

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **32/2017/DS-ST**
Ngày: 18 - 8 - 2017
V/v tranh chấp về hợp đồng
thuê tài sản giữa ông T và
Công ty TNHH L.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B- TỈNH LÂM ĐỒNG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường** - Thẩm phán.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Hồ Thị Hồng Liên**.
2. Bà **Lê Thị Sáu**.

Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Q Vũ** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà **Trương Thị Ngoan** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 79/2016/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2016 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2017/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2017 giữa các đương sự.

* *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Văn T**, sinh năm: 1963

Địa chỉ cư trú: Số 121/4 Mạc Đĩnh Chi- Tổ 20- Phường Y- TP H- tỉnh Lâm Đồng.

* *Bị đơn:* **Công ty trách nhiệm hữu hạn L**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Đ** chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ Công ty: Thôn 3- xã K- huyện B1- tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Vi Văn Q**, sinh năm: 1993

Địa chỉ cư trú: Thôn S- xã N- huyện C- tỉnh Nghệ An.

(*Văn bản ủy quyền lập ngày 11 tháng 11 năm 2016*).

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Huỳnh Văn P**, sinh năm: 1964

Địa chỉ cư trú: Số 6B/1 X- Phường 11- TP R- tỉnh Lâm Đồng.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 9 năm 2016 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Ngày 25/11/2015 ông Huỳnh Văn P- Phó giám đốc Công ty L đã ký hợp đồng cho ông T thuê đất để trồng cây công- nông nghiệp diện tích 32.000m² thuộc Tiểu khu 394 thuộc Thôn 3, xã K, huyện B1 với giá 272.000.000đ. Ông Huỳnh Văn P đã nhận đủ số tiền này. Sau khi nhận đủ tiền, Công ty đã bàn giao đất và ông T đã thuê người phát dọn hết 10.000.000đ và đặt mua cây giống 16.000.000đ. Đến khoảng tháng 03/2016 thì Công ty L tự ý phá vỡ hợp đồng, không cho ông T thuê đất, ngăn cản không cho ông T canh tác đã gây thiệt hại lớn đến quyền lợi của ông. Hiện nay ông T đã phải trả lại đất cho Công ty L. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thuê tài sản (thực tế là Hợp đồng ủy quyền thuê đất trồng cây công nông nghiệp viết tay lập ngày 25/11/2015) giữa ông T và ông P; buộc Công ty L và ông Huỳnh Văn P phải chịu trách nhiệm trả số tiền gốc là 298.000.000đ và tính lãi trên số tiền thuê đất 272.000.000đ với mức lãi suất 1%/tháng, thời gian tính lãi kể từ ngày 15/01/2016 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn Công ty TNHH L- người đại diện theo pháp luật là ông Lê Đ và người đại diện theo ủy quyền là ông Vi Văn Q trình bày:

Vào khoảng năm 2009- 2010 do quen biết nên ông Th đã giao cho ông Huỳnh Văn P phụ trách toàn bộ công việc của Công ty như Báo cáo thu chi tài chính, tuyển dụng công nhân...nhưng chỉ giao bằng miệng, không giao bằng hợp đồng. Quá trình làm việc, do ở Th phố Hồ Chí Minh nên ông Th có ký khống cho ông P 10 giấy ủy quyền không ghi nội dung, mục đích là để ông P khi cần giao dịch, làm việc với UBND xã và chính quyền địa phương thì ghi nội dung làm việc vào giấy ủy quyền cho hợp lệ để làm việc. Nhưng ông P lại tự ý cho ông T thuê đất và thu tiền của ông T mà không cho Công ty biết, ông P cũng không báo cáo với Lãnh đạo Công ty. Toàn bộ số tiền ông P thu của ông T cũng không nộp về Công ty. Vì vậy, ông T khởi kiện thì Công ty L không đồng ý trả, mà nghĩa vụ trả tiền cho ông T là trách nhiệm của ông P nên đề nghị Tòa án buộc ông P phải trả lại số tiền đã nhận cho ông T đồng thời yêu cầu hủy Hợp đồng thuê tài sản (thực tế là Hợp đồng ủy quyền thuê đất trồng cây công nông nghiệp viết tay lập ngày 25/11/2015) giữa ông T và ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn P trình bày:

Vào ngày 25/11/2015 ông P có đại diện Công ty L ký hợp đồng viết tay ủy quyền cho ông T thuê đất trồng cây công- nông nghiệp với giá 272.000.000đ, diện tích sẽ tiến hành đo đạc khi ông T phát dọn xong. Ngay khi ký hợp đồng, ông T đã đặt cọc số tiền 50.000.000đ. Số còn lại sẽ thanh toán sau khi phát dọn và đo đạc đất.

