

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

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

Án số: 25 /2021/HNGĐ- ST

Ngày: 24- 9- 2021.

V/v: *Tranh chấp giao dịch dân sự*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Y, TỈNH BẮC GIANG
*Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Chủ tọa phiên toà: Bà Bùi Thị Hương- Thẩm phán

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Xuân Thịnh

Ông Nguyễn Hải Lý

Thư ký phiên toà: Ông Lê Duy Tuyên- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên toà:
Ông Lương Văn Tuấn- Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 03/2021/TLST- TCDS ngày 20/01/2021 về việc “ *Tranh chấp giao dịch dân sự*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2021/QĐXXST- TCDS ngày 12 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên số 29/2021/QĐST/TCDS ngày 30/7/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2021/QĐST/TCDS ngày 30/8/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Quang H, sinh năm 1961 (có mặt);

Cư trú tại: Số 8, đường Ng, phường Ng, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Ông Vũ Trí D, sinh năm 1970 (có mặt);

Cư trú tại: thôn H, xã L, huyện Y, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Trọng Bình- Luật sư Công ty TNHH Luật Fanci thuộc đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã L1, huyện L, tỉnh Bắc Giang; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Nh- Chức vụ: Chỉ tịch (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện được bổ sung bằng bản tự khai và các lời khai sau này

nguyên đơn là ông Trịnh Quang H trình bày: Ngày 06/10/2008 ông nhận chuyển nhượng quyền thuê đất công ích của ông Nguyễn Văn Q diện tích 55.000m², tại xứ đồng B, thôn Tr, xã L1, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Thời hạn thuê đất đến ngày 31/12/2027. Năm 2015 ông Vũ Trí D đặt vấn đề thuê lại quyền thuê đất để ông D xây lò vòng sản xuất gạch công nghệ cao. Ông D nói diện tích 55.000m² không đủ diện tích để kinh doanh và bảo ông mua nốt diện tích đất còn lại của ông Q thì ông D mới thuê đất. Ông nhất trí và mua toàn bộ diện tích đất còn lại của ông Q.

Để ông Vũ Trí D thuận tiện cho việc đăng ký kinh doanh, ngày 06/11/2015 ông, ông D và ông Q lập văn bản thỏa thuận, nội dung: Ông Q nhượng lại quyền thuê đất cho ông và ông D để nuôi trồng thủy sản và chăn nuôi, tận dụng đất dư thừa sản xuất gạch theo công nghệ cho phép của nhà nước. Giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng.

Ngày 08/7/2016, ông và ông D lập giấy cam kết thu sản có nội dung: Ông D được toàn quyền sử dụng và khai thác đất đóng gạch, khối lượng khoảng 10 vạn khối. Ông D có trách nhiệm thanh toán trả tiền đất cho ông H là 700.000.000 đồng.

Tháng 7/2020 ông D lập Hợp đồng ủy quyền về việc ủy quyền giao dịch chuyển nhượng lại tài sản và quyền sử dụng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Th, trong đó có diện tích của ông thuê của UBND xã L mà không được sự đồng ý của ông. Ông đề nghị UBND xã L xem xét lại việc chuyển nhượng thuê lại quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã L mời ông và ông D đến làm việc thì ông mới biết có văn bản thỏa thuận hợp tác giữa ông và ông D lập ngày 15/11/2015 do ông D xuất trình.

Sau khi ông D thỏa thuận thuê lại quyền sử dụng đất ở khu Đ, thôn Tr, xã L 1, huyện L, ông D lập một văn bản và nói lập văn bản này để ông D làm thủ tục đăng ký kinh doanh sử dụng khu đất thuê nên ông có ký, còn nội dung văn bản cụ thể như thế nào ông không đọc và ông D không giao văn bản cho ông giữ nên ông không rõ trong văn bản đó ghi như thế nào. Đến khi nhận được bản pho to do Ủy ban nhân dân xã L cho xem thì ông mới biết bị lừa dối.

