

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẠNG GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 30 /2022/DS-ST

Ngày 06-7-2022

*“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
đất”*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Mai

Ông Nguyễn Quang Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Huyền- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Vi Đức Thứ - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thẩm thụ lý số: 124/2021/TLST-DS ngày 16/11/2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 05 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 28/2022/ QĐ- DSTC ngày 10/06/2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: 1. Ông Hà Văn H, sinh năm 1969

2. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Thôn Th n, xã TĐ, huyện C, tỉnh Bắc Giang.(Có mặt)

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Dương Ngọc Thực - Văn phòng Luật sư Dương Ngọc Thực, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang.(Có mặt).

* Bị đơn: Ủy ban nhân dân xã TĐ – Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn N - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã TĐ.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn N là ông Hà Mạnh Q – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã TĐ. (Xin vắng mặt).

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Đăng H , sinh năm 1966, chức vụ: Cán bộ địa chính, xây dựng UBND xã TĐ. (Xin vắng mặt).

2. Ông Hà Văn Th , sinh năm 1969

Chức vụ: Trưởng thôn Th , xã TĐ, huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

3. Ông Hà Văn Th , sinh năm 1965

Chức vụ: Nguyên trưởng thôn Th , xã TĐ, nhiệm kỳ 2004-2006.

Đều địa chỉ: Thôn Th , xã TĐ, huyện C, tỉnh Bắc Giang. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai tiếp theo nguyên đơn ông Hà Văn H bà Nguyễn Thị Nh trình bày: Cuối năm 2004 đầu năm 2005 gia đình ông, bà có nhận thầu hồ của thôn Th, xã TĐ với diện tích 1.016m², thầu lâu dài không ấn định thời hạn. Khi đó gia đình ông, bà phải nộp số tiền 56.500.000đồng cho trưởng thôn Th và có giấy biên nhận tiền. Sau khi nhận thầu gia đình có sử dụng diện tích giao thầu để nuôi trồng thủy sản. Đến năm 2013 thì được UBND xã TĐ và UBND huyện C cấp một phần diện tích đất khoảng 232m² làm đất thổ cư. Hiện nay gia đình đã chuyển nhượng cho người khác. Diện tích thầu còn lại là 709,9m². Đến ngày 27/7/2020 UBND xã TĐ có thông báo số 25/ TB - UBND có yêu cầu gia đình đến UBND xã TĐ ký lại hợp đồng thầu và yêu cầu thực hiện việc san gạt, di chuyển đất trên lòng hồ, sau đó gia đình đã chấp hành. Đến ngày 11/01/2021 UBND xã TĐ có quyết định huỷ bỏ việc thầu giữa gia đình ông, bà và thôn Th do không đúng thẩm quyền. Ngày 12/01/2021 UBND xã TĐ cùng với gia đình ông, bà có ký hợp đồng thầu thuê đất số 91 với diện tích 710,2m² địa chỉ: thôn Th, xã TĐ, Lạng Giang, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản, thời hạn thuê đến 30/12/2025, giá thuê đất 330đồng/m² được trừ vào số tiền 56.500.000đồng gia đình đã nộp năm 2004. Từ năm 2004 đến trước khi chấm dứt thầu, gia đình ông sử dụng đúng mục đích thầu, chưa cải tạo làm gì sai mục đích. Ngày 18/01/2021 UBND xã TĐ có thông báo số 10 về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn đối với hộ gia đình nhà ông và có thoả thuận trả lại cho gia đình ông số tiền mà đã nộp giao thầu năm 2005 nhưng gia đình ông, bà không đồng ý. Nay ông, bà làm đơn khởi kiện đề nghị UBND xã TĐ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất số 91/HĐTĐ ngày 12/01/2021 giữa UBND xã TĐ với hộ ông Hà Văn H, tại thôn Th, xã TĐ và Huỷ thông báo số 10/TB- UBND ngày 18/01/2021 của UBND xã TĐ về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn đối với hộ ông Hà Văn H;

