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: **23**/2019/DS-ST
Ngày: 27-11-2019
V/v: "Tranh chấp khoản đóng góp tiền thuê đất trong hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Quyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Chánh Tám

Bà Trương Thị Lệ Thanh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán***: Ông Vũ Văn Hội - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Định Quán, Tòa án nhân dân huyện Định Quán xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2019 về việc "Tranh chấp khoản đóng góp tiền thuê đất trong hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2019/QĐXXST-DS ngày 15/10/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2019/QĐST-DS ngày 31/10/2019 và Thông báo mở lại phiên tòa số 14/TB-TA ngày 21/11/2019giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê D T, sinh năm 1955
Địa chỉ: ấp 7, xã P, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai;

- *Bị đơn:* Công ty MĐL
Địa chỉ: Km 35, quốc lộ 20, ấp 4, xã LN, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai
Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Đ – Phó Phòng kế hoạch đầu tư – kinh doanh;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị X, sinh năm 1960
Địa chỉ: ấp 7, xã P, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền của bà X: ông Lê D T.

(Đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê D T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X trình bày:

Vợ chồng tôi có nhận khoán của Công ty MĐL diện tích đất 78.000 m^2 tại xã P, huyện Định Quán theo Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5KH 1201/2011/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011. Theo hợp đồng này thì chúng tôi có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ các khoản đóng góp, trong đó có khoản đóng tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Nhà nước.

Theo Điều 2 của Hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ ngày 25/11/2015 giữa UBND tỉnh Đồng Nai với Công ty mía đường La Ngà thì giá thuê đất từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2015 là 1.125.000đ/ha/năm. Nhưng từ năm 2012 đến năm 2015 Công ty MĐL thu của chúng tôi 1.500.000đ/ha/năm. Như vậy Công ty mía đường La Ngà đã thu tiền thuê đất vượt theo quy định số tiền là 375.000đ/ha/năm.

Căn cứ theo Thông báo số 1179/TB-CT ngày 11/10/2016 và Thông báo số 1192/TB-CT ngày 10/10/2017 của Cục thuế Đồng Nai thì bình quân hàng năm Cục thuế thu 1.211.600đ/ha/năm nhưng Công ty thu của chúng tôi 2.000.000đ/ha/năm. Như vậy Công ty đã thu vượt so với Thông báo của Cục thuế là 788.400đ/ha/năm.

Căn cứ theo Quyết định số 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011 và Quyết định số 1851/QĐ-TTg ngày 14/10/2013 của Thủ tướng chính phủ thì từ năm 2012 đến năm 2014 chúng tôi phải được giảm 50% tiền thuê đất, nhưng Công ty MĐL lại không giảm tiền thuê đất cho chúng tôi theo quy định; Như vậy Công ty đã thu vượt của chúng tôi số tiền 565.000đ/ha/năm.

Tổng cộng từ năm 2012 đến năm 2016 Công ty MĐL đã thu vượt của chúng tôi số tiền 31.064.545đ. Nay tôi khởi kiện yêu cầu Công ty MĐL phải trả lại cho chúng tôi số tiền thu vượt là 31.064.545đ; đồng thời tôi yêu cầu Công ty MĐL phải thanh toán lãi quá hạn của số tiền thu vượt, cụ thể là tiền lãi 3.859.687đ, tiền phạt lãi 5.789.530đ. Tổng cộng tôi yêu cầu Công ty MĐL phải trả lại cho chúng tôi số tiền là 40.713.762đ.

Do Cục thuế tỉnh Đồng Nai đã có văn bản trả lời là Công ty MĐL không thuộc đối tượng được giảm 50% tiền thuê đất từ năm 2012 đến năm 2014, nên tại phiên tòa tôi thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Công ty mía đường La Ngà trả lại số tiền tôi cho rằng được giảm tiền thuê đất từ năm 2012 đến năm 2014. Tổng số tiền tôi yêu cầu Công ty MĐL phải trả lại cho chúng tôi là 25.394.473đ, trong đó tiền thu vượt từ năm 2012 đến năm 2015 là 19.496.250đ, tiền lãi là 2.359.289đ, tiền lãi phạt là 3.538.934đ.