Ông xác định ngày 15/11/2015, ông và ông D ký bản Thỏa thuận hợp tác, mục đích ký là để ông D đề nghị UBND tỉnh Bắc Giang gia hạn. Căn cứ ông cho rằng bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015 giữa ông và ông Vũ Trí D vô hiệu vì bị ông D lừa dối chứng cứ xuất trình là:

- Khi ký Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015, ông D nói làm căn cứ để ông D đến Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang xin gia hạn thêm 01 năm, do vậy ông mới ký;

- Bản thỏa thuận hợp tác ghi “ *Thỏa thuận hợp tác này bao gồm 06 điều, 02 trang và được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 1 bản có giá trị pháp lý như nhau để thực hiện*”, sau khi ký xong, ông không được bản nào.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L ký vào bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015, Chủ tịch không ghi ngày tháng năm xác nhận và xác nhận không có mặt ông.

- Sau khi ông ký bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015, hàng năm ông D vẫn trả tiền sản là 200.000.000đ/1 năm, ông D trả ông đến hết tháng 9/2019, tổng số tiền ông D trả cho ông là 700.000.000đ, chứng cứ xuất trình gồm: Giấy cam kết thu sản ghi ngày 08/7/2016; Các lần ông D trả tiền cụ thể: Ngày 21/9/2017 trả 100.000.000đ; ngày 30/8/2018 trả 400.000.000đ; ngày 10/5/2019 trả 100.000.000đ và ngày 10/8/2019 trả 100.000.000đ. Ngày 04/09/2019 ông và ông D lập biên bản với nội dung: “ *ông D đã trả tôi hết số tiền thuê đất*”

Ông khẳng định không nhượng lại quyền thuê diện tích đất cho ông D ở thôn Tr, xã L. Bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15 tháng 11 năm 2015 giữa ông và ông D là do bị lừa dối. Ông chỉ giao khoán cho ông D diện tích đất này.

Việc giao khoán diện tích đất giữa ông và ông Dư không làm thành hợp đồng. Giấy cam kết thu sản chính là hợp đồng, ông là người viết, ông Dư là người ký giấy.

Nội dung có sửa chữa cụ thể: 2016 sửa thành 2017, 2017 sửa thành 2018, 2018 sửa thành 2019, ông là người sửa chữa những nội dung này. Lý do ông sửa chữa là do ông D khó khăn, ông đồng ý thay đổi thời gian thu sản cho ông D. Chứng cứ xuất trình là các lần ông D trả tiền, ông ghi và ông D ký thể hiện ông D trả tiền từ 21/9/2017 đến năm 2019 ông đã nộp cho Tòa án.

Giấy cam kết thu sản không ghi thời hạn ông D nhận khoán từ khi nào đến khi nào vì quy định của UBND tỉnh Bắc Giang khu đất này chỉ được sản xuất gạch đến năm 2019. Do đó, ông xác định thời hạn ông D nhận khoán từ tháng 7 năm 2016 đến hết tháng 9 năm 2019, hai bên thỏa thuận ông D nhận khoán và trả ông mỗi năm 200.000.000 đồng. Tổng số tiền ông D nhận khoán của ông từ tháng 7 năm 2016 đến tháng 9 năm 2019 là 700.000.000 đồng. Lý do ông trình bày mỗi năm ông D trả 200.000.000 đồng, thời hạn ông D nhận khoán là 03 năm 02 tháng (từ tháng 7 năm 2016 đến tháng 9 năm 2019). Đáng lẽ ông D trả số tiền là 633.333.333 đồng nhưng thực tế ông D trả 700.000.000 đồng là do ông và ông D thỏa thuận.

Nội dung giấy cam kết thu sản ông ghi: *Ông D phải thực hiện đúng cam kết trên, nếu không thực hiện đúng thì giấy ủy quyền giữa ông H và ông D được nhận*

thực của UBND xã L là không có giá trị. Tòa án yêu cầu ông xuất trình giấy ủy quyền, do ông không quản lý nên không xuất trình.

Sở dĩ, giấy cam kết thu sản và các lần ông D trả tiền bị gạch chéo là do ông D trả xong tiền nên ông D gạch chéo.