Tại phiên tòa hôm nay ông, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, quá trình từ khi giao thầu năm 2005 đến nay gia đình ông, bà vẫn sử dụng nuôi trồng thủy sản, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan hồ, hiện nay các hộ dân có ruộng canh tác ở xung quanh hồ vẫn lấy nước của hồ để tưới tiêu. Năm 2021 hộ gia đình ông, bà chỉ có 02 vợ chồng, các con đã tách khẩu và đi làm, chỉ có vợ chồng ông, bà canh tác sử dụng diện tích hồ thầu, các con của ông, bà không liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, trình bày: Việc UBND xã TĐ huỷ hợp đồng giao thầu giữa thôn Th với hộ ông H năm 2005 là đúng vì thôn không có thẩm quyền giao thầu. Việc UBND xã TĐ ký hợp đồng cho thuê đất với hộ ông H năm 2021 là đúng vì UBND xã có thẩm quyền cho thuê đất công ích của xã với thời thuê đất là 05 năm, sau khi ký hợp đồng thuê đất ngày 12/01/2021 thì đến ngày 28/01/2021 Ủy ban xã TĐ có thông báo huỷ Hợp đồng thuê đất với hộ ông H là không đúng quy định pháp luật, hiện nay diện tích hồ nhà ông H thuê UBND xã chưa tiến hành dự án gì, quá trình sử dụng gia đình ông H sử dụng đúng mục đích không có vi phạm, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Nh.

**Bị đơn Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Q trình bày:* Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Nh. Ngày 30/2/2005 thôn Th có tiến hành bàn giao diện tích thầu ao cho gia đình ông H với diện tích 1.016m², mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản, số tiền thu thầu nộp cho thôn Th là 56.500.000 đồng. Số tiền nhận thầu để lấy kinh phí làm đường bê tông và xây bờ hồ. Thời hạn thầu bắt đầu từ 30/12/2004, thời hạn thầu lâu dài. Năm 2013 thì một phần diện tích nhà ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất loại đất ở, còn lại là diện tích đất ao thầu. Quá trình sử dụng, gia đình ông H vẫn sử dụng đúng mục đích, khoảng năm 2018 gia đình ông H có tiến hành nạo vét bùn ở dưới lòng hồ nên có vun về một góc của hồ nên có một phần diện tích cao hơn lòng hồ. Sau này phần đất đó do mực nước dâng cao nên diện tích đất bùn lại trở về lòng ao. Căn cứ vào các quy định pháp luật về Luật đất đai và Nghị định số 43 của Thủ tướng chính phủ, theo quy định tại khoản 5 Điều 126 Luật đất đai, thẩm quyền cho thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích thì thẩm quyền của UBND xã mới có quyền giao thầu nên việc thôn Th giao thầu là không đúng quy định pháp luật nên UBND xã TĐ mới có quyết định số 02 ngày 11/01/2021 về việc huỷ bỏ văn bản cho thuê đất không đúng thẩm quyền của thôn Th, xã TĐ.

Ngày 12/01/2021 UBND xã TĐ có ký hợp đồng giao thầu số 91 với gia đình nhà ông H thì căn cứ vào Luật đất đai, Kết luận số 208/KL-TU ngày 18/7/2019 của Ban thường vụ tỉnh uỷ Bắc Giang về chủ trương giải quyết một số

