

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUANG BÌNH
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 01/2020/DS-ST
Ngày: 07 - 5 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUANG BÌNH, TỈNH HÀ GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mai Hồng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Chính

Bà Nông Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Nhất – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phúc - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quang Bình, tỉnh Hà Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Ngọc T1, sinh năm 1950; nơi cư trú: Thôn TB, xã TY, huyện QB, tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Hoàng Văn D1, sinh năm 1986; nơi cư trú: Thôn YC, xã TY, huyện QB, tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Hoàng Thị D2, sinh năm 1988; nơi cư trú: Thôn YC, xã TY, huyện QB, tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

4. *Những người có quyền lợi liên quan:*

- Chị Hoàng Thị T2, sinh năm 1975; nơi cư trú: Thôn YN, xã TY, huyện QB, tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị T3, sinh năm 1979; nơi cư trú: Thôn Q, xã XG, huyện QB, tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

- Anh Hoàng Văn T4, sinh năm 1987; nơi cư trú: Thôn TB, xã TY, huyện QB, tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị S, sinh năm 1989; nơi cư trú: Thôn H, xã VT, huyện QB, tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

- Anh Hoàng Văn T5, sinh năm 1991; nơi cư trú: Thôn TB, xã TY, huyện QB, tỉnh Hà Giang; vắng mặt.

- Anh Hoàng Văn T6, sinh năm 1983; nơi cư trú: Thôn TB, xã TY, huyện QB, tỉnh Hà Giang; có mặt.

Anh T6 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Ngọc T1, chị Hoàng Thị T2, chị Hoàng Thị T3, anh Hoàng Văn T4, chị Hoàng Thị S, anh Hoàng Văn T5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, các tài liệu kèm theo đơn và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh Hoàng Văn T6 là người có quyền lợi liên quan, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Ngọc T1 và những người có quyền lợi liên quan là Hoàng Thị T2, Hoàng Thị T3, Hoàng Văn T4, Hoàng Thị S, Hoàng Văn T5 trình bày: Hộ ông Hoàng Ngọc T1 được Ủy ban nhân dân xã TY, huyện BQ, tỉnh Hà Giang (nay thuộc huyện QB, tỉnh Hà Giang) giao cho 1,2ha đất vườn rừng theo Sổ lâm bạ ngày 23/10/1992, hiện nay diện tích đất trên vẫn chưa bị Nhà nước thu hồi. Thời điểm được giao đất thì hộ gia đình ông T1 gồm có ông T1, vợ ông T1 là bà Nông Thị P (đã mất năm 2017), các con là Hoàng Thị T2, Hoàng Thị T3, Hoàng Văn T6, Hoàng Văn T4, Hoàng Thị S, Hoàng Văn T5 (vợ chồng ông T1 còn có các con khác là Hoàng Ngọc T7, Hoàng Thị T8, Hoàng Thị T9 nhưng thời điểm được giao đất nói trên thì những người này đều đã lập gia đình riêng và cắt khẩu khỏi hộ gia đình ông T1). Ngày 25/4/2019, ông Hoàng Ngọc T1 đã ủy quyền cho anh Hoàng Văn T6 có toàn quyền xử lý, giải quyết và quyết định công việc giao dịch và thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với khu đất vườn rừng nói trên. Ngày 09/6/2019, giữa ông Hoàng Ngọc T1, anh Hoàng Văn T6, anh Hoàng Văn T4 là bên cho thuê đất (bên A) và anh Hoàng Văn D1, chị Hoàng Thị D2 là bên thuê đất (bên B) đã ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01 với nội dung bên A cho bên B thuê 1.200m² đất thuộc diện tích đất vườn rừng theo Sổ lâm bạ ngày 23/10/1992 mang tên ông Hoàng Ngọc T1 để làm chuồng trại nuôi gà, giá thuê đất là 6.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 15 năm; tuy nhiên khi ký vào hợp đồng thì chỉ có ông T1, anh T6 và anh D1 ký vào. Việc ký hợp đồng này là do vợ chồng anh D1 muốn làm chuồng trại nuôi gà và tiền thuê đất được trừ vào số nợ mà anh T6 đã vay của anh D1 vào năm 2009 là 30.000.000 đồng tiền gốc và 32.400.000 đồng tiền lãi, tổng cộng thành 62.400.000 đồng. Sau đó một thời gian, không nhớ rõ ngày nào thì vợ chồng anh D1 có gặp ông T1 và đưa cho ông T1 một tập giấy đã đánh máy sẵn rồi bảo ông T1 ký với lý do là thủ tục hoàn thiện hợp đồng trước để vợ chồng anh D1 làm thủ tục vay tiền ngân hàng. Do ông T1 mắt kém; chữ in trong giấy lại mờ và