Tôi không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty MĐL vì năm 2011 Công ty đã thu tiền thuế nông nghiệp của chúng tôi là 2.015.375đ, mà đã thu tiền thuế thì không thu tiền thuê đất.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Công ty cổ phần mía đương La Ngà bà Lê Thị Đ trình bày:

Theo Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5KH 1201/2011/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty MĐL và ông Lê D T. Công ty MĐL căn cứ vào các văn bản pháp lý và số liệu cụ thể như sau:

Chứng cứ pháp lý :

+ Các quyết định thành lập và giao đất cho Công ty MĐL:

Ngày 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 P do Bộ Lương thực và Thực phẩm quản lý. Diện tích đất đai thuộc Nông trường quốc doanh P giao cho Bộ Lương thực và Thực phẩm quản lý, khai hoang xây dựng Nông trường phát triển vùng chuyên canh mía.

Ngày 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 La Ngà.

Ngày 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.

Ngày 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 MĐL tại các xã P, Gia Canh huyện Định Quán; Xuân Bắc, Suối Cao huyện Xuân Lộc.

+ Căn cứ Nghị định số 01/CP ngày 04/01/1995 của Chính phủ V/v Ban hành bản quy định về việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong các doanh nghiệp nhà nước. Theo đó, Công ty MĐL thực hiện việc thu thuế sử dụng đất của diện tích nhận khoán đối với hộ nhận khoán theo hợp đồng, đúng với nội dung Điều 8 Nghị định quy định:

- Quyền của Bên nhận khoán: Được quyền chủ động sản xuất trên diện tích đất khoán, được hưởng thành quả lao động và kết quả đầu tư trên đất nhận khoán theo hợp đồng. Được nuôi, trồng xen theo hợp đồng và được hưởng toàn bộ sản phẩm nuôi trồng xen;…

- Nghĩa vụ của Bên nhận khoán phải nộp cho Bên giao khoán các khoản: Thuế sử dụng đất của diện tích nhận khoán; giá trị cây trồng, cây lâm nghiệp, vật nuôi và các công trình trực tiếp phục vụ sản xuất trên đất và mặt nước giao khoán do vốn Bên giao khoán đã đầu tư theo hợp đồng; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, theo quỹ phúc lợi, theo quy định của Nhà nước; Thanh toán với Bên giao khoán các khoản vay bằng tiền, vật tư hoặc các khoản dịch vụ ứng trước; Bán sản phẩm sản xuất ra trên đất nhận khoán cho Bên giao khoán theo hợp đồng; Sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch của Bên giao khoán, cải tạo và bồi dưỡng đất, không làm thoái hoá đất; Chấp hành các quy định phòng chống sâu bệnh, dịch bệnh cho cây trồng, vật nuôi, cây lâm nghiệp, phòng, chữa cháy rừng. Bảo vệ nguồn lợi của đất, nước, vật kiến trúc và môi trường sinh thái; Nếu vi phạm hợp đồng gây thiệt hại cho Bên giao khoán thì phải bồi thường thiệt hại…

+ Căn cứ Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính Phủ V/v 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 đó, Điều 4 của Nghị định xác định việc giao khoán dựa trên nguyên tắc tự nguyện, công khai, dân chủ, bình đẳng và phải thông qua hợp đồng, khi có tranh chấp hợp đồng được giải quyết theo pháp luật về dân sự.

Điều 17 Nghị định nêu rõ: Đối với diện tích đất đã thực hiện giao khoán cho bên nhận khoán thuộc đối tượng nhận khoán quy định tại khoản 2 Điều 2 là các hộ nhận khoán, nếu thực hiện đúng hợp đồng khoán, sử dụng đúng mục đích thì tiếp

tục sử dụng đất theo hợp đồng đã ký và điều chỉnh nội dung hợp đồng khoán cho phù hợp với quy định của Nghị định này.

Nội dung thu tiền thuê đất của các hộ dân theo hợp đồng đã ký kết và thực hiện xuyên suốt. Khi Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 thay thế Nghị định số 01/CP ngày 04/01/1995, nội dung thu tiền thuê đất sản xuất nông nghiệp được bên giao khoán là Công ty MĐL 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 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP.

+ Căn cứ Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ V/v thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 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.

Thực hiện Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc thu tiền thuê đất, thuê mặt nước để thu tiền thuê đất của các hộ nhận khoán giai đoạn từ 01/7/2014 đến nay.

Công ty nộp tiền thuê đất cho tổng diện tích 32.396.386 m^2 đất tại 03 Nông trường thuộc xã Gia Canh và P theo thông báo nộp tiền thuê đất định kỳ hàng năm của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai (thông báo tạm thu).