vướng mắc, bất cập trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh. Do gia đình ông H năm 2004 đã nộp số tiền thuê cho thôn Th nên trong quá trình cho thuê lại đất thì có nội dung số tiền đã nộp được tính vào việc tiền thuê đất hàng năm tính từ ngày 30/02/2005 cho đến khi đòi trừ hết số tiền đã nộp hoặc chấm dứt hợp đồng, Nhà nước thu hồi đất. Khi hết hạn hợp đồng này UBND xã TĐ tiếp tục ký hợp đồng thuê đất với hộ ông Hà Văn H nếu còn nhu cầu sử dụng. Hiện diện tích đất giao thuê cho gia đình ông H thì UBND xã chưa có quy hoạch, dự án làm gì, cũng không sử dụng vào mục đích trữ nước phục vụ sản xuất nông nghiệp vì hiện nay hệ thống mương máng đã có xung quanh cánh đồng phục vụ cho sản xuất nông nghiệp. Việc UBND xã có ký hợp đồng thuê đất số 91 là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/01/2021 (do văn bản đánh nhân năm 2020) có ban hành thông báo chấm dứt hợp đồng thuê đất số 91, với lý do chuẩn bị đến kỳ bầu cử Quốc hội và HĐND các cấp thì một số công dân tại thôn Th có đến trụ sở UBND tỉnh tập trung đông người gây áp lực đề nghị UBND tỉnh yêu cầu UBND xã TĐ chấm dứt hợp đồng thuê, không hoàn trả số tiền đã nộp, xử phạt hành chính gia đình ông H vì vi phạm Hợp đồng thuê số 91 được ký giữa UBND xã TĐ và gia đình nhà ông H. Lý do vì sao các hộ dân có ý kiến năm 2013 gia đình ông H được UBND huyện Lạng Giang đã được cấp một phần diện tích đất ở và đã làm nhà nên một số công dân mới tiến hành đi khiếu kiện. Việc UBND xã TĐ có thông báo số 10 ngày 18/01/2021 thì theo quy định pháp luật thì không có căn cứ để chấm dứt nhưng do áp lực một số công dân có đơn thư tố cáo gửi các cơ quan từ tỉnh đến huyện và sợ gây ảnh hưởng đến công tác bầu cử tại địa phương nên UBND xã TĐ mới có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Nh thì UBND xã TĐ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà đại diện Ủy ban nhân dân xã TĐ có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm đã trình bày.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn Th trình bày:* Thực hiện chủ trương cứng hoá đường bê tông nông thôn, thực hiện Nghị quyết của nhân dân thôn Th cứng hoá đường bê tông nông thôn nên do điều kiện nhân dân không có nguồn kinh phí để xây dựng đường bê tông, vì vậy khu dân cư nhóm N22 núi Mỹ thôn Th tự nguyện tổ chức họp và đưa hồ nhóm 22 núi Mỹ thôn Th vào giao thầu để lấy kinh phí xây dựng đường bê tông (Biên bản họp hiện nay không còn lưu trữ). Sau khi có kết quả, lãnh đạo thôn đồng ý với đề nghị của khu dân cư

nhóm N22 và đứng ra ký thầu với gia đình nhà ông H và thu số tiền 56.500.000đồng và sử dụng toàn bộ số tiền này để xây dựng cứng hoá đường bê tông nông thôn và xây vành lao hồ. Việc xây dựng được toàn bộ người dân ủng hộ. Nay ông H bà Nh khởi kiện liên quan đến hợp đồng thuê đất giữa UBND xã TĐ và gia đình ông H thì ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện C giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa ông Thu vắng mặt lần 2 không có lý do.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn Th trình bày:* Năm 2004, năm 2005 thôn Th có thủ tục giao thầu diện tích đất ao (nuôi trồng thủy sản) cho hộ gia đình ông Hà Văn H, bà Nguyễn Thị Nh, sử dụng từ ngày 30/02/2005 tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 36, với diện tích 1016,0m² tại khu Núi Mỹ, thôn Th với thời hạn sử dụng là 50 năm, sau khi được thầu gia đình ông H đã nộp tiền thầu cho thôn Th làm Nh lần với tổng số tiền là 56.500.000đồng để xây dựng đường bê tông cho khu vực núi Mỹ, thôn Th. Đối chiếu với quy định của pháp luật thì việc thôn Th giao thầu không đúng quy định pháp luật, ngày 11/01/2021 UBND xã TĐ đã có quyết định huỷ bỏ việc giao thầu của thôn Th và ký lại hợp đồng với ông H, việc ký lại hợp đồng là theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông Thiện vắng mặt lần 2 không có lý do.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Đăng H trình bày:* Việc thôn Th giao thầu cho hộ gia đình ông H diện tích đất ao với thời hạn sử dụng 50 năm là không đúng thẩm quyền, sau khi được thầu gia đình ông H đã nộp tiền thầu cho thôn Th làm Nh lần với tổng số tiền là 56.500.000đồng để xây dựng đường bê tông cho khu vực núi Mỹ, thôn Th. Ngày 11/01/2021 UBND xã TĐ đã có quyết định huỷ bỏ việc giao thầu của thôn Th với hộ gia đình ông H. Để việc quản lý sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai UBND xã TĐ đã ký lại Hợp đồng số 91/HĐTĐ ngày 12/01/2021 cho thuê đất nông nghiệp phục vụ vào mục đích công ích tại thửa số 328, tờ bản đồ số 36, diện tích 710,2m² tại quy định tại khoản 2, Điều 126 Luật đất đai năm 2013 và theo chỉ đạo của Ban thường vụ Trình uỷ tại Kết luận số 208- KL/TU ngày 18/07/2019 về chủ trương giải quyết một số vướng mắc, bất cập trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Giang. Tuy nhiên từ năm 2015 đến nay một số công dân tại thôn Th có đơn , tập trung đông người tại trụ sở tiếp công dân tỉnh gây áp lực với cơ quan nhà nước đề nghị thu hồi đất của hộ gia đình ông Hà văn H. Ngày 18/01/2021 UBND xã TĐ đã ban hành Thông báo số 10/TB- UBND về việc chấm dứt hợp

