TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỊNH QUÁN** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2019/DS-ST
Ny: 27/11/2019
V/v "Tranh chấp khoản đóng góp tiền thuê đất trong hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Đại.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chánh Tám.

2. Bà Trương Thị Lệ Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai: bà Nguyễn Thị Ln – Kiểm sát viên.

Ny 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2019/TLST-DS Ny 08 tháng 3 năm 2019, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2019/TLST-DS Ny 29 tháng 10 năm 2019 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2019/QĐST-DS Ny 12 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn*: bà Phạm Thị H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp 7, xã P, huyện Đ, tỉnh Đ.

**Bị đơn*: Công ty cổ phần mía đường L N.

Địa chỉ: Km 35, ấp 4, QL 20, xã L N, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn Đ – Chủ tịch hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Đ (văn bản ủy quyền số 83/GUD/MĐLN Ny 21/02/2019).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Hứa Minh C, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Thị H (văn bản ủy quyền Ny 08/5/2019).

(bà H, bà Đông có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện,bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn; đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày:*

Bà yêu cầu công ty cổ phần mía đường L N (công ty) trả lại số tiền thu vượt tiền thuê đất, tiền lãi suất, lãi phạt từ năm 2012 đến năm 2017 cụ thể như sau:

1. Tiền thuê đất do công ty thu vượt:

Theo điều 2 hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai với công ty thì giá thuê đất từ Ny 01/01/2011 đến Ny 31/12/2015 là 1.125.000đ/ha/năm. Nhưng từ năm 2012 đến năm 2015 công ty thu 1.500.000đ/ha/năm. Như vậy, công ty thu vượt mức so với hợp đồng số 111 là 375.000đ/ha/năm.

Căn cứ thông báo số 1179/TB-CT Ny 11/10/2016 và thông báo 1192/Tb-CT Ny 10/10/2017 của Cục thuế Đồng Nai thì bình quân hàng năm cục thuế Đồng Nai thu 1.211.600đ/ha/năm nhưng công ty đã thu của bà là 2.000.000đ/ha/năm. Như vậy công ty thu vượt của ông là 788.400đ/ha/năm.

2. Khi ký hợp đồng 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015 công ty áp dụng không đúng quyết định 2093/QĐ-TTg Ny 23/11/2011 và 1851/QĐ-TTg Ny 14/10/2013 của Thủ tướng chính phủ về việc giảm tiền thuê đất 50% làm thệt hại đến lợi ích hợp pháp của ông, cụ thể là:

Căn cứ vào quyết định 2093/QĐ-TTg Ny 23/11/2011 và 1851/QĐ-TTg Ny 14/10/2013 của Thủ tướng chính phủ, bà H cho rằng tiền thuê đất được giảm 50%, giảm tiếp tiền thuê đất trong năm 2011 và 2012 bằng 02 lần năm 2010 tức là năm 2010 là 280.000đ/ha/năm x 2 = 560.000đ/ha/năm.

Trong khi đó từ năm 2011- 2015 công ty L Nga thu 1.500.000đ/ha/năm, từ năm 2016-2017 công ty L N thu 2.000.000đ/ha/năm của bà. Công ty thu vượt số tiền 1.500.000đ - 560.000đ = 940.000đ/ha/năm.

Về nội dung này Ny 12/11/2019 bà có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu giảm 50% với số tiền 9.707.532đ (chín triệu bảy trăm linh bảy Nn năm trăm ba mươi hai đồng).

3. Tiền lãi suất trên gía trị tiền thuê đất do công ty thu vượt:

Theo điều 5 khoản 5.5 của hợp đồng đầu tư tiêu thụ sản phẩm mà công ty áp dụng để thanh toán tiền lãi suất qua các năm cho tới Ny hoàn trả và tính lãi suất quá hạn. "nếu không trả đúng hạn thì lãi suất quá hạn tính bằng 150% lãi suất khi đầu tư" và căn cứ bảng kê thanh toán tiền mía lãi suất đầu tư công ty thu của ông qua các năm từ vụ mía 2012-2013 đến vụ mía 2016-2017 lần lượt là 14,8%; 13,1%; 11,85; 6,3%; 6,3%.

