

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LAI VUNG
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2019/KDTM-ST

Ngày: 28/01/2019.

“V/v tranh chấp hợp đồng thuê lại
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Cẩm Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Văn Hai – 2. Ông Nguyễn Phát Triển.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 01 năm 2019 tại Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân huyện Lai Vung mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 17/2017/TLST-KDTM, ngày 14/11/2017, về “Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2018/QĐXXST- KDTM, ngày 04/12/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 26/2018/QĐST-KDTM ngày 28/12/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V.

Địa chỉ: Lô II - 1; II - 2, II - 3, Khu C mở rộng, KCN S, xã T, tp. S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang H - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Vũ Nhân V – Chức vụ Phó tổng giám đốc tài chính, sinh năm 1981; Địa chỉ: số 268/8, đường L, phường 1, quận 3, Tp H. Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2017.

Bị đơn: Công ty cổ phần D.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu H – Chức vụ : Tổng giám đốc.
Địa chỉ: Số 89 đường N, phường 1, TP. C, Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp.
Địa chỉ: Số 12 đường 30/4, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.
Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn D – Chủ tịch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung, các tờ tường trình, các biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa các đương sự trình bày như sau:

Ông Vũ Nhân V đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V trình bày:

Vào ngày 25/9/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp cho công ty cổ phần D thuê quyền sử dụng đất với diện tích 432.362m², đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp để xây dựng và kinh doanh khu Công nghiệp S với thời hạn 50 năm (từ ngày 22/10/2004 – ngày 22/10/2054). Đến ngày 18/8/2015, công ty cổ phần D cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V thuê lại quyền sử dụng đất tại hợp đồng số 01/2015/HĐ-TLĐ với diện tích 45.629,9m², lô A16, A17, thửa đất số 69 tờ bản 93, giá thuê là 574.600đ/m² x 45.629,9m² = 26.218.940.540đ và hợp đồng số 02/2015/PLHĐ-TLĐ với diện tích 6.454,3m² tại thửa đất số 70 tờ bản 93, giá thuê là 574.600đ/m² x 6.454,3m² = 3.708.640.780đ, tổng cộng là 29.927.581.320đ. Thời gian thuê từ ngày 18/8/2015 đến năm 2054, đất tại khu công nghiệp S để xây dựng nhà máy thức ăn chăn nuôi và kho chứa nguyên liệu. Công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V đã trả cho Công ty Cổ phần D tiền thuê đất 16.817.955.908đ thông qua các ủy nhiệm chi bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản của 02 công ty tại các Ngân hàng.

Ngày 24/12/2015 công ty cổ phần D tiến hành giao đất cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, đến ngày 06/3/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ra Quyết định số 78/QĐ –UBND.NĐ thu hồi đất thuộc khu Công nghiệp S đã cho công ty cổ phần D thuê để giao lại cho Trung tâm đầu tư và khai thác hạ tầng thuộc ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp quản lý, sử dụng (trong đó có 02 thửa đất số 69, 70 cùng tờ bản đồ số 93).

Theo Thông báo kết quả cuộc họp số 16/TBKL-KKT, ngày 31/5/2017 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp do nguyên đơn cung cấp thể hiện nội dung: Ngày 18/5/2017, ban quản lý khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp tổ chức cuộc họp liên quan đến việc cho thuê lại đất của công ty cổ phần D theo sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại Công văn số 208/UBND-KTN, ngày 03/5/2017. Cuộc họp đưa ra 02 phương án giải quyết: phương án 01: Công ty cổ phần D giao lại cho Trung tâm Đầu tư và Khai thác hạ tầng số tiền 16.817.955.908đ đã thu được từ việc ký hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất với công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V và phương án 02: công ty cổ phần D hoàn lại số tiền 16.817.955.908đ cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V theo nội dung hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa hai công ty và tiến hành thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất vừa nêu. Công ty cổ phần D thống nhất lựa chọn phương án 2 là công ty cổ phần D hoàn trả lại số tiền 16.817.955.908 đồng cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V theo nội dung hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất được ký kết

giữa 02 công ty và tiến hành thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, từ đó đến nay công ty cổ phần D vẫn không thanh toán số tiền trên cho Công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V. Nay công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lai Vung giải quyết:

Hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2015/HĐ-TLĐ giữa công ty cổ phần D và công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V, ngày 18/8/2015.

Hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 02/2015/PLHĐ-TLĐ giữa công ty cổ phần D và công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V, ngày 18/8/2015.