đồng thuê đất số 91/ HĐTĐ trước thời hạn và xây dựng phương án thanh toán trả lại số tiền mà gia đình ông Hà Văn H đã nộp một lần cho cả chu kỳ thanh toán 50 năm. Tuy nhiên gia đình ông H không đồng ý với phương án Ủy ban nhân dân xã lập. Về hiện trạng hiện nay gia đình nhà ông H vẫn sử dụng đúng hiện trạng, sử dụng đúng mục đích nuôi trồng thủy sản.

Tại phiên tòa ông Hùng có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm đã trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án ngày 16/06/2022, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định tại thửa số 328, tờ bản đồ số 36, diện tích 710,2m² hiện nay gia đình nhà ông H vẫn sử dụng đúng hiện trạng, mục đích nuôi trồng thủy.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thủ tục hoà giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa hôm nay *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự nguyên đơn, chấp hành nghiêm chỉnh, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn không chấp hành đúng các quy định pháp luật; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thiện, ông Thu không chấp hành quy định của BLTTDS.

Về nội dung:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn H, bà Trần Thị Nh: Ủy ban nhân dân xã TĐ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất số 91/HĐTĐ ngày 12/01/2021 giữa UBND xã TĐ với hộ ông Hà Văn H, tại thôn Th, xã TĐ.

2. Áp dụng Điều 34 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 31 Luật Tố tụng hành chính: Huỷ Thông báo số 10/ TB- UBND ngày 18/01/2021 của UBND xã TĐ về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn đối với hộ ông Hà Văn H.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Theo đơn khởi kiện của Hà Văn H khởi kiện Ủy ban nhân dân xã TĐ về việc đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất. Hội đồng xét xử xác định là vụ án về tranh chấp dân

sự, thuộc trường hợp tranh chấp về hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của [Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015](#). Tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn UBND xã TĐ, ông Hùng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Thiện, ông Thu là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần hai không có lý do. Nên HĐXX căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

2.1 Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề tiếp tục thực hiện hợp đồng số 91/HĐTĐ ngày 12/01/2021 của UBND xã TĐ với hộ ông Hà Văn H thì thấy: Thực hiện chủ trương cứng hoá đường bê tông nông thôn, thực hiện Nghị quyết của nhân dân thôn Th do điều kiện nhân dân không có nguồn kinh phí để xây dựng đường bê tông, vì vậy khu dân cư nhóm N22 núi Mỹ thôn Th tự nguyện tổ chức họp và đưa hồ nhóm 22 núi Mỹ thôn Th vào giao thầu để lấy kinh phí xây dựng đường bê tông. Sau khi có kết quả, khu dân cư nhóm N22 cùng với thôn Th đứng ra ký thầu với gia đình nhà ông H và thu số tiền 56.500.000đồng, đã sử dụng toàn bộ số tiền này để xây dựng cứng hoá đường bê tông nông thôn và xây vành lao hồ với diện tích 1.016m². Quá trình thực hiện việc giao thầu thì năm 2021 căn cứ vào các quy định pháp luật về Luật đất đai và Nghị định số 43 của Chính phủ, theo quy định tại khoản 5 Điều 126 Luật đất đai, thẩm quyền cho thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích thì thẩm quyền của UBND xã mới có quyền giao thầu nên việc thôn Th giao thầu là không đúng quy định pháp luật, nên UBND xã TĐ có quyết định số 02/QĐ- UBND ngày 11/01/2021 về việc huỷ bỏ văn bản cho thuê đất không đúng thẩm quyền của thôn Th, xã TĐ. Ngày 12/01/2021 UBND xã TĐ đã ký hợp đồng thuê đất số 91/HĐTĐ giữa UBND xã TĐ với hộ ông Hà Văn H với diện tích đất 710,2m², tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: thôn Th, xã TĐ, huyện C, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp thì thấy. Năm 2005 Thôn Th, xã TĐ thực hiện cứng hoá đường bê tông nông thôn nên đã họp dân thống nhất giao thầu diện tích đất hồ của thôn để lấy tiền làm đường bê tông, hộ ông H nhận thầu và đã nộp số tiền 56.500.000đồng cho thôn và thôn Th sử dụng toàn bộ số tiền này để xây dựng cứng hoá đường bê tông nông thôn và xây vành lao hồ, việc giao thầu đã được người dân trong thôn đồng thuận. Quá trình thực hiện việc giao thầu và căn cứ vào Lết luận số 208/ KL- TU ngày 18/07/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về

