TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THANH HÓA** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2024/ DS - ST
Ngày: 26/ 01/ 2024
V/v: " Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng";

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HÓA, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Hương
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Cát Tưởng
2. Ông Phạm Văn Tiến

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Trần Đình Tú – Thư ký TAND thành phố Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Quý - Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thanh Hóa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2023/TLST- DSST ngày 19 tháng 4 năm 2023 về việc: " Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2023/QĐXXST- DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH kinh doanh vật tư tổng hợp PH.
Địa chỉ: 05 Lương Thế Vinh, P. Điện Biên, TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Đức T, chức vụ: Giám đốc.

Người được ủy quyền: Bà Hoàng Thị N, sinh năm: 1997 – Có mặt
Địa chỉ: Lô 186 khu Đông Bắc Ga, đường Dương Đình Nghệ, P. Đông Thọ, TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trịnh Ngọc N, Công ty luật TNHH Ninh Hoàng Gia – Có mặt
Địa chỉ: Lô 186 khu Đông Bắc Ga, đường Dương Đình Nghệ, P. Đông Thọ, TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn: Uỷ ban nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
Địa chỉ: Đại lộ Nguyễn Hoàng, phường Đông Hải, TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh C, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa.

Người được ủy quyền: Ông Lê Trọng A – Trưởng phòng TM & MT. UBND thành phố Thanh Hóa – Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện cùng bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Kinh doanh tổng hợp PH (Sau đây viết tắt là Công ty PH) là đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tại mặt bằng quy hoạch số 100/XD-TH thuộc xã Đông Cương Thành phố Thanh Hóa, theo quyết định số 4123/QĐ-UBND ngày 25/ 10/ 2005 của UBND thành phố Thanh Hóa. Tổng diện tích đất ở trúng đấu giá là 4.360,55m^2 (Bao gồm 46 lô đất: Từ lô 37 đến lô 53; từ lô 71 đến lô 84 và từ lô 101 đến lô 106, theo quy hoạch mặt bằng số 100/XD-TH), giá trúng đấu giá 46 lô đất là 5.254.462.759 đồng.

Tháng 11 năm 2005, Công ty PH và UBND thành phố Thanh Hóa đã ký hợp đồng kinh tế số 02/2005 /HĐKT về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất qua kết quả đấu giá tại 100/XD-TH. Theo hợp đồng kinh tế số 02/2005/HĐKT thì UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm giải phóng mặt bằng và bàn giao toàn bộ diện tích đất trúng đấu giá cho Công ty PH trước ngày 31/12/2005 và Công ty PH có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá đất theo hợp đồng là 5.254.462.750 đồng.

Ngày 09/3/2006, UBND thành phố Thanh Hóa tiến hành bàn giao đất trúng đấu giá tại MB100/XD-TH trên thực địa cho Công ty PH 41 lô (Từ lô 37 đến lô 52; Từ lô 76 đến lô 84 và từ lô 101 đến lô 116), với tổng diện tích là 3.885.55.m^2

Kể từ thời điểm bàn giao đất đợt 1, Công ty PH đã nhiều lần đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa tiếp tục bàn giao đất cho Công ty PH, nhưng đến ngày 11/12/2020, UBND thành phố Thanh Hóa mới tiếp tục bàn giao cho Công ty PH thêm 04 lô đất (từ lô 72 đến lô 75), với tổng diện tích là 380m^2 và cho đến nay còn 01 lô 71 UBND thành phố Thanh Hóa vẫn chưa bàn giao cho Công ty PH.

Về phía Công ty PH đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá đất vào kho bạc nhà nước và được cơ quan thuế xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất.

Việc UBND thành phố Thanh Hóa, không giao đất đúng thời hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng kinh tế số 02/2005/HĐKT ngày tháng 11 năm 2005 (Hợp đồng không ghi ngày) là xâm phạm nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty PH và vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật, theo quy định tại Điều 351, 278 của Bộ luật dân sự.

Vì vậy, nay Công ty PH khởi kiện, đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bàn giao lô đất còn thiếu tại mặt bằng quy hoạch số /XD-TH thuộc xã Đông Cương (nay là phường Đông Cương), thành phố Thanh Hóa, theo hợp đồng kinh tế số 02/2005/HĐKT ngày tháng 11 năm 2005. Trường hợp lô đất số 71 không còn thì đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa giao cho Công ty PH lô đất có diện tích và vị trí tương đương. Nếu trường hợp quỹ đất không còn, nên không thể bàn

giao cho Công ty PH được thì đề nghị UBND thành phố bồi thường giá trị lô đất, theo giá định giá tại thời điểm hiện nay.