Buộc công ty cổ phần C trả lại cho công ty cổ phần Thức ăn chăn nuôi V tiền thuê đất là 16.817.955.908đ. Tại phiên tòa hôm nay, ông Vũ Nhân V – Đại diện công ty cổ phần Thức ăn chăn nuôi V yêu cầu công ty cổ phần D trả lại cho công ty cổ phần Thức ăn chăn nuôi V tiền thuê đất đã giao còn lại sau khi trừ tiền thuê đất từ khi ký hợp đồng đến khi bị thu hồi.

Ông Lê Văn C đại diện theo ủy quyền của bị đơn công ty cổ phần D trình bày tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 25/9/2018 như sau:

Công ty cổ phần D có lập 02 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất với công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V nhưng hiện nay Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã thu hồi lại diện tích đất cho thuê nên không giao được cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V. Nay công ty cổ phần D không có ý kiến gì đối với yêu cầu của công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp - Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn D – Chủ tịch vắng mặt nhưng trình bày tại Công văn số 569/UBND-NC, ngày 13/12/2017: Ủy ban nhân dân tỉnh cho công ty cổ phần D thuê diện tích đất 632.694,9m² tại khu công nghiệp S, xã T, huyện L. Đến ngày 6/3/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh ra Quyết định số 78/QĐ-UBND-NĐ, đã thu hồi và giao lại cho Trung tâm Đầu tư và Khai thác hạ tầng thuộc Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh quản lý, khai thác (Quyết định số 194/QĐ-UBND-NĐ ngày 19/7/2017 về việc thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty cổ phần D và Quyết định số 22/QĐ-UBND-NĐ ngày 20/9/2017, về việc cho Trung tâm Đầu tư và Khai thác hạ tầng thuê đất để xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp).

Phát biểu của Viện kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, vi phạm thời hạn thông báo cho nguyên đơn nộp tạm ứng án phí.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn công ty cổ phần Thức ăn chăn nuôi V: hủy 02 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2015/HĐ-TLĐ và số 02/2015/PLHĐ –TLĐ cùng ngày 18/8/2015 giữa công ty cổ phần D và công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V; buộc công ty cổ phần D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền thuê đất là 15.852.343.777đ cho công ty cổ phần Thức ăn chăn nuôi V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa, Hội thẩm nhân dân ông Nguyễn Phát Triển thay bà Quang Kim Cúc đã được các đương sự đồng ý và không có ý kiến.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V yêu cầu hủy 02 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2015/HĐ-TLĐ và số 02/2015/PLHĐ-TLĐ cùng ngày 18/8/2015 và buộc công ty cổ phần D hoàn trả cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V số tiền thuê đất 16.817.955.908đ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Thức ăn chăn nuôi V yêu cầu hủy 02 hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2015/HĐ-TLĐ, hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 02/2015/PLHĐ-TLĐ, cùng ngày 18/8/2015 và buộc công ty cổ phần D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 16.817.955.908đ tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Thức ăn chăn nuôi V. Tòa án xác định đây là hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất.

Về xét xử vắng mặt: Đối với bị đơn công ty cổ phần D vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ, đương sự ký nhận trực tiếp các văn bản tố tụng theo quy định nhưng cố tình vắng mặt không có lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp có đơn xin vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và tại phiên tòa nguyên đơn cũng thống nhất.

[2] Về nội dung vụ án:

Công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V yêu cầu hủy 02 Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2015/HĐ-TLĐ và số 02/2015/PLHĐ-TLĐ cùng ngày 18/8/2015 giữa công ty cổ phần D và công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V và buộc công ty cổ phần D hoàn trả cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V số tiền thuê đất 16.817.955.908đ là có căn cứ, bởi lẽ:

Vào ngày 18/8/2015, công ty cổ phần D ký hợp đồng cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V thuê lại quyền sử dụng đất với diện tích 52.084,20m² tại các thửa đất số 69 và 70 tờ bản đồ 93, thuộc khu công nghiệp S để xây dựng nhà máy thức ăn chăn nuôi và kho chứa nguyên liệu nhưng đến ngày 03/12/2015 hai công ty mới tiến hành công chứng tại Văn phòng công chứng Đồng Tháp; thời hạn thuê đất là 39 năm (từ ngày hợp đồng được ký kết đến năm 2054); giá thuê tổng cộng là 29.927.581.320đ. Công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V đã trả cho Công ty Cổ phần

D tiền thuê đất 16.817.955.908 đồng, có chứng từ, hóa đơn (tại ủy nhiệm chi ngày 27/8/2015 của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Tháp – phòng giao dịch S 3.206.268.000đ; ủy nhiệm chi ngày 27/8/2015 tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Đồng Tháp – phòng giao dịch S 7.865.527.020đ; ủy nhiệm chi ngày 30/12/2015 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Đồng Tháp 502.372.780đ và ủy nhiệm chi ngày 23/11/2016 tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh thành phố H 5.243.788.108đ) được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản của 02 công ty tại các Ngân hàng.