Bà yêu cầu công ty thanh toán tiền lãi là 1.198.155đ và tiền lãi phạt là 1.197.232đ, tổng cộng là 2.995.387đ. Về nội dung này Ny 12/11/2019 bà có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu công ty thanh toán số tiền trên nữa.

4. Về diện tích và vị trí đất giữa bà và công ty đã thống nhất với nhau và

xác định như sau: Từ năm 2011 đến năm 2013 diện tích là: 41.815m^2, Từ năm 2014 đến năm 2015 diện tích là: 38.158m^2, từ năm 2016, 2017 là 38.158m2; vị trí đất thuộc vị trí 4.

5. Về hợp đồng đầu tư tiêu thụ sản phẩm số N32161393/HĐĐT/MĐLN Ny 26/12/2016 giữa bà và công ty ký và Hợp đồng giao nhận đất sản xuất nông nghiệp để tổ chức sản xuất mía cây số N3KH 1393/2011/HĐGKĐ-NL Ny 01/8/2011 bà không tranh chấp, bà chỉ căn cứ hợp đồng đầu tư tiêu thụ sản phẩm để yêu cầu tính tiền lãi. Nội dung bà tranh chấp với công ty là tiền thuê đất thu vượt theo quy định của nhà nước.

6. Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số N3KH 1393/2011/HĐGKĐ-NL Ny 01/8/2011 công ty ký hợp đồng với bà và ông C. Tiền đầu tư và tiền nộp tiền thuê đất hàng năm là tài sản chung của hai vợ chồng bà. Về nội dung vụ án ý kiến của ông C thống nhất với với ý kiến của của bà.

7. Tổng số tiền bà yêu cầu công ty thanh toán được tính như sau: sau khi xác định được vị trí đất bà H yêu cầu công ty cổ phần mía đường L N thanh toán số tiền thu vượt từ năm 2012 đến năm 2017 là 14.178.876đ

8. Đối với yêu cầu phản tố của công ty cổ phần mía đường L N yêu cầu bà và ông C thanh toán tiền thuê đất năm 2011 là 4.108.712đ bà không đồng ý.

** Theo bản khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền bị đơn bà Đ trình bày.*

Ny 07/12/1979, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 718/QĐ/UBT V/v Phê duyệt diện tích và ranh giới cho Nông trường quốc doanh Phú Ngọc do Bộ Lương thực và Thực phẩm quản lý. Diện tích đất đai thuộc Nông trường quốc doanh Phú Ngọc giao cho Bộ Lương thực và Thực phẩm quản lý, khai hoang xây dựng Nông trường phát triển vùng chuyên canh mía.

Ny 04/04/1984, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 07/QĐ/UBT V/v Thành lập Xí nghiệp Liên hiệp Công nông nghiệp L N.

Ny 30/11/1984, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 2043/QĐ/UBT V/v Quy định phạm vi ranh giới cho Nông trường mía Cao Cang thuộc Bộ Lương thực và Thực phẩm quản lý.

Ny 14/11/2007, UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 3960/QĐ-UBND V/v Công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty cổ phần mía đường L N (công ty) tại các xã Phú Ngọc, Gia Canh huyện Định Quán; Xuân Bắc, Suối Cao huyện Xuân Lộc.

Năm 2015, Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP Ny 15/5/2014 của Chính phụ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT Ny 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Căn cứ Quyết định số 3960/QĐ/UBND Ny 14/11/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất cho công ty tại huyện Định Quán, huyện Xuân Lộc. UBND

tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng thuê đất cho công ty tổng diện tích 32.396.386 m^2, thời hạn thuê đất đến 15/10/2043, mục đích sử dụng đất thuê để sản xuất cây nông nghiệp. Theo đó, giá tiền thuê đất từ Ny 01/01/2011 đến 31/12/2015 là 112,5 đồng/m^2 thuộc vị trí 3 tại xã Gia Canh, Phú Ngọc huyện Định Quán.