nhỏ, không rõ ràng; lại tin tưởng con cháu trong dòng họ; thêm vào đó vợ chồng anh D1 thúc giục liên tục; ông T1 đã ký vào văn bản theo yêu cầu của vợ chồng anh D1. Đến ngày 09/8/2019, khi Ủy ban nhân dân xã TY giải quyết tranh chấp hợp đồng đã ký ngày 09/6/2019 thì ông T1 mới biết văn bản mà mình đã ký là hợp đồng thuê đất ghi ngày 25/6/2019 do vợ chồng anh D1 soạn thảo với nội dung ông T1 cho anh D1 thuê 0,78ha đất thuộc diện tích đất vườn rừng theo Sổ lâm bạ ngày 23/10/1992 mang tên ông Hoàng Ngọc T1 để thực hiện dự án trang trại nhân giống và chăn nuôi gà thịt thả đồi chất lượng cao, giá thuê đất là 4.200.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 15 năm. Hợp đồng ngày 25/6/2019 là do vợ chồng anh D1, chị D2 gọi ông T1 đến ký tại nhà ông M là bố của anh D1, sau đó anh D1 tự đi chứng thực hợp đồng còn ông T1 không được tham gia hay được thông báo gì. Nay ông T1 (nguyên đơn) yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ký ngày 25/6/2019 trên là vô hiệu vì khi ký hợp đồng này ông T1 là bị lừa dối, bị thúc giục ký tên trong hợp đồng trong tình trạng không hiểu biết, bị động, không rõ ràng về nội dung hợp đồng; hợp đồng ngày 25/6/2019 đã chồng chất và trùng lặp một phần cơ bản với hợp đồng số 01 ký ngày 09/6/2019. Do hợp đồng ngày 25/6/2019 mới chỉ được ký trên giấy tờ, chưa thực hiện nội dung gì trong hợp đồng nên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Anh Hoàng Văn T6 là người có quyền lợi liên quan, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi liên quan khác là Hoàng Thị T2, Hoàng Thị T3, Hoàng Văn T4, Hoàng Thị S, Hoàng Văn T5 hoàn toàn nhất trí với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn là anh Hoàng Văn D1, trong quá trình giải quyết vụ án có trình bày: Năm 2009, anh có đứng tên vay tiền tại Ngân hàng Chính sách huyện M số tiền 30.000.000 đồng cho anh Hoàng Văn T6 đang là giáo viên xã X, huyện M và cũng là tổ trưởng tổ vay vốn của anh D1. Đến năm 2019, anh T6 đã không trả được tiền gốc và lãi cho anh với số tiền là 62.400.000 đồng. Vợ chồng anh thấy anh T6 không có khả năng trả nợ nên đã đến gia đình anh T6 bàn bạc, anh T6 và em trai là Hoàng Văn T4 đều nhất trí cho anh thuê đất để làm trang trại gà để trừ nợ của anh T6, với thời gian thuê là 15 năm. Sau khi thỏa thuận xong, anh T6 đã tự lập hợp đồng số 01 không đúng với thỏa thuận ban đầu và đưa cho anh ký. Sau khi thấy vậy, anh đã gặp ông Hoàng Ngọc T1 là bố của anh T6 để lập lại hợp đồng ký ngày 25/6/2019. Việc ký hợp đồng này là tại nhà bố của anh là ông M, khi ký có mặt vợ của anh là chị Hoàng Thị D2 và vợ chồng em trai của anh. Sau khi ký xong hợp đồng, một mình anh mang hợp đồng lên Ủy ban nhân dân xã TY làm thủ tục chứng thực hợp đồng. Quan điểm của anh là nhất trí hợp đồng ký ngày 25/6/2019 là vô hiệu. Anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì sau khi ký kết hợp đồng ngày 25/6/2019 thì anh chưa thực hiện nội dung gì trong hợp đồng này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Thị D2 trình bày: Vợ chồng chị có vào gia đình ông Hoàng Ngọc T1 để bàn bạc cho vợ chồng chị thuê đất làm trang trại gà, khi đó có anh Hoàng Văn T6 và anh Hoàng Văn T4, đã đồng ý cho vợ chồng chị thuê đất trừ nợ của anh T6, với thời gian là 15 năm. Sau khi anh T6 tự soạn thảo hợp đồng và đưa cho anh D1 ký hợp đồng số 01 không đúng với thỏa thuận ban đầu, vợ chồng chị đã gặp ông Hoàng Ngọc T1 để bàn bạc lập lại hợp đồng

