

Bản án số: 10/2017/DS-ST.

Ngày: 26/7/2017.

V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê khoán quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH - TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đới Văn Học.

Các hội thẩm nhân dân:

1) Ông Vũ Thành Công.

2) Ông Vũ Văn Toán.

- Thư ký phiên tòa: Ông K' My Na – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Mai Văn Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2016/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2016 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2017/QĐST-DS ngày 28/6/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần C.

Địa chỉ: thị trấn D, huyện D, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Trọng P – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Đ – Phó Giám đốc.

(Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2012).

Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T.

Bà Hoàng Thị H.

Địa chỉ: thị trấn D, huyện D, tỉnh L.

(Ông T đại diện vợ chồng, văn bản ủy quyền ngày 15/4/2015)

Ông Đ có mặt tại phiên tòa, ông T vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai và lời trình bày tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Mạnh Đ đại diện Công ty cổ phần C trình bày: Trước đây Nhà máy chè có ký hợp đồng giao khoán với ông T diện tích đất 10.074m² thửa 84, 85 tờ bản đồ 06 xã G. Theo hợp đồng số 15/HĐ-NT ngày 15/5/1993, theo đó ông T tự trồng mới cà phê và có trách nhiệm trả sản phẩm khoán cho Nhà máy chè từ năm thứ 5 trở đi, sản phẩm khoán năm 2003 là 134kg cà phê nhân, năm 2004 là 166kg cà phê nhân, từ năm 2005 trở đi sản phẩm khoán ổn định là 243kg cà phê nhân. Ông T đã trả sản phẩm khoán

Năm 2005 theo chủ trương của Nhà nước Nhà máy chè được cổ phần hóa thành Công ty cổ phần C theo quyết định số 1602/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Khi cổ phần hóa thì phần cây trồng là tài sản của ông T, không định giá tài sản là cây trồng trên đất để làm thủ tục cổ phần hóa vì tài sản này không phải là tài sản

của Nhà nước. Năm 2006 Ủy ban nhân dân tỉnh L thu hồi toàn bộ diện tích đất của Nhà máy chè (trong đó có cả phần đất giao khoán cho ông T) và cho Công ty cổ phần C thuê.

Ngày 22/01/2007 Công ty cổ phần C và ông T ký hợp đồng khoán số 110/HĐK, theo đó từ năm 2007 đến năm 2012 ông T phải trả sản phẩm khoán là 243kg cà phê nhân mỗi năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông T đã trả được sản lượng khoán năm 2003 và 1 phần sản lượng khoán năm 2004 và 2007. Nay yêu cầu ông T phải trả sản phẩm khoán chưa thanh toán từ năm 2004 đến năm 2012 là 1.966kg cà phê nhân. Tuy nhiên theo kết quả đo đạc thì diện tích đất nhận khoán thực tế là 9.891m² nên được trừ sản phẩm khoán mỗi năm 4,4kg cà phê nhân, từ năm 2004 đến năm 2012 là 39,6kg còn phải trả là 1.926,4kg cà phê nhân robusta.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T yêu cầu hủy hợp đồng khoán số 110/HĐK thì Công ty không đồng ý.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng khoán, đề nghị vợ chồng ông T trả lại diện tích đất nhận khoán tại thửa 84 và 85 tờ bản đồ số 06 xã G, Công ty cổ phần C đã rút yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tài liệu chứng cứ: Hợp đồng khoán số 15/HĐ-NT ngày 15/5/1993 và hợp đồng khoán số 110/HĐK ngày 22/01/2007; Quyết định số 1602/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 và số 3251/QĐ-UBND ngày 10/11/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc phê duyệt phương án chuyển Nhà máy chè thành Công ty cổ phần; Quyết định số 2217/QĐ-UBND ngày 03/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc thu hồi đất và cho Công ty cổ phần C thuê để tiếp tục quản lý, sử dụng; Hợp đồng thuê đất số 50/HĐ-TĐ ngày 24/8/2006 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh L và Công ty cổ phần C; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty cổ phần C.

Theo lời khai, ông T đại diện vợ chồng trình bày: Khu vực đất tranh chấp trước năm 1988 là đất hoang, năm 1988 gia đình ông tiến hành khai hoang và đào hố trồng cà phê. Ngày 15/5/1993 Nhà máy chè ký hợp đồng số 15/HĐ-NT ngày 15/5/1993 với ông đến năm 2003 hai bên không ký hợp đồng nữa. Đến năm 2007 Công ty cổ phần C yêu cầu ông phải ký hợp đồng số 110/HĐK ngày 22/01/2007 nên ông mới ký, theo ông Công ty cổ phần C không đủ tư cách là một bên trong hợp đồng.