Tại các bản khai và hòa giải đại diện phía bị đơn trình bày:

Căn cứ Quyết định số 4063/QĐ-UBND, ngày 14/10/2005 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc ban hành quy định đấu giá quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch số 100/XD-TH xã Đông Cương (Nay là phường Đông Cương), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa với nội dung chính như sau: UBND thành phố Thanh Hóa đấu giá 4.360.55m^2(gồm 46 lô đất) với mức giá 1.200.000đ/1m^2. Mức giá trên đã bao gồm chi phí đấu tư hạ tầng và chi phí GPMB.

Ngày 25/10/2005, Hội đồng định giá đất của UBND thành phố Thanh Hóa đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại mặt bằng quy hoạch số 100/XD-TH xã Đông Cương (Nay là phường Đông Cương), thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Công ty PH là đơn vị trúng đấu gía với giá 1.205.000đ/1m^2 .

Trên cơ sở trúng đấu giá, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa đã ban hành Quyết định số 4123/QĐ- UBND, ngày 25/10/2005 về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tại Mặt bằng quy hoạch số 100/XD-TH, tại phường Đông Cương, thành phố Thanh Hóa với nội dung: Giá trúng đấu giá 1.205.000đ/1m^2.

Sau khi ban hành Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, UBND thành phố Thanh Hóa và Công ty PH ký hợp đồng số 02/2005/HĐKT ngày 08/11/2005 về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất qua đấu giá tại MBQH số 100/XD-TH xã Đông Cương, thành phố Thanh Hóa với nội dung: Đất ở bàn giao thực tế bằng diện tích đất trúng đấu giá là 4.360,55m^2 (Bao gồm 46 lô đất : Từ lô 37 đến lô 53; từ lô 71 đến lô 84 và từ lô 101 đến lô 106), theo quy hoạch mặt bằng quy hoạch số 100/XD-TH, giá trúng đấu giá 46 lô đất là 5.254.462.759 đồng.

Ngày 09/3/2006, UBND thành phố Thanh Hóa tiến hành bàn giao đất trúng đấu giá đất tại MB100/XD-TH trên thực địa đợt 1 cho Công ty PH 41 lô (Từ lô 37 đến lô 52; Từ lô 76 đến lô 84 và từ lô 101 đến lô 116), với tổng diện tích là 3.885.55.m^2.

Ngày 27/11/2020 Công ty PH nộp tiếp số tiền còn lại theo hợp đồng là 572.375.000đ và đến ngày 11/12/2020, UBND thành phố Thành Hóa tiếp tục bàn giao đất đợt 2 cho Công ty PH thêm 04 lô đất (từ lô 72 đến lô 75), với tổng diện tích là 380m^2. Riêng lô đất số 71 UBND thành phố Thanh Hóa đã bố trí bàn giao đất tái định cư cho hộ bà Dương Thị T, phường Hàm Rồng để GPMB thực hiện dự án, xây dựng Hồ Kim Quy, Thành phố Thanh Hóa, nên đến nay vẫn chưa bàn giao cho Công ty PH.

Như vậy việc giao lô đất 71 cho hộ tái định cư là sai sót của UBND thành phố Thanh Hóa, nhưng UBND Thành phố Thanh Hóa không thể thu hồi đất lại để giao cho Công ty PH được, với lý do các hộ dân được giao đất đã làm nhà trên đó ở ổn định từ năm 2015 đến nay.

Mặt khác theo quy định của luật đất đai 2013 thì UBND thành phố không có thẩm quyền cấp đổi đất và theo hợp đồng cũng không có quy định, nếu giao thiếu đất thì phải giao bù cho người trúng giá lô khác. Do đó UBND Thành phố Thanh Hóa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty PH về yêu cầu giao lô đất có diện

tích, vị trị tương đương như lô 71. UBND thành phố Thanh Hóa chỉ thống nhất thoái thu số tiền mà Công ty PH đã nộp tương ứng với số diện tích của lô đất 71 theo giá trúng đấu giá để đảm bảo quyền lợi cho bên trúng đấu giá.

Quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh thu thập chứng cứ thì có cơ sở xác định lô đất 71 tại Mặt bằng số 100/ XD-TH thuộc phường Đông Cương, thành phố Thanh Hóa có diện tích 95m^2, vào năm 2008 UBND Thành phố đã bàn giao cho hộ ông Lê Văn Sâm một phần diện tích đất, hộ ông Lê Văn Sâm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này và đã xây nhà ở ổn định từ năm 2009 đến nay.Phần diện tích đất còn lại đến năm 2014, UBND Thành phố tiếp tục bàn giao đất tái định cư cho hộ bà Dương Thị Thuận theo quyết định số 4994/QĐ-UBND ngày 30/5/2014 với diện tích 89,6m^2 , hiện nay bà Dương Thị T đã chuyển nhượng cho người khác.