chủ trương giải quyết một số vướng mắc, bất cập trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh hiện nay. Sau khi rà soát thì UBND xã TĐ phát hiện việc thôn Th giao thầu là không đúng thẩm quyền nên đã có Quyết định số 02 / QĐ- UBND ngày 12/01/2021 về việc huỷ bỏ văn bản giao đất không đúng thẩm quyền tại thôn Th, xã TĐ. Quá trình thực hiện việc giao thầu gia đình nhà ông H sử dụng đúng mục đích, số tiền đã nộp khi giao thầu vẫn còn sau khi đối trừ đi thời hạn đã thầu để việc giao thầu đúng thẩm quyền, nên ngày 12/01/2021 UBND xã TĐ đã ký hợp đồng thuê đất số 91/HĐTĐ giữa UBND xã TĐ với hộ ông Hà Văn H, về việc ký hợp đồng thuê đất thì thấy, căn cứ vào Điều 52; Điều 56; khoản 3 Điều 59, khoản 5 Điều 126 Luật đất đai năm 2013 thì thẩm quyền cho thuê đất là UBND xã TĐ, với diện tích đất 710,2m², tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: thôn Th, xã TĐ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, mục đích: Nuôi trồng thủy sản, thời hạn thuê đất 05 năm, giá thuê đất 330/đồng/ m³/ năm đúng với bảng giá đất quy định tại QĐ số 1025/ QĐ- UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang, quá trình sử dụng gia đình ông H sử dụng đúng mục đích nuôi trồng thủy sản và trữ nước, không thay đổi diện tích, không thay đổi không gian hay cảnh quan. Quá trình giải quyết UBND xã TĐ có ý kiến diện tích đất cho thuê chưa có chủ trương làm dự án gì của xã, việc tưới tiêu nước cho bà con phục vụ sản xuất nông nghiệp thì đã có hệ thống kênh mương tưới tiêu, việc gia đình nhà ông H nuôi trồng thủy sản không ảnh hưởng đất việc sinh hoạt hay sản xuất nông nghiệp của các hộ dân và số tiền gia đình nhà ông H đã nộp khi giao thầu đã sử dụng làm đường bê tông cho thôn, việc UBND xã TĐ ký hợp đồng thuê đất với hộ gia đình ông H là đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Nh thì căn cứ vào Điều 385; Điều 472; Điều 473; Điều 474; Điều 476 ; Điều 480; Điều 481 Bộ Luật dân sự năm 2015, tại Lết luận số 208 – KL- /TU ngày 18/07/2019 của Ban thường vụ Tỉnh uỷ về chủ trương giải quyết một số vướng mắc, bất cập trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh hiện nay có quy định: “*Các trường hợp địa phương hợp đồng cho thuê đất công ích kéo dài Nh năm trái quy định và đã thu tiền một lần thì phải làm lại hợp đồng đúng quy định, hết hợp đồng tối đa là 05 năm, nếu chưa có kế hoạch sử dụng vào mục đích khác thì ưu tiên cho người đã ký hợp đồng trước đây để tiếp tục thực hiện hợp đồng*”, tại Thông báo số 611- TB/ TU ngày 30/10/2021 của Tỉnh uỷ Bắc Giang có kết luận: “*Các trường hợp đã ký hợp đồng giao thầu dài hạn (hoặc lâu dài) có thể thanh lý được hợp đồng thì phải chỉ đạo thanh lý ngay để ký hợp đồng mới theo quy định của pháp luật đất đai (thời hạn là 05 năm)*”, nên việc UBND xã TĐ ký hợp đồng mới với hộ ông H đã đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, sau khi ký hợp đồng thuê đất

gia đình ông H vẫn tiếp tục sử dụng nuôi trồng thủy sản không có bất kỳ vi phạm nào trong các điều khoản của hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Nh đề nghị UBND xã TĐ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất là có căn cứ được chấp nhận.