Đến ngày 25/12/2015 được sự chỉ đạo của ông Th- Giám đốc Công ty nên ông P có viết vào giấy ủy quyền có sẵn chữ ký và dấu của ông Th và đưa cho ông T ký. Ông P đại diện Công ty ký giấy bàn giao cho ông T diện tích đất 32.000m² thuộc Tiểu khu 394 thuộc Thôn 3, xã K, huyện B1 và đã nhận tiếp số tiền còn thiếu. Tổng cộng ông P đã nhận của ông T số tiền 272.000.000đ và đã dùng số tiền 256.000.000đ để chi trả cho hoạt động của Công ty, còn 16.000.000đ ông P tự ý dùng để chi thưởng tết cho anh em công nhân ngoài sổ sách vì Giám đốc Công ty không cho tiền thưởng tết.

Ông T khởi kiện thì ông P đề nghị Công ty L phải có trách nhiệm trả cho ông T toàn bộ số tiền trên vì ông P đã dùng toàn bộ số tiền trên để chi trả trong Công ty.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông P; Hủy Hợp đồng thuê tài sản (thực tế là Hợp đồng ủy quyền thuê đất trồng cây công nông nghiệp viết tay lập ngày 25/11/2015) giữa ông T và ông P; Buộc ông P phải trả cho ông T số tiền là 298.000.000đ trong đó gồm 272.000.000đ tiền thuê đất, 10.000.000đ tiền thuê phát dọn và 16.000.000đ tiền đã đặt mua cây trồng; Buộc đương sự phải chịu tiền án phí DSST theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- **Về tố tụng:** Ông Phạm Văn T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc đòi lại tiền phát sinh từ hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn P. Khi thụ lý vụ án, Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản*”. Tuy nhiên, đối chiếu với quy định tại Điều 472 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì cần xác định lại quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản*”. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của

Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B1, tỉnh Lâm Đồng.

- Về nội dung:

Ngày 25/11/2015 ông P đại diện Công ty L ký hợp đồng cho ông T thuê đất để trồng cây công- nông nghiệp diện tích 32.000m² thuộc Tiểu khu 394 thuộc Thôn 3, xã K, huyện B1 với giá 272.000.000đ. Ông P đã nhận đủ số tiền này. Sau khi nhận đủ tiền, Công ty đã bàn giao đất và ông T đã thuê người phát dọn hết 10.000.000đ và đặt mua cây giống 16.000.000đ. Đến khoảng tháng 03/2016 thì Công ty L tự ý phá vỡ hợp đồng, không cho ông T thuê đất, ngăn cản không cho ông T canh tác đã gây thiệt hại lớn đến quyền lợi của ông.

Ông Th là Giám đốc Công ty L thì cho rằng việc ông P tự ý ký giấy cho ông T thuê đất và nhận tiền nhưng không được sự đồng ý của Giám đốc Công ty, không nộp tiền về Công ty là hoàn toàn sai nên không đồng ý trả lại tiền cho ông T, mà người chịu trách nhiệm trả tiền là ông P.

Còn ông P thì cho rằng ông cho ông T thuê đất và nhận tiền thuê là được sự chỉ đạo của ông Th- Giám đốc Công ty và với tư cách đại diện Công ty chứ không phải với tư cách cá nhân. Toàn bộ số tiền thu được ông P đã sử dụng để chi trả trong Công ty. Vì vậy ông P không đồng ý trả tiền cho ông T, mà trách nhiệm trả tiền là Công ty L.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, T rằng: Việc ông P ký giấy cho ông T thuê đất của Công ty L là hoàn toàn có thật. Sau khi bàn giao đất cho ông T thì ông P đã nhận đủ số tiền 272.000.000đ do ông T giao. Việc ông P cho rằng toàn bộ số tiền thu được ông đã chi trả trong Công ty, có kế toán lập chứng từ đầy đủ nhưng qua các chứng cứ do bị đơn cung cấp thì tại thời điểm tháng 11/2015 và tháng 01, 02, 03/2016 bản thân ông P cũng vẫn thường xuyên nhận tiền do ông Th chuyển lên để chi trả cho hoạt động của Công ty. Qua làm việc với chị Nguyễn Thị Thủy là kế toán thời điểm đó thì chị Thủy thừa nhận chỉ làm trên giấy tờ, còn việc thu tiền, giữ tiền và chi tiền đều do ông P làm. Tòa án đã yêu cầu Công ty L cung cấp Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty nhưng cũng không thể hiện nội dung có thu tiền từ việc cho ông T thuê đất, các chứng từ kế toán gốc lại do ông P giữ và cung cấp cho Tòa án mà không được chuyển về Công ty để lưu giữ là không đúng quy định của pháp luật.