Trước đây, ông đề nghị Tòa án tuyên bố bản thỏa thuận hợp tác giữa ông và ông D ghi ngày 15/11/2015 vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu ông D bồi thường 50.000.000 đồng. Sau đó, ông xin rút yêu cầu về việc đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu và xin rút yêu cầu ông D bồi thường 50.000.000 đồng.

Ông xác định, khi ký bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015 ông bị ông D lừa dối, do vậy ông đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015 giữa ông và ông D vô hiệu. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Vũ Chí D là bị đơn trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp giao dịch dân sự là của ông Nguyễn Văn Q thuê của thôn Tr, xã L1, huyện L. Ngày 06/11/2015, ông Nguyễn Văn Q cùng ông Trịnh Quang H và ông ký Văn bản thỏa thuận, nội dung ông Q nhượng lại quyền thuê cho ông và ông H, chứng cứ xuất trình là Văn bản thỏa thuận ghi ngày 06/11/2015.

Ngày 15/11/2015 ông H nhượng lại quyền thuê đất cho ông chứng cứ xuất trình là bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015 giữa ông và ông H.

Vì nguồn gốc đất do ông Q thuê của thôn Tr, xã L1, huyện L, để làm thủ tục giấy tờ mang tên ông nên ngày 19/11/2015, tại Ủy ban nhân dân xã L, ông và ông Qu ký Biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất thuê thể hiện nội dung ông Q giao cho ông sử dụng toàn bộ diện tích 89.127,3m² khu đất Đ và các tài sản trên đất, kể từ ngày 19/11/2015, ông Q không có quyền và nghĩa vụ gì về thửa đất đối với diện tích đất thuê trên. Ông được toàn quyền sử dụng diện tích khu đất Đ trên đến hết năm 2027, chứng cứ xuất trình là Biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất thuê ghi ngày 19/11/2015.

Thực hiện Kế hoạch 2155/KH- UBND ngày 19/9/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện Chỉ thị số 10/CT- TTg ngày 16/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường sử dụng vật liệu xây dựng không nung và hạn chế sản xuất, sử dụng gạch đất sét nung trên địa bàn tỉnh. Ông không được sản xuất gạch nên ngày 10/6/2019 ông và Ủy ban nhân dân xã L1 ký Hợp đồng thuê đất sử dụng vào việc nuôi trồng thủy sản, chứng cứ xuất trình là Hợp đồng thuê đất ghi ngày 10/6/2019.

Ông xác định diện tích đất hiện ông đang sử dụng tại Khu Đ, thôn Tr, xã L1, huyện L thuộc quyền sử dụng của ông, ông H không có quyền sử dụng.

Ông H cho rằng bị lừa dối trong khi ký bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015 vì sau khi ký bản thỏa thuận ông vẫn thuê đất của ông H một trong những chứng cứ là giấy cam kết thu sản ghi ngày 08/7/2016 là không đúng..

Chứng cứ là bản ghi chép các lần ông trả tiền ông H là tiền ông mua lại đất của ông H, không phải là tiền thuê sản đất chứng cứ xuất trình là bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015 giữa ông và anh H.

Ông H xác định ông nhận khoán diện tích 4,2 ha đất của ông H là không đúng vì giữa ông và ông H không có hợp đồng giao khoán. Giấy cam kết thu sản ghi ngày 08/7/2016 giữa ông và ông H không phải là hợp đồng giao khoán vì:

- Văn bản không có thời hạn giao khoán và có 01 bản do ông H giữ.
- Căn cứ kế hoạch số 2155/KH- UBND ngày 19 tháng 9 năm 2012 quy định từ ngày 31/12/2018 chấm dứt hoạt động của các lò vòng và lò cải tiến trên địa bàn các huyện trong đó có huyện L.

Nội dung giấy cam kết ghi: *Ông D có trách nhiệm thanh toán tiền đất cho ông H.*

Tại Giấy cam kết thu sản ghi ngày 08/7/2016, có nội dung ông H sửa chữa, việc sửa chữa này ông không biết. Sau khi thanh toán tiền đất cho ông H xong ông là người gạch chéo giấy ghi các lần ông trả tiền ông H còn giấy cam kết thu sản ông không gạch chéo.