Dựa vào các căn cứ trên, Công ty MĐL ký Hợp đồng giao nhận đất sản xuất nông nghiệp để tổ chức sản xuất mía cây số D5KH 1201/2011/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011 giao 78.000m^2 đất cho ông Lê D T để sản xuất mía cây.

Về mức thu, thời gian thu:

+ 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.

Năm 2015, Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 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 ngày 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 ngày 14/11/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất cho Công ty MĐL tại huyện Định Quán, huyện Xuân Lộc. UBND tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng thuê đất cho Công ty MĐL, 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 ngày 01/01/2011 đến 31/12/2015 là 112,5 đồng/m^2 thuộc vị trí 3 tại xã Gia Canh, P huyện Định Quán.

+ Từ những căn cứ trên, Công ty MĐL bắt đầu thu tiền thuê đất của ông Lê D T từ ngày 01/01/2011 đến 31/12/2017. Cụ thể:

Tổng diện tích ông Lê D T ký Hợp đồng giao khoán đất với Công ty là 78.000 m^2.

Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2015, số tiền Công ty đã thu của ông Lê D T là :

- Năm 2011 (vụ mía 2011-2012): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000 m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông Lê D T phải đóng là 8.775.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 2.419.200 đồng, ông T còn thiếu Công ty MĐL tiền thuê đất trong năm 2011 là 6.355.800 đồng.

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. 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 ngày 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.

- Năm 2012 (vụ mía 2012-2013): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000 m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông Lê D T phải đóng là 8.775.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 11.700.000 đồng, Công ty MĐL thu dư tiền thuê đất trong năm 2012 là 2.925.000 đồng.

- Năm 2013 (vụ mía 2013-2014): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000 m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông Lê D T phải đóng là 8.775.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 11.697.750 đồng, Công ty MĐL thu dư tiền thuê đất trong năm 2013 là 2.922.750 đồng.

- Năm 2014 (vụ mía 2014-2015): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông Lê D T phải đóng là 8.775.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 11.697.800 đồng, Công ty MĐL thu dư tiền thuê đất trong năm 2014 là 2.922.800 đồng.

- Năm 2015 (vụ mía 2015-2016): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000m^2 , giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông Lê D T phải đóng là 8.775.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 11.697.750 đồng, Công ty MĐL thu dư tiền thuê đất trong năm 2015 là 2.922.750 đồng.

- Năm 2016 (vụ mía 2016-2017): Diện tích đóng tiền thuê đất là 81.270m^2 , giá tiền thuê đất là 100 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông Lê D T phải đóng là 8.127.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 15.597.000 đồng, Công ty MĐL thu dư tiền thuê đất trong năm 2016 là 7.470.000 đồng.

Ngày 01/11/2018, Công ty có Thông báo số 782/TB/MĐLN-NLQLĐĐ V/v Đối chiếu tiền thuê đất từ năm 2011 đến năm 2015 đối với các hộ nhận khoán theo hợp đồng giao khoán đất đã ký với Công ty. Theo đó, Công ty đã đối chiếu và trả lại tiền thu vượt cho các hộ dân tại 03 Nông trường. Ông Lê D T không đồng ý ký biên bản đối chiếu tiền thuê đất từ năm 2011 đến năm 2015 đã được Công ty tổng hợp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty MĐL đồng ý thanh toán lại số tiền đã tạm thu vượt theo đúng quy định, còn yêu cầu về lãi không đồng ý. Ngoài ra Công ty MĐL phản tố yêu cầu ông T, bà X phải thanh toán số tiền thuê đất còn thiếu của năm 2011 (vụ mía 2011-2012) là 6.355.800 đồng.

Sau khi đối trừ nghĩa vụ Công ty MĐL xác định từ năm 2011 đến năm 2016, Công ty MĐL thu dư của vợ ông Lê D T tổng số tiền 12.807.500 đồng, nên Công ty đồng ý trả lại cho ông T, bà X số tiền này.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê D T, buộc Công ty MĐL phải trả cho ông Lê D T, bà Lê Thị X số tiền 19.490.300 đồng là khoản đóng góp tiền thuê đất Công ty MĐL thu vượt của ông T, bà X từ năm 2012 đến năm 2016. Đối với yêu cầu tiền lãi của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty MĐL, buộc ông Lê D T, bà Lê Thị X trả cho Công ty MĐL số tiền 6.355.800 đồng là khoản đóng góp tiền thuê đất còn thiếu của năm 2011.

Về án phí: Ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định, bà X phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của Công ty MĐL được chấp nhận. Công ty MĐL phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp khoản đóng góp tiền thuê đất trong hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp".