Đối với các nội dung theo đơn kiện liên quan đến việc tiền thuê đất của bà Phạm Thị H, công ty có ý kiến cụ thể như sau:

Về mức thu: Số tiền thuê đất công ty thu của các hộ nhận khoán, công ty thu theo thông báo mức thu tiền thuê đất tạm tính của Cục thuế tỉnh Đồng Nai để tạm thu tiền thuê đất của các hộ nhận khoán. Khi Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác định mức thu tiền thuê đất cụ thể theo quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai để tính thuế sử dụng đất và quyết toán tiền thuê đất với công ty, công ty sẽ quyết toán lại với các hộ nhận khoán và trả lại phần chênh lệch nếu có.

Từ những căn cứ trên, công ty bắt đầu thu tiền thuê đất của bà Phạm Thị H từ Ny 01/01/2011 đến 31/12/2017. Cụ thể:

- Năm 2011: Diện tích đóng tiền thuê đất là 41.815 m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất bà Phạm Thị H phải đóng là 4.704.188 đồng, công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 595.476 đồng, bà H còn nợ công ty tiền thuê đất trong năm 2011 là 4.108.712 đồng.

- Năm 2012: Diện tích đóng tiền thuê đất là 41.815m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất bà Phạm Thị H phải đóng là 4.704.188 đồng, công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 6.272.250 đồng, công ty còn nợ tiền thuê đất trong năm 2012 là 1.568.063 đồng.

- Năm 2013: Diện tích đóng tiền thuê đất là 41.815 m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất bà Phạm Thị H phải đóng là 4.704.188 đồng, công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 6.272.250 đồng, công ty còn nợ tiền thuê đất trong năm 2013 là 1.568.063 đồng.

- Năm 2014: Diện tích đóng tiền thuê đất là 38.158 m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất bà Phạm Thị H phải đóng là 4.292.775 đồng, công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 6.272.300 đồng, công ty còn nợ tiền thuê đất trong năm 2014 là 1.979.525 đồng.

- Năm 2015: Diện tích đóng tiền thuê đất là 38.158 m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất bà Phạm Thị H phải đóng là 4.292.775 đồng, công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 5.724.000 đồng, công ty còn nợ tiền thuê đất trong năm 2015 là 1.431.225 đồng.

Đến nay, công ty còn nợ bà Phạm Thị H số tiền thuê đất thu vượt từ Ny 01/01/2011 đến Ny 31/12/2015 là 2.438.164 đồng (hai triệu bốn trăm ba mươi tám Nn một trăm sáu mươi bốn đồng).

- Từ năm 2016 và năm 2017: công ty tạm thu tiền thuê đất của các hộ ký

hợp đồng nhận khoán là 2.000.000 đồng/ha.

Ny 07/01/2019, công ty nhận được Thông báo số 9667/TB-CT Ny 21/12/2018 của Cục Thuế Đồng Nai V/v Đơn giá thuê đất từ Ny 01/01/2016, áp dụng đơn giá thuê đất cho diện tích đất sản xuất nông nghiệp của công ty. Đơn giá thuê đất sản xuất nông nghiệp tại huyện Định Quán cụ thể:

Đất vị trí 2 là: 40.000 đồng/m^2 x 0,5%/năm = 200 đồng/m^2/năm.

Đất vị trí 3 là: 30.000 đồng/m^2 x 0,5%/năm = 150 đồng/m^2/năm.

Đất vị trí 4 là: 20.000 đồng/m^2 x 0,5%/năm = 100 đồng/m^2/năm.

Tuy nhiên, đến nay Cục Thuế Đồng Nai chưa áp giá vị trí đất để thanh quyết toán với công ty (từ Ny 01/01/2016 đến nay). Sau khi Cục thuế tỉnh Đồng Nai có thông báo quyết toán cụ thể, Công ty sẽ tiến hành tổng hợp số liệu đối chiếu để quyết toán, thu thêm hoặc trả lại tiền chênh lệch thừa/thiếu cho người nhận khoán theo hợp đồng giao nhận đất sản xuất nông nghiệp mà hai bên đã ký kết.