Do ông Q là người đứng ra nhận thầu với Ủy ban nhân dân xã L, ông H chưa bao giờ trực tiếp nhận thầu. Chính vì vậy, để có căn cứ Ủy ban nhân dân huyện L ban hành quyết định tiếp tục cho ông thuê đất nên ông Q làm văn bản nhượng lại quyền thuê toàn bộ thửa đất ghi ngày 19/11/2015 cho ông.

Ngày 13/9/2016 Ủy ban nhân dân huyện L bằng Quyết định số 761/QĐ- UBND và Quyết định số 762/QĐ- UBND cùng ngày 13/9/2016 giao cho ông thuê đất tổng diện tích 89.127,3m². Sau khi hết thời hạn thu đất của Quyết định số 761/QĐ- UBND ngày 13/9/2016 được sự ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L, Ủy ban nhân dân xã L1 ký hợp đồng số 06/HĐTĐ ngày 10 tháng 6 năm 2019 giao cho ông thuê diện tích đất là 24.083,5m².

Nay ông H đề nghị Tòa án tuyên bố bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15 tháng 11 năm 2015 vô hiệu ông không đồng ý. Vì các bên thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, không ai bị ép buộc lừa dối có sự chứng kiến và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L1, văn bản này được lập thành 02 bản, ông và ông H mỗi người giữ 01 bản.

Ông Trần Văn Nh là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã L1 trình bày: Ông làm Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L1, huyện L từ tháng 7 năm 2020 đến nay. Thời điểm ông Trịnh Quang H và ông Vũ Chí D ký văn bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015, khi đó ông Nguyễn Văn C làm Chủ tịch.

Thửa đất tại khu Đ thôn Tr, xã L1, huyện L, tỉnh Bắc Giang là đất công ích do UBND xã L1 quản lý. Ông Nguyễn Văn Q nhận thầu nhiều lần, lần cuối cùng thời hạn đến năm 2027. Ngày 06 tháng 11 năm 2015, ông Nguyễn Văn Q, ông Trịnh Quang H và ông Vũ Chí D có văn bản thỏa thuận, ông Q nhượng lại quyền thuê khu đất cho ông H và ông D, Ủy ban nhân dân xã L đồng ý. Ngày 15 tháng 11 năm 2015, ông Trịnh Quang H và anh Vũ Chí D ký thỏa thuận hợp tác có nội dung ông H nhượng lại quyền thuê toàn bộ thửa đất, Ủy ban nhân dân xã L đồng ý. Ngày 19/11/2015, ông Nguyễn Văn Q và ông Vũ Chí D ký biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất thuê với nội dung ông Q nhượng lại quyền thuê thửa đất, diện tích 89.127,3m² cho ông D, Ủy ban nhân dân xã L đồng ý.

Sở dĩ, ngày 19/11/2015, ông Q và ông D lập biên thỏa thuận quyền sử dụng đất thuê là do toàn bộ hồ sơ thể hiện ông Q là người đứng ra nhận thầu với Ủy ban nhân dân xã L1, ông H chưa bao giờ trực tiếp nhận thầu với Ủy ban nhân dân xã. Chính vì vậy, để có căn cứ Ủy ban nhân dân huyện L ban hành quyết định tiếp tục cho ông D thuê đất nên ông Q làm văn bản nhượng lại quyền thuê toàn bộ thửa đất cho ông D.

Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 13/9/2016 cho phép ông Vũ Chí D tiếp tục thuê thửa đất diện tích 24.083,5m², thời hạn 02 năm (đến ngày 31/12/2018) và Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 13/9/2016 cho phép ông Vũ Chí D tiếp tục thuê thửa đất diện tích 65.043,8m², thời hạn 11 năm (từ năm 2016 đến hết năm 2027).

Năm 2018 do thửa đất diện tích 24.083,5m² hết thời hạn thuê, Ủy ban nhân dân huyện L ủy quyền cho Ủy ban nhân dân xã L1, ngày 10/6/2019, Ủy ban nhân dân xã L1 ký hợp đồng thuê đất với ông Vũ Trí D, thời hạn 05 năm (từ ngày 10/6/2019 đến ngày 10/6/2024.

