

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN LẠC SƠN Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
TỈNH HOÀ BÌNH

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày: 02-8-2024

V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠC SƠN - TỈNH HOÀ BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Ôn; Ông Bùi Văn Quyết.

Thư ký phiên toà: Ông Bùi Văn Hùng - Thư ký toà án nhân dân huyện Lạc Sơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2024/QĐXX-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1942;

+ Bà Vũ Thị H, sinh năm 1945;

Cùng trú tại: xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1977, trú tại: xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

+ Anh Nguyễn Đức D, sinh năm 1981. Trú tại: xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

- Bị đơn:

+ Ban đại diện xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện là ông Vũ Tuấn S – Trưởng xóm. Có mặt.

+ Ban đại diện xóm N, xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện là ông Trần Ngọc S1 – Trưởng xóm. Có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Vũ Hải N - Nguyên trưởng xóm N. Có mặt.

+ Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện L, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Văn L- Chủ tịch UBND huyện; Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Văn K, phó Chủ tịch UBND huyện L, tỉnh Hòa Bình. (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2022). Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- UBND xã X, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Anh Quốc V - Chủ tịch UBND xã. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, nguyên đơn trình bày:

Năm 1998 gia đình ông được cấp 04 thửa đất Lâm nghiệp với tổng diện tích là 7000m² để trồng cây lâu năm. Năm 2011 gia đình ông được cấp đổi GCNQSD đất theo dự án 672, theo đó 4 thửa đất nêu trên được gộp thành 2 thửa 1252 và 1266 với tổng diện tích là 16.589m².

Năm 2000 dưới sức ép của xóm N thì ông đã phải ký hợp đồng thuê lại đất của chính mình và nộp sản lượng theo yêu cầu của xóm. Đến năm 2007 và năm 2016 xóm tiếp tục ép hộ ông ký lại hợp đồng thuê đất.

Năm 2018 xóm họp hội nghị mở rộng quy hoạch nghĩa trang và ép gia đình ông ký vì nếu mở rộng sẽ lấy đến phần đất trên thực tế nằm trong GCNQSD đất của ông nhưng ông đang nhận thuê.

Mấy năm trở lại đây, xóm bán nhiều lô trong khu đất mà xóm quy hoạch làm nghĩa trang cho các hộ dân, kể cả các hộ dân của địa phương khác mà không hỏi ý kiến gia đình ông.

Qua tìm hiểu các quy định của pháp luật về đất đai gần đây, ông thấy quyền lợi của gia đình bị xâm phạm nghiêm trọng, xóm ép gia đình ông ký nhận thuê ngay trên đất của mình và hàng năm phải trả tiền thuê. Nên ông yêu cầu tuyên bố các hợp đồng mà ông đã ký với xóm vô hiệu và chưa yêu cầu xóm bồi thường thiệt hại về đất và hoa màu cho gia đình ông.

Quan điểm của phía bị đơn:

Về bản chất toàn bộ khu đất ông M đang tự cho là của gia đình do đã có GCNQSD đất thì từ những năm 1961 đã là đất công dùng để trồng chè. Trên đất có những ngôi mộ chôn từ thời điểm đó. Sau khi hộ ông M định cư tại xóm N thì xóm giao cho ông M trông coi nghĩa địa của xóm. Đến khi có chủ chương giao đất khoán

rừng, đất phải quy chủ, tránh manh mún thì xóm thống nhất để ông M đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất, nhưng trên thực tế đó vẫn là đất công của xóm. Chính vì lý do đó mà năm 2000 xóm và hộ ông M đã ký hợp đồng thuê khu đất nêu trên, hàng năm trả thuê theo thoả thuận giữa các bên, và trên thực tế hàng năm hộ đều nộp đủ. Nếu không có sự ủng hộ của người dân trong xóm và ban đại diện thì hộ ông M là dân di cư, không thuộc diện được cấp đất.

Đến năm 2007 và 2016 hai bên vẫn ký tiếp hợp đồng thuê đất. Năm 2018 xét thấy cần mở rộng thêm nghĩa địa nên xóm đã tổ chức hội nghị để thống nhất quy hoạch mở rộng và có mặt vợ ông M là bà Vũ Thị H ký biên bản hội nghị. Sau khi thống nhất được nội dung, xóm đã tiến hành đền bù cho hộ ông M tiền hoa màu trên đất là hơn 27 triệu đồng.