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích quy định về thời hiệu khởi kiện cho các bên đương sự nhưng không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên căn cứ vào Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án không áp dụng quy định về thời hiệu để giải quyết.

[3] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng số D5KH 1201/2011/HĐGKĐ-NL giữa Công ty mía đường La Ngà với ông Lê D T, bà Lê Thị X được giao kết ngày 01/8/2011, đây là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực thi hàn, hiện nay hai bên vẫn đang thực hiện hợp đồng. Giao dịch dân sự theo hợp đồng hai bên giao kết theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 có nội dung và hình thức phù hợp quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ theo Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Về nội dung:

[4.1] Đối với việc giao kết Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5KH 1201/2011/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011: Giữa UBND tỉnh Đồng Nai với Công ty MĐL có ký hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ ngày 25/11/2015, với nội dung UBND tỉnh Đồng Nai cho Công ty MĐL thuê diện tích

đất 32.396.386m^2 tại các xã Gia Canh, P huyện Định Quán; xã Xuân Bắc, Suối Cao huyện Xuân Lộc. thời gian thuê đất kể từ ngày 01/7/2004 đến ngày 15/10/2043. Việc UBND tỉnh Đồng Nai cho Công ty MĐL 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 ngày 01 tháng 01 năm 1999 phải chuyển sang thuê đất hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất).*

Công ty MĐL có ký với các hộ dân Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số, trong đó có ký với vợ chồng ông Lê D T, bà Lê Thị X Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5KH 1201/2011/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011, với nội dung Công ty MĐL giao 78.000m^2 đất cho vợ chồng ông T, bà X 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 ngày 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 MĐL có quyền giao khoán đất, vợ chồng ông T bà X có quyền nhận khoán.

Hợp đồng giao nhận đất sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5KH 1201/2011/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011 được xác định là Hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp, hợp đồng này được giao kết giữa hai bên là đúng pháp luật;

[4.2] Đối với nội dung tranh chấp của đương sự:

Hai bên đương sự chỉ tranh chấp một phần của hợp đồng về khoản đóng góp 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 (ông T, bà X) 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 MĐL 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, Điều 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP. Nội dung thỏa thuận là không trái pháp luật. Như vậy theo hợp đồng thì Công ty MĐL có quyền thu của vợ chồng ông T, bà X 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 ngày 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 MĐL với vợ chồng ông T 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 ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2015: Diện tích 78.000m^2 đất thuộc vị trí 3, đơn giá thuê 112,5 đồng/m^2/năm (Giá tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ ngày 25/11/2015 giữa UBND tỉnh Đồng Nai với Công ty MĐL). Từ ngày 01/01/2016 đến nay: Diện tích 78.000m^2 đất thuộc vị trí 4, đơn giá thuê 100

đồng/m2/năm (Giá tiền thuê đất theo Thông báo về đơn giá thuê đất số 9667/TB-CT ngày 21/12/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai).

Theo mức thu nêu trên đối chiếu với thực tế thu của Công ty MĐL thì có sự chênh lệch như sau:

Năm 2011 (vụ mía 2011-2012): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000 m^2, giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông T, bà X phải đóng là 8.775.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 2.419.200 đồng, ông T còn thiếu Công ty MĐL tiền thuê đất trong năm 2011 là 6.355.800 đồng.

Năm 2012 (vụ mía 2012-2013): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000 m^2, giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông T, bà X phải đóng là 8.775.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 11.700.000 đồng, Công ty MĐL thu dư tiền thuê đất trong năm 2012 là 2.925.000 đồng.

Năm 2013 (vụ mía 2013-2014): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000 m^2, giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông T, bà X phải đóng là 8.775.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 11.697.750 đồng, Công ty MĐL thu dư tiền thuê đất trong năm 2013 là 2.922.750 đồng.

Năm 2014 (vụ mía 2014-2015): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000m^2, giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông T, bà X phải đóng là 8.775.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 11.697.800 đồng, Công ty MĐL thu dư tiền thuê đất trong năm 2014 là 2.922.800 đồng.

Năm 2015 (vụ mía 2015-2016): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000m^2, giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông T, bà X phải đóng là 8.775.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 11.697.750 đồng, Công ty MĐL thu dư tiền thuê đất trong năm 2015 là 2.922.750 đồng.