Ny 01/10/2019 văn phòng đăng ký đất đai sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai có công văn số 7051/VPĐK-PĐKTK xác định vị trí đất của bà H nằm ở vị trí 4, đối chiếu Thông báo số 9667/TB-CT Ny 21/12/2018 của Cục Thuế Đồng Nai. Như vậy:

+ Năm 2016: Diện tích đóng tiền thuê đất là 38.158 m^2 . Tổng số tiền thuê đất năm 2016 công ty tạm thu của bà Phạm Thị H (từ tiền thu hoạch mía) là 7.632.000 đ, công ty còn nợ tiền thuê đất trong năm 2016 là 3.816.200 đồng

+ Năm 2017: Diện tích đóng tiền thuê đất là 38.158 m^2 . Tổng số tiền thuê đất công ty tạm thu của bà Phạm Thị H (từ tiền thu hoạch mía) là 7.631.600đồng, công ty còn nợ tiền thuê đất trong năm 2017 là 3.815.800 đồng.

Như vậy đối với yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu công ty thanh toán số tiền thu vượt từ năm 2012 đến năm 2017 tổng số tiền là 14.178.876đ công ty đồng ý thanh toán.

Yêu cầu phản tố:

Ny 14/6/2019 công ty có đơn phản tố Yêu cầu bà Phạm Thị H và ông Hứa Minh C trả cho công ty số tiền ông bà còn nợ chưa đóng góp là tiền thuê đất năm 2011 của diện tích đất là 41.815 m^2 , với số tiền là 4.108.712 đồng, cụ thể như sau:

Năm 2011, công ty và bà Phạm Thị H và ông Hứa Minh C ký kết Hợp đồng giao, nhận đất sử dụng vào mục đích sản mía cây số N3KH 1393/2011/HĐGKĐ-NL Ny 01/8/2011 với diện tích đất bà H nhận khoán của công ty là 41.815 m^2 thuộc thửa đất số 35, 07, 13, 60, 67, 59 tọa lạc tại Ấp 7, xã Phú Ngọc, H.Định Quán, Đồng Nai nằm trong tổng diện tích đất 32.396.386 m^2 UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyền sử dụng đất cho công ty.

Căn cứ Nghị định 142/2005/NĐ-CP Ny 14/11/2005 của Chính phủ V/v thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định 121/2010/NĐ-CP Ny 30/12/2010

của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 142/2005/NĐ-CP Ny 14/11/2005 của Chính phủ V/v thu tiền thuê đất, thuê mặt nước để thu tiền thuê đất của các hộ nhận khoán; Nghị định 46/2014/NĐ-CP Ny 15/5/2014 của Chính phủ về việc thu tiền thuê đất, thuê mặt nước để thu các khoản đóng góp là tiền thuê đất của các hộ nhận khoán giai đoạn từ 01/7/2014 đến nay; Hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai ký cho Công ty CP Mía đường L N, tổng diện tích 32.396.386 m^2, thời hạn thuê đất đến 15/10/2043, mục đích sử dụng đất thuê để sản xuất cây nông nghiệp và áp giá tiền thuê đất từ Ny 01/7/2004 đến 31/12/2015.

Từ những căn cứ trên, công ty bắt đầu thu các khoản đóng góp giao khoán là tiền thuê đất của bà Phạm Thị H từ Ny 01/01/2011 đến 31/12/2017 để nộp cho Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

Năm 2011: Diện tích đóng tiền thuê đất là 41.815 m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất bà Phạm Thị H phải đóng là 4.704.188 đồng, công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 595.476 đồng, bà H còn nợ công ty tiền thuê đất trong năm 2011 là 4.108.712 đồng.

**Ý kiến của Kiểm sát viên:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu thanh toán số tiền thu vượt. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu giảm 50% tiền thuê đất và yêu cầu tiền lãi, lãi phạt. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về án phí các bên đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về thẩm quyền: bị đơn công ty cổ phần mía đường L N có trụ sở tại Km 35, ấp 4, QL 20, xã L N, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai nên đơn khởi kiện của bà H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

[2]Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số N3KH 1393/2011/HĐGKĐ-NL Ny 01/8/2011 giữa công ty cổ phần mía đường L N với bà Phạm Thị H và ông Hứa Minh C, tại mục 1.2 phần 1 Điều 3 hợp đồng hai bên thỏa thuận nghĩa vụ và quyền của bên B (bà H, ông C) là thực hiện đầy đủ nghĩa vụ các khoản đóng góp trong đó có tiền thuê đất hàng năm.