Ủy ban nhân dân xã L1 là cơ quan quản lý, sử dụng đất công ích. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã có thẩm quyền ký hợp đồng thuê đất, thời hạn tối đa là 05 năm. Vì chủ trương giao cho ông D thuê diện tích đất 65.043,8m², thời hạn là 11 năm nên Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 762/QĐ- UBND ngày 13/9/2016.

Với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã L1, ông xác định toàn bộ thửa đất diện tích 89.127,3m² (gồm thửa có diện tích 24.083,5m² và

thửa có diện tích 65.043,8m²) là do ông Vũ Chí D là người thuê, ông Trịnh Quang H không phải là người thuê đất.

Nay ông Trịnh Quang H đề nghị Tòa án nhân dân huyện Y tuyên bố bản thỏa thuận hợp tác giữa ông Trịnh Quang H và ông Vũ Chí D ghi ngày 15/11/2015 vô hiệu, với tư cách là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn C là người làm chứng trình bày: Từ năm 2015, ông làm Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L1, huyện L, từ tháng 6 năm 2020 đến nay ông làm Bí thư Đảng ủy xã L1.

Thời gian ông làm Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L1, ngày 15/11/2015 ông Trịnh Quang H và ông Vũ Chí D ký bản Thỏa thuận hợp tác với nội dung đã nêu trong biên bản. Tại thời điểm ký biên bản, ông H và ông D đều ký vào biên bản trước mặt ông. Ông H và ông D thỏa thuận và ký vào biên bản Thỏa thuận hợp tác trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối. Với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã L1 ông ký xác nhận biên bản.

Do ông Q là người đứng ra nhận thầu đất công ích với Ủy ban nhân dân xã L1, ông H chưa bao giờ trực tiếp nhận thầu với Ủy ban nhân dân xã. Vì vậy, để có căn cứ Ủy ban nhân dân huyện L ban hành quyết định tiếp tục cho ông D thuê đất, ngày 19/11/2015 ông Q làm văn bản nhượng lại quyền thuê toàn bộ thửa đất diện tích 89.127,3m² cho ông D.

Ông Nguyễn Văn Q là người làm chứng trình bày : Ngày 18/3/2000, ông và thôn Tr, xã L1 ký hợp kinh tế thuê đất làm gạch, hợp đồng không thỏa thuận thời hạn, không có diện tích, tại khu vực đất Đ. Ngày 15/4/2000 Ủy ban nhân dân xã L1 họp về việc duyệt hợp đồng của thôn Tr.

Ngày 15 tháng 10 năm 2005, được sự nhất trí của Ủy ban nhân xã L, thôn Tr và ông ký Hợp đồng kinh tế thuê đất làm gạch, hợp đồng không thỏa thuận thời hạn, không có diện tích, đất ở xứ Đ, thôn Tr, xã L1.

Ngày 06/10/2008, do không có nhu cầu sử dụng, ông nhượng lại 1/2 phần quyền thuê đất công ích cho ông Trịnh Quang H. Tổng diện tích khu Đ là 109.000m², ông nhượng lại quyền thuê cho ông H là 55.000m², thời hạn thuê đất đến 31/12/2027. Ông và ông H ký hợp đồng không thông qua Ủy ban nhân dân xã Tr.

Ngày 06 tháng 11 năm 2015, ông và Ủy ban nhân dân xã L1 ký Hợp đồng về việc thuê đất công ích khu Đ, thôn Tr, xã L1, hai bên thỏa thuận ông thuê đất công ích ở khu Đ, thôn Tr, xã L1; diện tích 89.127,3m², thời hạn thuê đất đến hết ngày 31/12/2027; mục đích: nuôi trồng nuôi trồng thủy sản.

Ông xác định diện tích 109.000m² và diện tích 89.127,3m² là 1 khu đất ở xứ Đ thôn Tr, xã L1. Sở dĩ một khu đồng có 02 diện tích là do mỗi lúc chính quyền thôn đo diện tích khác nhau.