2.2. Đối với yêu cầu đề nghị huỷ Thông báo số 10/ TB- UBND ngày 18/01/2021 của UBND xã TĐ về việc Chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn giữa UBND xã TĐ với hộ ông Hà Văn H thì thấy: Đây là Quyết định cá biệt liên quan trực tiếp đến quyền lợi của ông H, bà Nh, căn cứ vào Điều 34 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 31 Luật Tố tụng hành chính thì: Tòa án có thẩm quyền xem xét huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án dân sự mà không cần phải có yêu cầu của đương sự. Đối với yêu cầu của ông H, bà Nh, Hội đồng xét xử xét thấy: Về hình thức, nội dung, thẩm quyền ban hành của Thông báo được lập thành biên bản, đầy đủ căn cứ, đối tượng áp dụng, thẩm quyền ban hành, tuy nhiên nội dung của Thông báo ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của hộ ông H. Sau khi ký hợp đồng thầu hộ ông H không vi phạm hợp đồng, sử dụng đúng mục đích thuê, việc UBND xã TĐ ký hợp đồng thuê trên cơ sở các văn bản hướng dẫn, của cơ quan có thẩm quyền nhằm khắc phục các sai sót trong quá trình thôn Th cho thuê đất và thu tiền sử dụng đất đã sử dụng vào mục đích công ích của thôn từ năm 2005, số tiền thuê đất đến thời điểm ký hợp đồng với UBND xã vẫn còn. Quá trình giải quyết UBND xã TĐ có trình bày việc ra Thông báo chấm dứt hợp đồng thầu trước thời hạn với hộ gia đình ông H là không đúng quy định pháp luật việc ra Thông báo thu hồi là do một số cá nhân tại thôn Th gây áp lực đề nghị UBND xã TĐ chấm dứt hợp đồng thầu với hộ gia đình ông H, hiện nay diện tích đất cho thuê chưa có chủ trương làm dự án gì của xã. Nên việc Ủy ban Nhân dân xã TĐ ban hành thông báo số 10/ TB- UBND ngày 18/01/2021 là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của hộ gia đình ông H, nên để đảm bảo quyền lợi của hộ ông H cần phải huỷ thông báo số 10/ TB- UBND ngày 18/01/2021 của UBND xã TĐ.

[3]. Đối với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà Nh đề nghị HĐXX yêu cầu UBND xã TĐ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất và huỷ thông báo chấm dứt thầu trước hạn là có căn cứ.

[4] *Về án phí*: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc UBND xã TĐ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Toà án có thụ lý yêu cầu của Ông H, bà Nh về việc huỷ thông báo số 10 TB-UBND ngày 18/01/2021 của UBND xã TĐ, do nhận thức không đúng nên có yêu cầu nộp tiền tạm ứng án phí, đây thuộc trường hợp đương sự có yêu cầu hay không có yêu cầu nhưng xét thấy quyết định đó trái pháp luật ảnh hưởng trực tiếp đến đương sự thì Tòa án vẫn phải xem xét, giải quyết nên ông H, bà Nh không phải nộp án phí đối với yêu cầu huỷ thông báo, cần trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông H, bà Nh. Ông H bà Nh không phải chịu án phí, trả lại tiền tạm ứng án phí do ông H, bà Nh đã nộp.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Căn cứ Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 227, 228, 262 và Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 385; Điều 472; Điều 473; Điều 474; Điều 476 ; Điều 480; Điều 481 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 52; Điều 56; khoản 3 Điều 59, khoản 5 Điều 126 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn H, bà Trần Thị Nh.

- Ủy ban nhân dân xã TĐ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất số 91/HĐTĐ ngày 12/01/2021 giữa UBND xã TĐ với hộ ông Hà Văn H, tại thôn Th, xã TĐ.

2. Áp dụng Điều 34 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 31 Luật Tố tụng hành chính:

Huỷ Thông báo số 10/ TB- UBND ngày 18/01/2021 của UBND xã TĐ về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn đối với hộ ông Hà Văn H.

3. Về án phí: Buộc Ủy ban nhân dân xã TĐ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hà Văn H, bà Trần Thị Nh không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Nh, ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng tại biên lai thu số 0012524 ngày 08/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 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 Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lạng Giang;
- Chi cục THADS huyện Lạng Giang;
- Các đương sự;
- Công TTĐT Tòa án;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Lê Thu Hà