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị

đơn, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp khoản đóng góp tiền thuê đất trong hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây"

[3]Về tư cách đương sự:

Nguyên đơn: bà Phạm Thị H; Bị đơn là công ty cổ phần mía đường L N.

Đối với ông Hứa Minh C thì căn cứ Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số N3KH 1393/2011/HĐGKĐ-NL Ny 01/8/2011 công ty cổ phần mía đường L N ký hợp đồng với bà Phạm Thị H và ông Hứa Minh C. Ông C là chồng của bà H, công ty thu tiền thuê hàng năm là tiền chung của vợ chồng bà H. Vì vậy, Tòa án xác định và đưa ông Hứa Minh C tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với Ủy ban nhân tỉnh Đồng Nai là cơ quan cho thuê đất, Cục thuế Đồng Nai là cơ quan xác định và thu tiền thuê đất. Việc tranh chấp khoản đóng góp tiền thuê đất trong hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây giữa bà H và công ty cổ phần mía đường L N không liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Cục thuế Đồng Nai nên Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Cục thuế Đồng Nai tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4]Về nội dung vụ án:

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công ty cổ phần mía đường L N thanh toán số tiền thuê đất thu vượt:

Giữa UBND tỉnh Đồng Nai với công ty cổ phần mía đường L N có ký hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015, với nội dung UBND tỉnh Đồng Nai cho công ty thuê diện tích đất 32.396.386m^2 tại các xã Gia Canh, Phú Ngọc huyện Định Quán; xã Xuân Bắc, Suối Cao huyện Xuân Lộc. Thời gian thuê đất kể từ Ny 01/7/2004 đến Ny 15/10/2043. Việc UBND tỉnh Đồng Nai cho công ty thuê đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 73 Luật đất đai năm 2003 (Doanh nghiệp nhà nước đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối trước Ny 01 tháng 01 năm 1999 phải chuyển sang thuê đất hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất).

Công ty cổ phần mía đường L N có ký với vợ chồng bà Phạm Thị H và ông Hứa Minh C Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số N3KH 1393/2011/HĐGKĐ-NL Ny 01/8/2011, với nội dung công ty giao đất cho vợ chồng bà H, ông C để sản xuất mía cây. Hợp đồng này giữa hai bên được xác định là việc giao khoán đất nông nghiệp, theo quy định tại Nghị định số 135/2005/NĐ-CP Ny 08/11/2005 của Chính phủ quy định về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh. Theo quy định của Nghị định 135/2005/NĐ-CP thì công ty cổ phần mía đường L N có quyền giao khoán đất, vợ chồng bà H, ông C có quyền nhận khoán. Hợp đồng giao khoán được giao kết giữa hai bên là đúng pháp luật.

Hai bên đương sự chỉ tranh chấp một phần của hợp đồng về tiền thuê đất,

các phần còn lại của hợp đồng hai bên không tranh chấp.

Tại mục 1.2 Điều 3 của Hợp đồng hai bên có thỏa thuận bên B (bà H ông C) có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ các khoản đóng góp, trong đó có tiền thuê đất hàng năm theo quy định của nhà nước. Nội dung thu tiền thuê đất sản xuất nông nghiệp được bên giao khoán là công ty cổ phần mía đường L N và bên nhận khoán là các hộ dân thỏa thuận trên nguyên tắc tự nguyện thể hiện tại hợp đồng theo quy định tại Điều 4, Điều 9 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP. Nội dung thỏa thuận là không trái pháp luật. Như vậy theo hợp đồng thì công ty cổ phần mía đường L N có quyền thu của vợ chồng bà H, ông C khoản đóng góp tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Nhà nước**.**

Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số N3KH 1393/2011/HĐGKĐ-NL Ny 01/8/2011 có thời hạn 03 năm (một chu kỳ mía); như vậy từ thời điểm cuối năm 2014 thì thời hạn hợp đồng đã hết. Thời hạn hợp đồng đã hết hai bên chưa ký lại hợp đồng mới, tuy nhiên trên thực tế hai bên vẫn tiếp tục thực hiện việc giao nhận khoán với nhau, song song với việc giao nhận khoán này giữa công ty cổ phần mía đường L N với vợ chồng bà H, ông C còn ký hợp đồng đầu tư tiêu thụ sản phẩm. Do đó xác định hợp đồng giao khoán giữa hai bên vẫn được tiếp tục thực hiện.