Ngày 06/11/2015 ông cùng ông Trịnh Quang H và ông Vũ Chí D ký văn bản thỏa thuận với nội dung ông nhượng lại quyền thuê khu đất cho ông H và ông D, diện tích 89.127,3m², thời hạn thuê đến 31/12/2027, với giá 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng chẵn). ông H là người trả tiền và trả sau, còn tiền của ai ông không rõ, văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L1.

Sau khi nhượng lại quyền thuê đất cho ông H và ông D, vì không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến khu đất. Do đó ông D và ông H sử dụng khu đất như thế nào, ông không rõ.

Ngày 19 tháng 11 năm 2015, ông và ông D ký biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất thuê với nội dung kể từ ngày 19/11/2015, ông Nguyễn Văn Q không có quyền và nghĩa vụ gì về thửa đất, ông Vũ Chí D được toàn quyền sử dụng diện tích khu đất Đ trên đến hết năm 2027. Lý do vì sao ký văn bản này ông không rõ, chữ ký trong văn bản là chữ ký của ông. Tuy nhiên, ký văn bản khi nào, ông không nhớ.

Nay ông H và anh D có tranh chấp, bản thân ông không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, do đó ông không đề nghị gì.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố văn bản Thỏa thuận hợp tác giữa ông và ông Vũ Chí D ký ngày 15/11/2015 vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn sau khi phân tích đánh giá chứng cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về số tiền chi phí giám định: Ông Vũ Chí D phải chịu toàn bộ số tiền chi phí giám định.

Về án phí: Ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền:* Ông Trịnh Quang H có đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Y giải quyết tranh chấp giao dịch dân sự. Đây là tranh chấp dân sự, các bên không tự giải quyết được. Ông Vũ Chí D là bị đơn cư trú tại: Thôn H, xã L, huyện Y. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Y thụ lý giải quyết là đúng quy định.

[1.2] *Về thời hiệu:*

Ngày 15/11/2015, ông Trịnh Quang H và ông Vũ Chí D ký văn bản Thỏa thuận hợp tác. Tháng 8 năm 2020 ông H biết được bị lừa dối khi ký biên bản. Ngày 21/01/2021, ông H nộp đơn khởi kiện ông Vũ Chí D tại Tòa án nhân dân huyện Y. Áp dụng khoản 3 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đảm bảo thời hiệu khởi kiện. Bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

[1.3] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Ông Trần Văn Nh là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã L1 vắng mặt tại phiên tòa, ông có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu:

Tại bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15 tháng 11 năm 2015 ông Trịnh Quang H (bên A) và ông Vũ Chí D (bên B) thỏa thuận:

“Điều 1.....: 1.1 Bên B chi phí toàn bộ quá trình thuê khu đất và xây dựng các công trình trên đất phục vụ mục đích sản xuất gạch theo công nghệ lò, vòng (tuy-nen), bên A không góp vốn và không liên quan gì đến toàn bộ chi phí cho việc thuê đất và xây dựng các công trình nói trên.

1.2. Việc bên A cùng bên B đứng tên trong văn bản thỏa thuận lập và ký với ông Nguyễn Văn Q chỉ nhằm mục đích tạo điều kiện thuận lợi cho việc bên B tiến hành các thủ tục nhằm thuê khu đất nói trên. Khi bên B hoàn thiện các thủ tục nêu trên, bên A sẽ tạo mọi điều kiện thuận lợi cho mọi thủ tục nhằm mục đích nhường lại toàn quyền cho bên B mà không đòi hỏi bất cứ một quyền lợi gì.

1.3 Mọi hoạt động của dây chuyền sản xuất sẽ do bên B trực tiếp quản lý và điều hành, bên A chỉ tham gia các công việc nếu được sự đồng ý của bên B.

Điều 6: Điều khoản thi hành.

Thỏa thuận hợp tác này bao gồm 06 Điều, 02 trang và lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 1 bản có giá trị pháp lý như nhau để thực hiện”

Bên A là ông Trịnh Quang H và bên B là ông Vũ Chí D đều ký vào biên bản.