Năm 2016 (vụ mía 2016-2017): Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000m^2, giá tiền thuê đất là 100 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông Lê D T phải đóng là 7.800.000 đồng, Công ty tạm thu tiền thuê đất (từ tiền thu hoạch mía) là 15.597.000 đồng, Công ty MĐL thu dư tiền thuê đất trong năm 2016 là 7.797.000 đồng.

Công ty CP mía đường La Nga cho rằng năm 2016 diện tích đóng tiền thuê đất của ông T, bà X là 81.270m^2, với lý do đây là diện tích đo đạc thực tế; ông T, bà X không đồng ý diện tích này. Đối với vấn đề này Hội đồng xét xử xét thấy diện tích theo hợp đồng giao khoán là 78.000m^2, không có tài liệu chứng cứ và căn cứ nào thể hiện là năm 2016 Công ty MĐL giao khoán thêm cho ông T, bà X diện tích 3.270m^2 ngoài diện tích 78.000m^2 đã giao khoán; nên diện tích 3.270m^2 mà Công ty MĐL khai thêm là không có căn cứ.

- Đánh giá về việc thu tiền thuê đất năm 2011 (theo yêu cầu phản tố của Công ty MĐL): Hợp đồng giao nhận đất giữa Công ty MĐL với ông T, bà X 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 hộ ông T, bà X phải đóng khoản đóng góp tiền thuê đất từ thời điểm này. Theo phía Công ty MĐL 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 MĐL vẫn tạm thu tiền thuế đất nông nghiệp năm 2011 theo quy định cũ (Nghị định 01/CP ngày 04/01/1995 của Chính phủ quy định về việc giao khoán 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 ngày 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.

Diện tích đóng tiền thuê đất là 78.000m^2, giá tiền thuê đất là 112,5 đồng/m^2. Tổng số tiền thuê đất ông T, bà X phải đóng là 8.755.000 đồng, Công ty MĐL tạm thu tiền thuế đất là 2.419.200 đồng, ông T, bà X còn thiếu Công ty MĐL tiền thuê đất trong năm 2011 là 6.355.800 đồng.

- Đánh giá việc tạm thu tiền thuê đất của Công ty MĐL: Theo Công ty MĐL 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.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện kể từ năm 2011 tới nay thì hàng năm Cục thuế tỉnh Đồng Nai ra 02 Thông báo nộp tiền thuê đất đối với Công ty MĐL, trong đó thể hiện rõ số tiền trong thông báo là số tiền tạm nộp, tạm tính. Việc tạm thu của Công ty CP mía đường La Nga cũng dựa trên việc tạm thu của Cục thuế tỉnh Đồng Nai. Công ty MĐL tạm thu tiền thuê đất của các hộ dân nhận khoán được Công ty MĐL thực hiện theo 02 giai đoạn: giai đoạn 1 từ năm 2012 đến năm 2015 với mức tạm thu là 1.500.000đ/ha/năm, từ năm 2016 đến năm 2018 tạm thu 2.000.000đ/ha/năm. Lý do Công ty MĐL phải tạm thu là do Công ty chưa xác định được mức thu tiền thuê đất cụ thể theo quy định của Nhà nước. Mãi tới ngày 25/11/2015 giữa UBND tỉnh Đồng Nai với Công ty MĐL mới ký hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ ngày 25/11/2015, trong đó có thể hiện việc Công ty MĐL có nghĩa vụ đóng tiền thuê đất kể từ ngày 01/7/2004 tới ngày 31/102/2015 theo đơn giá tại Điều 2 của Hợp đồng. Như vậy kể từ ngày 25/11/2015 UBND tỉnh Đồng Nai mới xác định cụ thể mức thu tiền thuê đất, dẫn một chiếu trường hợp cụ thể tại hợp đồng 111/HĐTĐ có mức thu như sau: "*112,5 đồng/m^2/năm đối với diện tích 28.314.348,7m^2 đất thuộc vị trí 3 tại xã Gia Canh, xã P huyện Định Quán"*. Sau khi có hợp đồng thuê đất số 111/HĐTĐ ngày 25/11/2015, Cục thuế tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 79/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 17/02/2016 về việc nộp tiền thuê đất đối với Công ty MĐL. Như vậy kể từ thời điểm ngày 17/02/2016 thì Công ty MĐL mới xác định được mức thu cụ thể đối với diện tích các hộ dân nhận khoán, trong đó có đất gia đình ông T tại vị trí 3 với diện tích 78.000m^2 x 112,5đ/m^2/năm = 8.775.000đ/năm (từ năm 2011 đến năm 2015).