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C về việc yêu cầu ông trả sản phẩm cà phê là 1.926,4kg cà phê nhân robusta, ông đề nghị hủy hợp đồng khoán số 110/HĐK ngày 22/01/2007 giữa ông và Công ty cổ phần C.

Về tài liệu chứng cứ chứng minh: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Văn T đại diện vợ chồng là bị đơn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do không đảm bảo sức khỏe và chưa chuẩn bị về tinh thần, tài liệu, chứng cứ để làm việc với Tòa án, lý do này không phải là sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên không được chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Thời điểm trước năm 2005, Nhà máy chè là doanh nghiệp trực thuộc doanh nghiệp Nhà nước là Công ty chè L được Ủy ban nhân dân tỉnh L giao sử dụng đất. Thời điểm này ông Nguyễn Văn T xin nhận khoán và giữa ông và Nhà máy chè ký hợp đồng khoán

số 15/HĐ-NT ngày 15/5/1993 nhận khoán diện tích đất 10.074m² thửa 84, 85 tờ bản đồ 06 xã G, thời gian nhận khoán là 15 năm. Thực hiện Quyết định số 1602/QĐ-UBND ngày 28/6/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc phê duyệt phương án và chuyển Nhà máy chè thành Công ty cổ phần C. Sau khi cổ phần Công ty cổ phần C là doanh nghiệp kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của Nhà máy chè theo quy định tại khoản 2 Điều 8 nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh L đã thu hồi đất của Nhà máy chè giao cho Công ty cổ phần C với hình thức thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm. Sau khi cổ phần hóa, ngày 22/01/2007 Công ty cổ phần C và ông T ký hợp đồng khoán số 110/HĐK, theo đó từ năm 2007 đến năm 2012 ông T phải trả sản phẩm khoán là 243kg cà phê nhân mỗi năm.

Nay yêu cầu ông T phải trả sản phẩm khoán chưa thanh toán từ năm 2004 đến năm 2012 là 1.926,4kg cà phê nhân robusta là có căn cứ, cần chấp nhận là phù hợp.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T yêu cầu hủy hợp đồng khoán số 110/HĐK vì cho rằng Công ty cổ phần C không đủ tư cách là một bên trong hợp đồng là không có căn cứ, phía Công ty không đồng ý nên không chấp nhận là phù hợp.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng khoán số 110/HĐK, đề nghị vợ chồng ông T trả lại diện tích đất nhận khoán tại thửa 84 và 85 tờ bản đồ số 06 xã G, Công ty cổ phần C đã rút yêu cầu khởi kiện nên đình chỉ yêu cầu này là phù hợp.

Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần C đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 2.377.000đ đã được thanh quyết toán chi phí hợp lý. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Công ty cổ phần C tự nguyện chịu toàn bộ chi phí nêu trên nên không đề cập giải quyết.

Về án phí: Căn cứ Điều 144; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Vợ chồng ông T phải chịu (1.926,4kg cà phê nhân x 44.000đ/kg x 5% =) 4.238.000đ án phí dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ trả nợ và 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm phần không được chấp nhận yêu cầu. Tổng cộng 4.438.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty cổ phần C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

Quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 703; 704; 707 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C, về “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất” với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H có trách nhiệm thanh toán trả cho Công ty cổ phần C 1.926,4kg cà phê nhân Robusta loại trung bình tại địa phương thời điểm thi hành án.

2) Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về yêu cầu hủy hợp đồng khoán số 110/HĐK ngày 22/01/2007 giữa Công ty cổ phần C và ông T.

3) Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C về yêu cầu hủy hợp đồng khoán số 110/HĐK, đề nghị vợ chồng ông T trả lại diện tích đất đã nhận khoán tại thửa 84 và 85 tờ bản đồ số 06 xã G.

4) Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H phải chịu 4.428.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần C số tiền 2.115.000đ đã nộp tạm ứng án phí (trong đó, số tiền 1.879.000đ theo biên lai thu số 06627 ngày 13/11/2012 và số tiền 236.000đ theo biên lai thu số 0004381 ngày 22/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh).

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay, các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Di Linh;
- Các đương sự; (để thi hành)
- Chi cục Thi hành án;
- Lưu án văn, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đới Văn Học