Ông Trịnh Quang H cho rằng chữ ký và chữ viết trong văn bản thỏa thuận ghi ngày 15/11/2015 là do ông ký và viết, nhưng ông bị lừa dối chứng cứ xuất trình là văn bản thỏa thuận ghi ngày 15/11/2015 chỉ có một bản do ông D giữ, ông không giữ bản nào; sau khi ký thỏa thuận hợp tác ông H khoán cho ông D hàng năm ông D vẫn trả tiền sản là 200.000.000 đồng/ 1 năm, ông D trả hết tháng 9 năm 2019, tổng số tiền là 700.000.000 đồng, chứng cứ xuất trình là Giấy cam kết thu sản, Hội đồng xét xử thấy:

- Tại thời điểm ký văn bản ông H và ông D đủ năng lực pháp luật dân sự. Ông Nguyễn Văn C nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L1 xác định việc ông H và ông D ký văn bản thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Hai ông ký trước mặt ông C. Khi đó với tư cách là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L1 ông ký vào xác nhận vào văn bản.

- Tại Điều 6 của bản Thỏa thuận hợp tác ghi: *“Thỏa thuận hợp tác này bao gồm 06 Điều, 02 trang và lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 1 bản có giá trị pháp lý như nhau để thực hiện”*.

- Giấy cam kết thu sản các bên không thỏa thuận thời hạn giao khoán, nội dung trong giấy sửa chữa.

- Căn cứ lời khai của ông H thì thời hạn hai bên giao khoán là từ tháng 7 năm 2016 đến tháng 9 năm 2019 là 03 năm 02 tháng, số tiền 200.000.000 đồng/ 1 năm, đáng lẽ ông D phải trả ông H số tiền là 633.333.333 đồng, nhưng giấy cam kết thu sản thể hiện ông D trả cho ông H số tiền 700.000.000 đồng.

- Tại đơn kiến nghị ghi ngày 07/8/2020 gửi Ủy ban nhân dân xã L1, ông Trịnh Quang H viết: *Hàng năm ông D có trách nhiệm đóng sản cho tôi với giá 200.000.000 đồng /năm, cụ thể:*

- + Ngày 21/9/2017: Ông D đóng 100.000.000 đồng;

- + Ngày 30/8/2018: Ông D trả tiền sản và nợ cũ là 400.000.000 đồng;

- + Ngày 10/5/2019: Ông D trả tiền sản 100.000.000 đồng.

- + Ngày 10/8/2019: Ông D trả tiền sản 100.000.000 đồng.

- Kế hoạch số 2155/KH- UBND ngày 19/9/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang thực hiện Chỉ thị số 10/CT- TTg ngày 16/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường sử dụng vật liệu xây dựng không nung và hạn chế sản xuất, sử dụng gạch đất sét nung trên địa bàn tỉnh Bắc Giang quy định chấm dứt hoạt động của các lò vòng và lò vòng cải tiến trên địa bàn các huyện trong đó có huyện L từ ngày 31/12/2018.

- Ông D không thừa nhận lời khai của ông H và xác định giấy cam kết thu sản ghi ngày 08/7/2016 thể hiện ông D trả cho ông H tiền nhượng lại quyền thuê đất.

Từ những chứng cứ trên, xét thấy ông H không xuất trình được chứng cứ chứng minh bị lừa dối khi ký văn bản thỏa thuận ghi ngày 15/11/2015, chứng cứ do ông H xuất trình bị sửa chữa và các chứng cứ có mâu thuẫn. Nay ông H cho rằng khi ký bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015 bị lừa dối là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Tuy nhiên, xem xét nội dung của bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015, Hội đồng xét xử thấy:

Luật đất đai năm 1993 và Nghị định 64- CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ quy định về việc ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp không quy định thời hạn thuê đất vì vậy Hợp đồng kinh tế thuê đất làm gạch số 01/2000 ngày 18 tháng 3 năm 2000 và Thông báo kết luận phiên họp Ủy ban nhân dân xã L1 ngày 14/4/2000 về việc chấp nhận ông Nguyễn Văn Q thuê đất các bên thỏa thuận thời hạn là đúng pháp luật.