Nay ông M đòi lại đất, bị đơn không đồng ý vì đó là đất công, không phải của cá nhân ông M, hơn nữa năm 2003 đã được quy hoạch 1 phần là nghĩa địa của xóm, thể hiện trên bản đồ tổng thể của xã, năm 2011 UBND huyện đã cấp GCNQSD đất chồng lên cả hơn 5.000m² nghĩa địa. Bị đơn đề nghị huỷ các GCNQSD đất đã cấp năm 2011 cho ông M vì sai quy hoạch và sai đối tượng sử dụng. Còn đối với yêu cầu tuyên bố các hợp đồng thuê đất vô hiệu phía các bị đơn cũng không đồng ý vì toàn bộ đất thuộc quản lý của xóm, của tất cả các hộ dân trong xóm, hộ ông M chỉ đứng tên trên GCNQSD đất cho dễ quản lý. Do vậy, hộ ông M phải ký thuê đất và nộp sản lượng cho xóm, số tiền thuê này đều sử dụng chung cho công việc của xóm, không ai sử dụng riêng. Trong trường hợp là đất của hộ ông M thì không có chuyện hộ ký các hợp đồng thuê đất như vậy qua bao nhiêu năm.

Kết quả xác minh:

Tại UBND xã: Hồ sơ lưu trữ gồm: sổ mục kê, sổ địa chính không có tên ông Nguyễn Đức M được cấp GCNQSD đất. Trên bản đồ đo đạc chính quy thì trong phần diện tích đất mà hai bên đang tranh chấp có hơn 5.000m² là đất đã quy hoạch nghĩa địa, còn lại có ghi tên ông M.

Phần đất để lại làm nghĩa địa: không có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; không có hồ sơ lưu giữ tại UBND xã.

Tại Hạt Kiểm lâm L1: thủ tục cấp giấy chứng nhận năm 1998 cho ông M là hợp pháp, đầy đủ thủ tục theo quy định, theo quy định về lưu trữ thì thủ tục cấp đất này không phải là tài liệu mật nên từ 5 năm trở đi là không phải lưu giữ nữa. Trong sổ sách còn lưu lại thì năm 1998 cấp đúng số lô, số thửa và diện tích nhưng mang tên ông Nguyễn Đức N1.

Tại Chi nhánh VPĐKĐ đại huyện L cung cấp hồ sơ cấp đất năm 2011 cho ông M: có đơn xin cấp đất, có bản trích đo, có giao nhận mốc giới có chữ ký của ông M, của cán bộ địa chính xã và có xác nhận của chủ tịch UBND xã. Tuy nhiên, bản giao nhận mốc giới không có chữ ký của các hộ liền kề.

Ý kiến của cán bộ địa chính xã thời kỳ 2006-2011: Thực hiện dự án chung của Chính phủ, UBND huyện đã triển khai đến các xã, và các xã trong huyện đều có đoàn đo đạc về thực hiện dự án. Khi các hộ dân trong xã có đơn đề nghị và có bản trích đo của đoàn đo đạc là địa phương xác nhận, đối với xóm N cũng tương tự, không riêng gì trường hợp nhà ông M.

Kết quả Thanh tra đã làm việc và U kết luận (đề nghị hộ gửi đơn đến Tòa án có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp): thủ tục cấp GCNQSD đất năm 1998 cho ông M đảm bảo đúng quy định; năm 2011 thực hiện việc cấp đổi đã cấp chồng vào diện tích đã quy hoạch nghĩa trang năm 2003.

Lý do hộ ông M đưa ra để lý giải việc đất thuộc quyền sử dụng của mình nhưng vẫn ký các hợp đồng thuê đất và hàng năm vẫn trả sản phẩm là do bị xóm ép buộc. Tuy nhiên gia đình không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho quan điểm này.

Trước năm 1998 có một số hộ dân cùng xóm cũng thuê đất của xóm như hộ gia đình ông M và có trả sản phẩm. Sau khi xóm có chủ trương lấy lại không cho thuê nữa thì các hộ này đã tự nguyện trả lại, riêng hộ ông M không trả.

Chủ tịch UBND xã cho biết: tại cuộc họp của xóm (khi tiến hành hoà giải tại cơ sở) tất cả các hộ dân trong xóm đều khẳng định đó là đất công, gia đình ông M chỉ được thuê, không phải của cá nhân hộ ông M, nhân dân toàn xóm đề nghị ông M trả lại đất công cho xóm.