Việc ông P cho rằng được sự chỉ đạo của ông Th- Giám đốc Công ty nên ông P có viết nội dung vào giấy ủy quyền có sẵn chữ ký và dấu của ông Th và đưa cho ông T ký cũng là không phù hợp với thực tế. Bởi lẽ, ngày 25/11/2015 ông P và ông T ký hợp đồng cho thuê đất, nhưng đến ngày 25/12/2015 ông P lại ghi vào giấy ủy quyền

với nội dung ủy quyền cho ông T thay mặt Công ty L giải quyết các vấn đề về trồng trọt cây công nông nghiệp mô hình mẫu là không trùng khớp với nhau về mặt nội dung. Như vậy, việc ông Th- Giám đốc Công ty cho rằng ông P tự ý viết nội dung vào giấy ủy quyền mà ông Th đã ký không trước đó là hoàn toàn có căn cứ. Vì vậy, cần hủy Hợp đồng thuê tài sản (thực tế là Hợp đồng ủy quyền thuê đất trồng cây công nông nghiệp viết tay lập ngày 25/11/2015) giữa ông T và ông P. Buộc ông P phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 272.000.000đ.

Đối với số tiền thuê người phát dọn 10.000.000đ và đặt mua cây giống 16.000.000đ mà ông T yêu cầu thì T rằng: Việc ông P tự ý ký giấy cho ông T thuê đất không được sự đồng ý của Công ty dẫn đến việc Công ty đã ngăn cản không cho ông T sử dụng đất nữa nên mọi thiệt hại xảy ra ông P đều phải chịu. Do đó, cần buộc ông P phải trả cho ông T hai khoản tiền này.

Về lãi suất:

Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông T yêu cầu tính lãi suất trên số tiền thuê theo hợp đồng 272.000.000đ và theo mức 1%/tháng tính từ ngày 15/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm. Theo quy định tại Điều 478 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì bên cho thuê phải bảo đảm quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê, nếu có tranh chấp về quyền sở hữu 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. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông T. Theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, cần chấp nhận mức lãi suất là $(20\%/năm \times 50\%) : 12 \text{ tháng} = 0,83\%/tháng$ và thời hạn tính lãi được xác định kể từ ngày xảy ra tranh chấp tháng 03/2016, do không xác định được ngày cụ thể nên cần xác định kể từ ngày 01/4/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (16 tháng 18 ngày) là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Tiền lãi được tính là $272.000.000đ \times 0,83\%/tháng \times 16 \text{ tháng } 18 \text{ ngày} = 37.476.000đ$.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với ông Huỳnh Văn P; tuyên hủy Hợp đồng thuê tài sản (thực tế là Hợp đồng ủy quyền thuê đất trồng cây công nông nghiệp viết tay lập ngày 25/11/2015) giữa ông T và ông P. Buộc ông P phải có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 335.476.000đ, trong đó tiền gốc là 298.000.000đ; tiền lãi của số tiền 272.000.000đ là 37.476.000đ.

- Về án phí: Vụ kiện có giá ngạch, buộc ông P phải chịu án DSST theo quy định của pháp luật. Cụ thể là: $335.476.000đ \times 5\% = 16.773.800đ$.

Ông T không phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 478 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về “*mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án*”.

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với ông Huỳnh Văn P về việc “*Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản*”;

- Hủy Hợp đồng thuê tài sản (thực tế là Hợp đồng ủy quyền thuê đất trồng cây công nông nghiệp viết tay lập ngày 25/11/2015) giữa ông T và ông P.

- Buộc ông Huỳnh Văn P phải có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn T tổng số tiền là 335.476.000đ (*Ba trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi sáu ngàn đồng*), trong đó tiền gốc là 298.000.000đ; tiền lãi là 37.476.000đ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2- Về án phí:

Ông Huỳnh Văn P phải chịu 16.773.800đ (*Mười sáu triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn tám trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Phạm Văn T được nhận lại số tiền 7.994.000đ (*Bảy triệu chín trăm chín mươi tư ngàn đồng*) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0006908 ngày 03 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B1, tỉnh Lâm Đồng.

3- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện B1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Đức Trường