Theo Hợp đồng 111/HĐTĐ thì hết thời hạn 31/12/2015 giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Ngày 21/12/2018 Cục thuế tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 9667/TB-CT về đơn giá thuê đất từ ngày 01/01/2016, trong đó đơn giá thuê đất sản xuất nông

nghiệp tại huyện Định Quán: *"Đất vị trí 2 là: 40.000 đồng/m2 x 0,5%/năm = 200 đồng/m2/năm.*

Đất vị trí 3 là: 30.000 đồng/m2 x 0,5%/năm = 150 đồng/m2/năm.

Đất vị trí 4 là: 20.000 đồng/m2 x 0,5%/năm = 100 đồng/m2/năm".

Ngày 11/9/2019 Cục thuế tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất số 730/ TB.CT.QLCKTTĐ đối với Công ty MĐL.

Tại Văn bản số 7051VPĐK-PĐKTK ngày 01/10/2019 Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp cho Tòa án vị trí đất cụ thể trên địa bàn huyện Định Quán, theo đó trong đó có đất gia đình ông T, bà X tại vị trí 4.

Ngày 11/10/2019, giữa UBND tỉnh Đồng Nai với Công ty MĐL ký Phụ lục hợp đồng thuê đất số 111/PLHĐTĐ-1, trong đó có điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2020.

Như vậy kể từ thời điểm ngày 11/10/2019 thì Công ty MĐL mới xác định được mức thu cụ thể từ ngày 01/01/2016 đối với diện tích các hộ dân nhận khoán, trong đó có đất gia đình ông T, bà X tại vị trí 4 với diện tích 78.000m^2 x 100đ = 7.800.000đ/năm.

- Về yêu cầu tính lãi của nguyên đơn đối với số tiền thu vượt: Số tiền thuê đất Công ty MĐL 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. Các tài liệu chứng cứ do phía bị đơn giao nộp đều thể hiện hàng năm Cục thuế tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất tạm tính cho Công ty MĐL (có thời hạn cụ thể), sau đó Công ty đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo thông báo của Cục thuế, sau khi Cục thuế quyết toán lại với công ty thì không tính lãi đối với số tiền mà Công ty MĐL nộp dư, nên khi Công ty quyết toán lại với các hộ dân cũng không có cơ sở tính lãi đối với số tiền thu vượt, vì toàn bộ số tiền Công ty tạm thu Công ty đã nộp vào ngân sách nhà nước.

Mặt khác thu nộp khoản đóng góp trong đó có khoản tiền thuê đất giữa Công ty MĐL với các hộ dân trong hợp đồng giao khoán không phải là một giao dịch dân sự như mua bán hàng hóa, vay tài sản…

Do vậy yêu cầu tiền lãi của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê D T đối với số tiền Công ty MĐL tạm thu vượt từ năm 2012 đến năm 2015; Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty MĐL đôi với số tiền thuê đất ông Lê D T, bà Lê Thị X còn thiếu vào năm 2011.

[5] Về án phí: Do Lê D T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Công ty MĐL phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Bà Lê Thị X phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán:

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 116, 117, 119, 166, 385, 401, 468, 483, 484, 485, 486, 488, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP Điều 2 Luật người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện ông Lê D T.

Buộc Công ty MĐL phải trả cho ông Lê D T, bà Lê Thị X số tiền 19.490.300đ (Mười chín triệu bốn trăm chín mươi ngàn ba trăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty MĐL.

Buộc ông Lê D T, bà Lê Thị X phải trả cho Công ty MĐL số tiền 6.355.800đ (Sáu triệu ba trăm năm mươi lăm ngàn tám trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Ông Lê D T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty MĐL phải chịu 974.515đ (Chín trăm bảy mươi tư ngàn năm trăm mười lăm đồng), số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Công ty đã nộp theo Biên lai thu số 0002374 ngày 28/6/2019 được trừ vào tiền án phí phải chịu, còn lại Công ty MĐL phải nộp tiếp số tiền 674.515đ (Sáu trăm bảy mươi bốn ngàn năm trăm mười lăm đồng).

Bà Lê Thị X phải chịu 158.895đ (Một trăm năm mươi tám ngàn tám trăm chín mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Định Quán;
- Chi cục THADS huyện Định Quán;
- Lưu.

Phạm Ngọc Quyền

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân		Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
Hoàng Xuân Mẫn	**Lê Xuân Nghĩa**	**Phạm Ngọc Quyền**