Theo sự thống nhất giữa hai bên thì vị trí đất và giá tiền thuê cụ thể như sau:

Từ năm 2011 đến năm 2013 diện tích là: 41.815m^2, Từ năm 2014 đến năm 2015 diện tích là: 38.158m^2, từ năm 2016, 2017 là 38.158m^2; vị trí đất thuộc vị trí 4.

Căn cứ vị trí đất và diện tích hàng năm bà H khởi kiện yêu cầu công ty cổ phần mía đường L N thanh toán số tiền thu vượt từ năm 2012 đến năm 2017 tổng số tiền là 14.178.876đ, đại diện cho công ty cổ phần mía đường L N đồng ý thanh toán số tiền thu vượt này cho bà H, ông C.

Như vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với số tiền thuê đất công ty cổ phần mía đường L N thu vượt từ năm 2012 đến năm 2017 buộc công ty cổ phần mía đường L N phải thanh toán cho bà H, ông C số tiền 14.178.876đ (mười bốn triệu một trăm bảy tám Nn tám trăm chín sáu đồng).

Đối với yêu giảm 50% tiền thuê đất theo quyết định 2093/QĐ-TTg Ny 23/11/2011 và 1851/QĐ-TTg Ny 14/10/2013 của Thủ tướng chính phủ Ny 12/11/2019 bà H có đơn xin rút một phần khởi kiện đối với yêu cầu này với số tiền 9.707.532đ (chín triệu bảy trăm linh bảy Nn năm trăm ba mươi hai đồng). Nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H

- Về yêu cầu tính lãi, lãi phạt của nguyên đơn:

Bà yêu cầu công ty thanh toán tiền lãi là 1.198.155đ và tiền lãi phạt là 1.197.232đ, tổng cộng là 2.995.387đ (hai triệu chín trăm chín lăm Nn ba trăm tám bày đồng). Ny 12/11/2019 bà có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu công ty cổ phần mía đường L N thanh toán số tiền trên nữa. Nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Hợp đồng giao nhận đất giữa công ty cổ phần mía đường L N với bà H, ông C được ký kết vào năm 2011, do đó quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng giữa hai bên được thực hiện từ vụ mía năm 2011 – 2012, trong đó bà H, ông C phải đóng tiền thuê đất từ thời điểm này. Theo phía công ty trình bày năm 2011 do chưa có văn bản hướng dẫn thực hiện việc thu tiền thuê đất theo quy định mới của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, công ty vẫn tạm thu tiền thuế đất nông nghiệp năm 2011 theo quy định cũ (Nghị định 01/CP Ny 04/01/1995 của Chính phủ quy định về việc giao khoản đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong các doanh nghiệp nhà nước). Năm 2012 trở đi, khi có văn bản hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Cục Thuế Đồng Nai nâng mức tạm thu tiền thuê đất lên 1.500.000 đồng/ha, công ty tiến hành tạm thu tiền đóng góp là tiền thuê đất theo thông báo tạm thu của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai. Năm 2016, căn cứ Hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ Ny 25/11/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai có thông báo quyết toán thuế và truy thu tiền thuê đất năm 2011 thay vì tiền thuế đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

Đánh giá việc tạm thu tiền thuê đất của công ty: Theo công ty trình bày số tiền thuê đất công ty thu của các hộ nhận khoán, công ty thu theo thông báo mức thu tiền thuê đất tạm tính của Cục thuế tỉnh Đồng Nai để tạm thu tiền thuê đất của các hộ nhận khoán. Khi Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác định mức thu tiền thuê đất cụ thể theo quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai để tính thuế sử dụng đất và quyết toán tiền thuê đất với công ty, công ty sẽ quyết toán lại với các hộ nhận khoán và trả lại phần chênh lệch nếu có.