ký ngày 25/6/2019. Anh Hoàng Văn T6 đã không nhất trí và làm đơn đến Tòa án yêu cầu tuyên bố hợp đồng ngày 25/6/2019 là vô hiệu. Nay chỉ nhất trí hợp đồng ngày 25/6/2019 là vô hiệu, theo đúng yêu cầu của anh T6.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên 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 những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, phía nguyên đơn đã tuân theo pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chưa thực hiện đúng và đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự có liên quan đến mình. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 117, 123, khoản 1 Điều 407, Điều 500, khoản 1 Điều 501, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự; khoản 29 Điều 3, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án; để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng thuê đất ký ngày 25/6/2019 giữa ông Hoàng Ngọc T1 và anh Hoàng Văn D1 vô hiệu; buộc anh Hoàng Văn D1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Hoàng Ngọc T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hộ ông Hoàng Ngọc T1 được Ủy ban nhân dân xã TY, huyện BQ, tỉnh Hà Giang (nay thuộc huyện QB, tỉnh Hà Giang) giao cho 1,2ha đất vườn rừng theo Sổ lâm bạ ngày 23/10/1992, thời điểm được giao đất thì hộ gia đình ông T1 gồm có ông T1, vợ ông T1 là bà Nông Thị P (đã mất năm 2017), các con là Hoàng Thị T2, Hoàng Thị T3, Hoàng Văn T6, Hoàng Văn T4, Hoàng Thị S, Hoàng Văn T5; hiện nay diện tích đất trên vẫn chưa bị Nhà nước thu hồi.

[2] Điều 500 của Bộ luật Dân sự 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”. Còn theo quy định tại khoản 1 Điều 501 của Bộ luật Dân sự thì: “Quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong Bộ luật này cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

[3] Theo quy định tại Khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai thì: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

[4] Như vậy, vào thời điểm ký hợp đồng ngày 25/6/2019 giữa ông T1 và anh D1 về việc ông T1 cho anh D1 thuê 0,78ha đất thuộc diện tích đất vườn rừng theo Sổ lâm bạ ngày 23/10/1992 mang tên hộ ông T1 thì ông T1 và các con là Hoàng Thị T2, Hoàng Thị T3, Hoàng Văn T6, Hoàng Văn T4, Hoàng Thị S, Hoàng Văn T5 đều có quyền sử dụng đất chung và quyền định đoạt đối với diện tích đất vườn rừng theo Sổ lâm bạ ngày 23/10/1992.

[5] Sau đó, tại Biên bản họp gia đình ngày 16/9/2019 và tại các đơn đề nghị ngày 06/3/2020 của chị Hoàng Thị T2 và chị Hoàng Thị S, đơn đề nghị ngày 23/3/2020 của chị Hoàng Thị T3 mới thể hiện là các chị T2, S, T3 từ chối mọi quyền và lợi ích đối với diện tích đất vườn rừng theo Sổ lâm bạ ngày 23/10/1992.

[6] Tuy nhiên, trước đó vào ngày 25/6/2019 chỉ có mình ông T1 ký vào hợp đồng cho anh D1 thuê đất thuộc diện tích đất vườn rừng theo Sổ lâm bạ ngày 23/10/1992 mà không có sự thỏa thuận của các thành viên còn lại trong hộ gia đình là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 212 của Bộ luật dân sự là: “Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác”. Mặt khác, tuy trình bày khác nhau về lý do ký kết hợp đồng nhưng nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng thuê đất ký ngày 25/6/2019 giữa ông T1 và anh D1 là vô hiệu theo quy định tại các điều 117, 123, khoản 2 Điều 212, khoản 1 Điều 407 của Bộ luật Dân sự.

[7] Theo trình bày của anh T6 và anh D1 thì hợp đồng thuê đất ký ngày 25/6/2019 giữa ông T1 và anh D1 là được ký tại nhà bố của anh D1, sau đó mình anh D1 mang hợp đồng ra xã làm thủ tục chứng thực.

[8] Việc chứng thực hợp đồng như trên là không đúng quy định tại Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch là: “Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực”. Ủy ban nhân dân xã TY, huyện QB cần xem xét rút kinh nghiệm việc thực hiện chứng thực hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

[9] Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự quy định: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

[10] Căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai thì hợp đồng thuê đất ký ngày 25/6/2019 giữa ông Hoàng Ngọc T1 và anh Hoàng Văn D1 không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng nên tuy việc chứng thực hợp đồng là không đúng quy định nhưng do hợp đồng đã được lập thành văn bản là đúng quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

[11] Hợp đồng thuê đất ký ngày 25/6/2019 nói trên chưa được thực hiện trong thực tế. Các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xét đến vấn đề này.

[12] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 117, 123, khoản 2 Điều 212, khoản 1 Điều 407, Điều 500, khoản 1 Điều 501, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 29 Điều 3, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng thuê đất ký ngày 25/6/2019 giữa ông Hoàng Ngọc T1 và anh Hoàng Văn D1 vô hiệu.

- Về án phí:

Anh Hoàng Văn D1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Ngọc T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Hoàng Ngọc T1, được đại diện bởi anh Hoàng Văn T6, số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 02415 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quang Bình.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

- Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành 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, 7a 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. Ngoài ra, người có quyền lợi có liên quan trong quá trình thi hành án có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 7b Luật Thi hành án dân sự.

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

Trần Thị Mai Hồng

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Hoàng Văn Chính

Nông Thị Vân

Trần Thị Mai Hồng