Đến ngày 24/12/2015 công ty cổ phần D tiến hành giao đất cho Công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, đến ngày 06/3/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ra Quyết định số 78/QĐ –UBND-NĐ thu hồi đất thuộc khu công nghiệp S đã cho công ty cổ phần D thuê để giao lại cho Trung tâm đầu tư và khai thác hạ tầng thuộc ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp quản lý, sử dụng (trong đó có 02 thửa đất số 69, 70 cùng tờ bản đồ số 93 của công ty cổ phần D cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V thuê lại), dẫn đến việc công ty cổ phần D vi phạm hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đối với công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V theo quy định tại khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng số 01/2015/HĐ – TLĐ và số 02/2015/PLHĐ –TLĐ cùng ngày 18/8/2015 về quyền đảm bảo việc sử dụng đất ổn định như thời hạn thuê đã thỏa thuận của bên thuê.

Tại Thông báo kết quả cuộc họp số 16/TBKL-KKT, ngày 31/5/2017 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp do nguyên đơn cung cấp thể hiện nội dung: Ngày 18/5/2017, Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp tổ chức cuộc họp liên quan đến việc cho thuê lại đất của công ty cổ phần D theo sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại Công văn số 208/UBND-KTN, ngày 03/5/2017. Cuộc họp đưa ra 02 phương án giải quyết, công ty cổ phần D thống nhất lựa chọn phương án 2 là công ty cổ phần D hoàn trả lại số tiền 16.817.955.908 đồng cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V theo nội dung hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất được ký kết giữa 02 Công ty và tiến hành thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, từ đó đến nay công ty cổ phần D vẫn không thanh toán số tiền trên cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình cho Tòa án xem xét. Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 25/9/2018 ông Lê Văn C - đại diện ủy quyền của công ty cổ phần D trình bày không có ý kiến gì đối với yêu cầu của Công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V, điều này cho thấy việc công ty cổ phần D từ chối trình bày ý kiến là từ bỏ quyền phản bác của mình đối với yêu cầu của công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V.

Ngoài ra, tại cuộc họp ngày 18/5/2017 công ty cổ phần V còn trình bày: Công ty đã tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, với 70% cổ đông dự họp đề nghị sử dụng pháp lý để giải quyết vấn đề, sẽ khiếu nại đến Chính phủ về việc Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ra Quyết định thu hồi dự án hạ tầng khu công nghiệp S giao cho đơn vị khác tiếp quản, điều này mâu thuẫn với việc công ty sẽ trả lại tiền cho công ty V, tuy nhiên đến nay công ty cổ phần D cũng không cung cấp chứng

cứ, tài liệu chứng minh hoặc trình bày việc khiếu nại này có được thực hiện hay chưa, mặc dù công ty có nhận được Thông báo số 308/TB-TA ngày 16/10/2018 của Tòa án về việc yêu cầu đương sự nộp bổ sung chứng cứ.

Xét thấy yêu cầu của công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V về việc hủy 02 Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2015/HĐ – TLĐ và số 02/2015/PLHĐ – TLĐ cùng ngày 18/8/2015 giữa công ty cổ phần D và công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V, đồng thời buộc công ty cổ phần D trả cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V số tiền thuê đất đã nhận 16.817.955.908đ, không yêu cầu tính lãi là có cơ sở. Tuy nhiên, đối với yêu cầu của công ty cổ phần D hoàn trả lại toàn bộ số tiền thuê đất 16.817.955.908 đồng là chưa phù hợp với quy định tại khoản 1.3, 1.4 Điều 1 của Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2015/HĐ – TLĐ và số 02/2015/PLHĐ – TLĐ cùng ngày 18/8/2015 có quy định:

“1.3 . Thời hạn cho thuê đất: đến năm 2054, kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

1.4. Thời hạn giao đất: Bên A bàn giao mặt bằng đã san lấp xong cho bên B trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày hai bên ký hợp đồng ...”.