Diện tích đóng tiền thuê đất của bà H, ông C năm 2011 là 41.815m^2, giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất bà H, ông C phải đóng là 4.704.188đ, công ty tạm thu tiền thuế đất là 595.476đ, bà H, ông C còn nợ công ty cổ phần mía đường L N tiền thuê đất trong năm 2011 là 4.108.712.

Như vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của công ty cổ phần mía đường L N đối với số tiền thuê đất năm 2011, buộc bà H, ông C phải thanh toán cho công ty cổ phần mía đường L N số tiền 4.108.712đ (bốn triệu một trăm linh tám Nn bảy trăm mười hai đồng).

[5]Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu khởi kiện của bà H đối với số tiền thuê đất công ty cổ phần mía đường L N thu vượt từ năm 2012 đến năm 2017 với số tiền 14.178.876đ được chấp nhận nên công ty cổ phần mía đường L N phải chịu án phí là: 708.943đ (bảy trăm linh tám Nn chín trăm bốn mươi ba đồng), được trừ tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đ (ba trăm Nn đồng), công ty cổ phần mía đường L N còn phải nộp tiếp số tiền 408.943đ (bốn trăm linh tám Nn chín trăm bốn ba đồng)

-Yêu cầu phản tố của công ty cổ phần mía đường L N đối với số tiền thuê đất năm 2011 số tiền 4.108.712đ được chấp nhận nên bà H, ông C phải chịu án phí với số tiền là: 300.000đ (ba trăm Nn đồng), được trừ tiền tạm ứng bà H đã nộp là 620.000đ (sáu trăm hai mươi Nn đồng). Hoàn trả cho bà H số tiền còn lại

là 320.000đ (ba trăm hai mươi Nn đồng).

[6]Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 203; Điều 220; Điều 235; Điều 266, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 256, Điều 501, Điều 506 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị định số 135/2005/NĐ-CP Ny 08/11/2005 của Chính phủ; Nghị định 46/2014/NĐ-CP Ny 15/5/2014 của Chính phủ

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Ny 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về Tranh chấp khoản đóng góp tiền thuê đất trong hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây từ năm 2012 đến năm 2017.

Buộc công ty cổ phần mía đường L N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị H và ông Hứa Minh C số tiền 14.178.876đ (mười bốn triệu một trăm bảy tám Nn tám trăm chín sáu đồng)

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đối với yêu cầu giảm 50% tiền thuê đất theo quyết định 2093/QĐ-TTg Ny 23/11/2011 và 1851/QĐ-TTg với số tiền 9.707.532đ (chín triệu bảy trăm linh bảy Nn năm trăm ba mươi hai đồng); yêu cầu tiền lãi là 1.198.155đ và tiền lãi phạt là 1.197.232đ, tổng cộng là 2.995.387đ (hai triệu chín trăm chín lăm Nn ba trăm tám bày đồng)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của công ty cổ phần mía đường L N đối với số tiền thuê đất năm 2011. Buộc bà Phạm Thị H và ông Hứa Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho công ty cổ phần mía đường L N số tiền 4.108.712đ (bốn triệu một trăm linh tám Nn bảy trăm mười hai đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần mía đường L N phải chịu án phí là: 708.943đ (bảy trăm linh tám Nn chín trăm bốn mươi ba đồng). Được trừ tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đ (ba trăm Nn đồng) tại biên Li thu tiền số 0002376 Ny 28/6/2019 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Định Quán, công ty cổ phần mía đường L N còn phải nộp tiếp số tiền 408.943đ (bốn trăm linh tám Nn chín trăm bốn ba đồng).

Phạm Thị H và ông Hứa Minh C phải nộp 300.000đ (ba trăm Nn đồng). Được trừ tiền tạm ứng bà H đã nộp là 620.000đ (sáu trăm hai mươi Nn đồng) tại biên Li thu tiền số 0002063 Ny 08/3/2019 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện

Định Quán, hoàn trả cho bà H số tiền còn lại là 320.000đ (ba trăm hai mươi Nn đồng).

Kể từ Ny có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 Ny kể từ Ny tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS ND H. Định Quán;
- THA DS H. Định Quán;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đức Đại