Trên diện tích đất đang tranh chấp có trồng cây keo và hơn 50 ngôi mộ, trong đó có những phần mộ được làm kiên cố, có giá trị hàng trăm triệu, cũng có những ngôi mộ chưa xây, có những ngôi mộ tròn cất trên 50 năm.

Kết quả định giá:

Toàn bộ diện tích đất của cả 2 thửa theo GCNQSD đất thuộc vị trí 1:
 $16.589\text{m}^2 \times 12.000đ = 199.068.000đ$ (Một trăm chín mươi chín triệu không trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Giá trị cây trên diện tích 16.589m^2 : $15.000.000/\text{ha} \times 1,65\text{ha} = 24.750.000đ$ (Hai mươi tư triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn đề nghị không tiến hành thẩm định, định giá lại, không đề cập đến diện tích đất đã chôn cất các ngôi mộ.

Quá trình Toà án nhân dân huyện Lạc Sơn tiến hành giải quyết vụ án các đương sự không tự thoả thuận được với nhau.

Tại phiên tòa: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố các hợp đầu thầu đất đã ký với Ban đại diện 2 xóm Nam Hòa năm 2000; 2007; thỏa thuận thầu đất trong hợp đồng năm 2016 và biên bản hội nghị năm 2017 bị vô hiệu do đất thầu thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ đến nay chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, chưa bị Tòa án các cấp tuyên hủy và ban đại diện xóm không đủ thẩm quyền ký hợp đồng thầu đất; xin rút yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; không đề nghị giải quyết đối với diện tích đất đã sử dụng chôn cất các ngôi mộ.

Các bị đơn vẫn giữ quan điểm của mình về nguồn gốc đất và giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông M. Tuy nhiên do phạm vi khởi kiện của gia đình ông M là về tính hợp pháp của chủ thể ký hợp đầu thầu đất nên chúng tôi chấp nhận phán quyết của Tòa án về hợp đồng vô hiệu, còn sau đó các hộ dân trong xóm sẽ tiếp tục làm đơn đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết về đất đai, liên quan đến thủ tục cấp đất cho hộ ông M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hải N đồng ý với lời trình bày của bị đơn.

****Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 19 Luật Đất đai 1993; Điều 15, Điều 37 Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 59 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 127, Điều 135, Điều 128 BLDS 2005; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 130, Điều 407 BLDS năm 2015; Nghị quyết 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 đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức M, bà Vũ Thị H; anh Nguyễn Đức D: tuyên bố hợp đồng ký ngày 23 tháng 10 năm 2000; ngày 12 tháng 4 năm 2007; thỏa thuận đầu thầu đất trả sản phẩm trong hợp đồng ký ngày 02 tháng 02 năm 2016 và biên bản hội nghị ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa Ban Đại

diện xóm N, Ban Đại diện xóm N 2 với hộ ông Nguyễn Đức M vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Các phần khác của hợp đồng ký ngày 02 tháng 02 năm 2016 và biên bản hội nghị ngày 10 tháng 12 năm 2018 có hiệu lực pháp luật.

+ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn.

+ Về án phí và chi phí đo đạc, thẩm định đề nghị giải quyết 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó, đây là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng dân sự” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xin xét xử vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Điều 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về pháp luật áp dụng: Do hộ ông Nguyễn Đức M được cấp GCNQSD đất năm 2011 nên căn cứ, trình tự, thủ tục cấp được áp dụng theo các quy định của luật Đất đai năm 2003. Tranh chấp xảy ra năm 2018 nên được điều chỉnh theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Hợp đồng thuê đất được ký năm 2000 được áp dụng Luật Đất đai năm 1993, Bộ luật Dân sự 1995; hợp đồng thuê đất ký năm 2006, 2007 được áp dụng Luật Đất đai năm 2003, Bộ luật Dân sự 2005; thỏa thuận năm 2016 và 2018 theo biên bản họp xóm được áp dụng Luật Đất đai 2013 và Bộ Luật Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị yêu cầu tuyên bố các hợp đồng ông đã ký với Ban đại diện xóm năm 2000; 2007; thỏa thuận thuê đất trong hợp đồng ký năm 2016 và trong biên bản hội nghị năm 2018 vô hiệu:

Ông Nguyễn Đức M được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH690999 ngày 26/9/2011 với diện tích 100,41m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH690998 ngày 26/9/2011 với diện tích 6548m² tại địa chỉ

xóm N, xã X: theo kết luận của UBND huyện L thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có sự chồng lấn vào diện tích đất được quy hoạch làm nghĩa địa của xóm N và thị trấn V; cho đến thời điểm này chưa bị thu hồi bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn có yêu cầu về việc hủy Giấy chứng nhận nêu trên, nhưng khi được giải thích về việc nộp tạm ứng án phí để giải quyết theo thủ tục yêu cầu phản tố thì các bị đơn cho rằng đó là đất của tất cả các hộ dân của cả 2 xóm, là trách nhiệm chung của cộng đồng dân cư, không phải trách nhiệm của cá nhân các trưởng xóm, do vậy sẽ báo cáo cấp có thẩm quyền để giải quyết; UBND xã X không có yêu cầu độc lập do đã có văn bản kiến nghị gửi UBND huyện L đề nghị thu hồi GCNQSD đất của hộ ông M do cấp sai đối tượng và cấp chồng lấn. Hơn nữa, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tuyên các hợp đồng thầu đất đã ký là vô hiệu do đất thầu thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đức M, trưởng xóm không có thẩm quyền ký các hợp đồng này, không yêu cầu giải quyết về tranh chấp đất đai. Do đó Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn chỉ giải quyết vấn đề liên quan đến những thỏa thuận trong hợp đồng theo đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đề cập vấn đề giá trị pháp lý của các quyết định cấp đất của UBND huyện đối với hộ gia đình ông M, việc tranh chấp đất đai hoặc yêu cầu tuyên hủy GCNQSD đất sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

Từ hợp đồng thầu đất đầu tiên được ký năm 2000 đến năm 2007 ký lại Hợp đồng và duy trì đến năm 2016. Tại điều 5 của Hợp đồng giao nhận thầu đất ký ngày 02/02/2016 hai bên thỏa thuận thời hạn thầu đến 31/12/2021; tính đến ngày 10/12/2018 thì hai bên vẫn đang thực hiện hợp đồng thầu đất. Năm 2020 gia đình ông M đã có đơn đề nghị UBND xã giải quyết vụ việc, đến ngày 09/6/2021 làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Lạc Sơn, căn cứ Điều 136 Bộ Luật Dân sự 2005 và Điều 132 Bộ Luật Dân sự 2015 thì thời hiệu khởi kiện vẫn được đảm bảo.

Theo quy định tại điều 19 Luật đất đai năm 1993 về thẩm quyền cho thuê đất thì UBND các cấp có quyền cho tổ chức, cá nhân thuê đất. Luật Đất đai năm 2003 tại điều 37 quy định về thẩm quyền cho thuê đất thì UBND huyện có thẩm quyền cho thuê đất, UBND cấp xã chỉ có quyền cho thuê đất trong diện tích đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích. Luật Đất đai 2013 tại điều 59 cũng có quy định tương tự như Luật Đất đai 2003. Theo quy định tại Điều 15 Luật Đất đai năm 2003, Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 và theo quy định tại điều 122; điều 127; điều 128 Bộ Luật Dân sự 2005; điều 117; điều 122; điều 123; điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thì thỏa thuận giữa hai bên về thầu đất

trong các hợp đồng hai bên đã ký bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật: sai về chủ thể cho thuê đất.

Do vậy, việc Ban đại diện xóm N 1 và xóm N đứng ra ký kết các hợp đồng thuê đất, cho thuê đất đối với hộ ông Nguyễn Đức M là không đúng theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu cầu tuyên bố các hợp đồng thuê đất, thỏa thuận về thuê đất đã ký với Ban đại diện 2 xóm N vô hiệu do đất thuê thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ, đến nay chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, chưa bị Tòa án các cấp tuyên hủy và ban đại diện xóm không đủ thẩm quyền ký hợp đồng thuê đất, cho thuê đất nên đối với thỏa thuận hiến đất trong hợp đồng thuê đất để sử dụng mở rộng quy hoạch nghĩa trang HĐXX không đề cập giải quyết.

Nguyên đơn xin rút yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên HĐXX không xem xét.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng ban đại diện 2 xóm N đã ép buộc, đe dọa gia đình phải ký các hợp đồng thuê đất nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Hơn nữa hợp đồng đầu tiên được ký vào năm 2000, thời điểm này ông M, bà H vẫn ở độ tuổi còn minh mẫn, sáng suốt, nếu bị cưỡng ép, đe dọa thì hoàn toàn có khả năng báo cáo với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý. Do vậy chưa đủ căn cứ để chứng minh hợp đồng thuê đất được ký do bị cưỡng ép, đe dọa, HĐXX sẽ căn cứ vào các quy định của pháp luật về thẩm quyền cho thuê đất để giải quyết vụ án.