Khoản 5 Điều 67 của Luật đất đai 2003 quy định: *Thời hạn thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá 05 năm, trường hợp cho thuê đất trước 01/1/1999 thì thời hạn thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất.* Hợp đồng kinh tế thuê đất làm gạch giữa thôn Tr và ông Nguyễn Văn Q ngày 15/10/2005, không có thời hạn là không đúng quy định của Luật đất đai 2003. Khu đất Đ, thôn Tr thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã L1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất công ích ngày 06/10/2008 giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Trịnh Quang H, không được sự đồng ý của Ủy ban nhân dân xã L1 là không đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, khoản 1 Điều 211 Luật đất đai 2013 quy định: *Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 Luật đất đai số 13/2003/QH11 và Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21 tháng 6 năm 2013 của Quốc hội về kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực.* Như vậy, Hợp đồng kinh tế thuê đất làm gạch giữa thôn Tr và ông Nguyễn Văn Q ngày 15/10/2005 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất công ích ngày 06/10/2008 giữa ông Nguyễn Văn Q và ông Trịnh Quang H hết hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014 (ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực pháp luật)

Khoản 5 Điều 126 Luật đất đai 2013 quy định: *Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá 05 năm.*

Do đó Hợp đồng số 26/HĐTĐ ngày 06/11/2015 giữa ông Ủy ban nhân dân xã L1 với ông Nguyễn Văn Q về việc thuê đất công ích khu Đ, thôn Tr, xã L1 (viết tắt là Hợp đồng số 26), thời hạn thuê đến ngày 31/12/2027, vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 126 của Luật đất đai 2013. Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự hợp đồng này vô hiệu. Áp dụng Điều 131 của Bộ luật Dân sự không làm phát sinh quyền của ông Nguyễn Văn Q.

Điều 4 của Hợp đồng số 26 các bên thỏa thuận: “ *Bên B cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ 3.....* ” . Ngay trong ngày 06/11/2015, ông Nguyễn Văn Q nhượng lại quyền thuê cho ông Trịnh Quang H và ông Vũ Chí D, không được sự đồng ý của UBND xã L1. Ủy ban nhân dân xã L1 chỉ xác nhận chữ ký của các bên trong văn bản thỏa thuận. Do đó văn bản thỏa thuận giữa ông Q với ông H và ông D vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu.

Hợp đồng số 26 và văn bản thỏa thuận ngày 06/11/2015 giữa ông Q với ông H và ông D vô hiệu. Do đó, văn bản thỏa thuận hợp tác ngày 15/11/2015 giữa ông Trịnh Quang H và ông Vũ Trí D vô hiệu. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.3] Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về số tiền chi phí giám định: Ông Vũ Chí D đề nghị trung cầu giám định chữ ký, chữ viết mang tên Vũ Chí D trong Giấy cam kết thu sản ghi ngày 08/7/2016. *Kết luận giám định số 686/KL- KTHS ngày 23/4/2012 kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Vũ Trí Dư dưới mục “ Đại D bên B” trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết mang tên Vũ Chí D trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M10) là do cùng một người ký, viết ra.* Ông D nộp tiền tạm ứng chi phí giám định là 3.240.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông D phải nộp tiền chi phí giám định, ông D đã nộp đủ.

[4] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 1 Điều 161, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Khoản 5 Điều 126 Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Quang H

2. Tuyên bố văn bản Thỏa thuận hợp tác ghi ngày 15/11/2015 giữa ông Trịnh Quang H và ông Vũ Chí D vô hiệu.

3. *Về số tiền chi phí giám định*: Ông Vũ Chí D phải chịu 3.240.000 đồng chi phí giám định, ông D đã nộp đủ.

4. *Về án phí*: Ông Vũ Chí D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trịnh Quang H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông H 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0000041 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

5. *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi gửi:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y
- Đương sự;
- Lưu HS- VP;

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

Bùi Thị Hương