Căn cứ vào các thỏa thuận trên, ngày 03/12/2015, hai bên chính thức ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đồng Tháp. Đến ngày 24/12/2015 công ty cổ phần D chính thức bàn giao đất cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V quản lý, sử dụng là thực hiện đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, kể từ ngày 03/12/2015 công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V vẫn chưa tiến hành xây dựng, khai thác trên đất, điều này là do nhu cầu sử dụng đất của công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V, không phải lỗi của công ty cổ phần D, nên công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V phải trả tiền thuê đất cho công ty cổ phần D trong thời gian thuê đất là 956.611.131đ, cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2015/HĐ- TLĐ, ngày 18/8/2015:

Tổng số tiền thuê thửa đất số 69, tờ bản đồ số 93: $574.600\text{đ}/\text{m}^2 \times 45.629,9\text{m}^2 = 26.218.940.540\text{đ} : 39 \text{ năm} = 672.280.527\text{đ}/\text{năm} : 12 \text{ tháng} = 56.023.377\text{đ}/\text{tháng} : 30 \text{ ngày} = 1.867.446\text{đ}/\text{ngày}.$

Từ ngày 03/12/2015 đến ngày 06/3/2017 là thời gian công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V được giao đất và sử dụng đất đến khi bị thu hồi là 01 năm 03 tháng 03 ngày, số tiền thuê phải trả là: $672.280.527\text{đ} \times 01 \text{ năm } 03 \text{ tháng } 03 \text{ ngày} = 845.952.996\text{đ}.$ Như vậy, số tiền thuê đất còn lại công ty cổ phần D phải hoàn trả cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V là: $13.109.315.128\text{đ} - 845.952.996\text{đ} = 12.263.362.132\text{đ}.$

Đối với Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 02/2015/PLHĐ- TLĐ, ngày 18/8/2015:

Tổng số tiền thuê thửa đất số 70, tờ bản đồ số 93: $547.600\text{đ}/\text{m}^2 \times 6.454,3\text{m}^2 = 3.708.640.780\text{đ} : 39\text{năm} = 95.093.353\text{đ}/\text{năm} : 12\text{tháng} = 7.924.446\text{đ}/\text{tháng} : 30 \text{ ngày} = 264.148\text{đ}/\text{ngày}.$

Từ ngày 03/12/2015 đến ngày 06/3/2017 là thời gian Công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V được giao đất và sử dụng đất đến khi bị thu hồi là 01 năm 03 tháng 03 ngày, số tiền thuê phải trả là: $95.093.353 \text{ đ} \times 01 \text{ năm } 03 \text{ tháng } 03 \text{ ngày}$

= 119.659.135đ. Như vậy, số tiền thuê đất còn lại công ty cổ phần D phải hoàn trả cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V là: 3.708.640.780đ - 119.659.135đ = 3.588.918.645đ.

Do đó, công ty cổ phần D chỉ có nghĩa vụ hoàn trả cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V tổng cộng là 15.852.343.777đ và tại phiên tòa hôm nay, anh Vũ Nhân V - đại diện công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V đồng ý yêu cầu công ty cổ phần D có nghĩa vụ hoàn trả cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V số tiền thuê đất là 15.852.343đ, phù hợp với quy định tại các Điều 478 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu này.

Tại Điều 478 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Bên cho thuê phải đảm bảo quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê.

2. Trường hợp có tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản thuê mà bên thuê không được sử dụng tài sản ổn định thì bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Tại Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”.

Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí là phù hợp với điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 1 và khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 478, Điều 500, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V:

Hủy hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2015/HĐ-TLĐ và Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 02/2015/PLHĐ –TLĐ, cùng ngày 18/8/2015 giữa công ty cổ phần D và công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V.

Buộc công ty cổ phần D có trách nhiệm hoàn trả cho công ty cổ phần thức ăn chăn nuôi V số tiền thuê lại quyền sử dụng đất 15.852.343.777đ (mười lăm tỷ tám trăm năm mươi hai triệu ba trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm bảy mươi bảy đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, đến khi thi hành án xong.

Về án phí:

Công ty cổ phần D phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 123.852.000đ (một trăm hai mươi ba triệu tám trăm năm mươi hai ngàn đồng).

Hoàn trả cho công ty cổ phần Thức ăn chăn nuôi V 62.708.980đ (sáu mươi hai triệu bảy trăm lẻ tám ngàn chín trăm tám mươi đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00798 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

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, 7a, 7b 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (28/01/2019). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa ngày 28/01/2019 thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lai Vung;
- Chi cục THADS huyện Lai Vung;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT, (Nh.08b).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Thị Cẩm Hồng