[2.2] Về nội dung hợp đồng: Đối với hợp đồng được ký ngày 23/10/2000 và hợp đồng ký ngày 12/4/2007 thì nội dung chính là thuê đất và trả sản phẩm. Còn đối với hợp đồng ký ngày 02/02/2016 và biên bản hội nghị ngày 10/12/2018 có hai nội dung: thuê đất và trích một phần đất làm nghĩa địa chung của xóm.

Theo kết quả xác minh thì trong phần đất thuộc GCNQSD đất của ông Nguyễn Đức M có một phần đã được UBND huyện L quy hoạch là đất nghĩa địa, trên thực tế khu vực này tồn tại nhiều ngôi mộ đã được chôn cất, có những ngôi mộ được chôn cất từ những năm 1961, tiếp giáp với nghĩa địa của thị trấn V, do đó việc hai bên thỏa thuận về lấy một phần đất mở rộng quy hoạch nghĩa địa phù hợp với quy hoạch chung và phù hợp với thực tế.

Trong vụ án này theo yêu cầu của nguyên đơn, HĐXX chỉ xem xét việc đại diện xóm đứng ra ký hợp đồng với hộ dân về việc nhận thuê đất để trả sản lượng có vi phạm pháp luật về chủ thể có quyền ký hay không, không đề nghị về đất đai và

các ngôi mộ đã chôn cất nên HĐXX không đề cập đến việc thỏa thuận giữa các bên về trích diện tích đất ra làm nghĩa địa phục vụ nhu cầu chung của nhân dân trong xóm. Do vậy, căn cứ các Điều 135 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng thuê đất đã ký ngày 02/02/2016 và biên bản hội nghị năm 2018 bị vô hiệu một phần về nội dung giao nhận đất thuê và trả sản lượng, không ảnh hưởng đến phần còn lại của hợp đồng. Vấn đề về đất đã hiến tặng sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi nguyên đơn yêu cầu và có đủ chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình.

[2.3] Đối với cây cối, hoa màu đang trồng trên đất và các ngôi mộ đã chôn cất: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ liên quan đến các hợp đồng thuê đất, không tranh chấp đất đai với các bị đơn, hơn nữa phía nguyên đơn không yêu cầu kiểm đếm, mô tả cụ thể, không xem xét, thẩm định, định giá lại tại thời điểm xét xử nên HĐXX không đề cập giải quyết.

[3]. Về án phí: Trong vụ án, Tòa án chỉ xét tính hợp pháp của các hợp đồng cho thuê đất, không xác định giá trị đất nên án phí được tính theo tranh chấp không có giá ngạch. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí sơ thẩm theo Điều 147 BLTTDS; 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.

Ông M bà H là người cao tuổi, theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 12 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 thì có thể được miễn án phí, tuy nhiên sau khi được giải thích ông M và bà H không có đơn yêu cầu nên vẫn phải chịu án phí theo quy định.

Về chi phí đo đạc, thẩm định theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và không có đề nghị gì thêm nên HĐXX không xem xét.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 19 Luật Đất đai 1993; Điều 15, Điều 37 Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 59 Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 127, Điều 135, Điều 128 BLDS 2005; Điều 117, Điều 122,

Điều 123, Điều 130, Điều 407 BLDS năm 2015; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức M, bà Vũ Thị H; anh Nguyễn Đức D: tuyên bố hợp đồng ký ngày 23 tháng 10 năm 2000; hợp đồng ký ngày 12 tháng 4 năm 2007; thỏa thuận đầu thầu đất trả sản phẩm trong hợp đồng ký ngày 02 tháng 02 năm 2016 và trong biên bản hội nghị ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa Ban Đại diện xóm N, Ban Đại diện xóm N 2 với hộ ông Nguyễn Đức M vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Các phần khác của hợp đồng ký ngày 02 tháng 02 năm 2016 và biên bản hội nghị ngày 10 tháng 12 năm 2018 có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn.

2. Về án phí: Nguyên đơn tự nguyện chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Đức M, bà Vũ Thị H; anh Nguyễn Đức D đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0005524 ngày 29/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Sơn, tỉnh Hòa Bình. Nguyên đơn đã nộp xong án phí. Các bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Lạc Sơn;
- TAND tỉnh Hòa Bình;
- CCTHA huyện Lạc Sơn;
- UBND huyện Lạc Sơn;
- UBND xã Xuất Hóa;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Thanh Hoa