Kết quả định giá: Lô đất 71 tại Mặt bằng số 100/ XD-TH thuộc phường Đông Cương, Thành phố Thanh Hóa trị giá 1.476.110.000đ.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Ý kiến của đại diện VKS:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Từ khi thụ lý đến quá trình xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và phía nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Pháp luật.

-Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 274; Điều 275; Điều 286; Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Khoản 2 Điều 26 NQ 326/2016/ UBTVQH 14.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn. Buộc UBND thành phố Thanh Hóa phải bồi thường cho Công ty PH giá trị của lô đất 71 tại MBQH 100/XD-TH xã Đông Cương (Nay là phường Đông Cương), thành phố Thanh Hóa theo kết quả định giá tại thời điểm hiện nay.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí 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 tại phiên toà, căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Trên cơ sở kết quả Công ty PH trúng đấu giá diện tích đất tại mặt bằng quy hoạch số 100/XD-TH thuộc phường Đông Cương, Thành phố Thanh Hóa thì giữa Công ty PH với UBND thành phố Thanh Hóa đã ký Hợp đồng số 02/2005/HĐKT ngày tháng 11 năm 2005. Trong nội dung của hợp đồng đã ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên về việc bàn giao diện tích đất trúng giá và nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất. Do UBND Thành phố Thanh Hóa vi phạm nghĩa vụ thực hiện việc bàn giao đất, nên Công ty PH khởi kiện đối với hợp đồng số 02/2005/HĐKT ngày tháng 11 năm 2005 và yêu cầu UBND thành phố Thanh Hóa thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất theo hợp

đồng số 02/2005/HĐKT ngày tháng 11 năm 2005. Do đó đây là tranh chấp về dân sự và đối tượng khởi kiện là hợp đồng số 02/2005/HĐKT ngày tháng 11 năm 2005 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với sự vắng mặt của người đại diện của bị đơn: Bị đơn đã được tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào năm 2005, Công ty PH là đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tại mặt bằng quy hoạch số 100/XD-TH thuộc phường Đông Cương Thành phố Thanh Hóa, theo Quyết định số 4123/QĐ- UBND, ngày 25/10/2005 về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, với tổng diện tích đất trúng đấu giá là 4.360,55m^2 (Bao gồm 46 lô đất: Từ lô 37 đến lô 53; từ lô 71 đến lô 84 và từ lô 101 đến lô 106, theo quy hoạch mặt bằng số 100/XD-TH), giá trúng đấu giá 46 lô đất là 5.254.462.759 đồng. Trên cơ sở kết quả trúng đấu giá , ngày tháng 11 năm 2005, giữa Công ty PH và UBND thành phố Thanh Hóa đã ký hợp đồng kinh tế số 02/2005 /HĐKT về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất qua kết quả đấu giá tại 100/XD-TH. Theo hợp đồng kinh tế số 02/2005/HĐKT thì UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm giải phóng mặt bằng và bàn giao toàn bộ diện tích đất trúng đấu giá cho Công ty PH trước ngày 31/12/2005 và Công ty PH có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá đất theo hợp đồng là 5.254.462.750 đồng.

Đến nay, tuy Công ty PH đã nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá của 46 lô đất, nhưng UBND thành phố mới chỉ bàn giao cho Công ty PH 45 lô đất với tổng diện tích 4.265,55m^2, còn 01 lô số 71 có diện tích 95m^2, UBND thành phố Thanh Hóa chưa bàn giao cho Công ty PH là vi phạm thỏa thuận của các bên trong hợp đồng kinh tế số 02/2005/HĐKT ngày tháng 11 năm 2005 và làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty PH. Do đó UBND thành phố Thanh Hóa phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện việc bàn giao lô đất số 71 còn thiếu cho Công ty PH thì mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty PH và phù hợp với quy định tại Điều 274 và Điều 275 của bộ luật dân sự.

Tuy nhiên do hiện nay lô đất số 71 mặt bằng quy hoạch số 100/XD-TH thuộc phường Đông Cương, Thành phố Thanh Hóa, UBND thành phố đã bàn giao cho hộ ông Lê Văn Sâm một phần vào năm 2008, phần diện tích đất còn lại đến năm 2014, UBND thành phố Thanh Hóa bàn giao đất tái định cư cho hộ bà Dương Thị Thuận, nên hiện nay không còn lô đất 71 để bàn giao cho Công ty PH, đây là lỗi hoàn toàn thuộc về UBND Thành phố Thanh Hóa. Mặt khác theo ý kiến của UBND Thành phố Thanh Hóa thì hiện nay quỹ đất cũng không còn để bàn giao đất cho Công ty PH và Công ty PH cũng đồng ý trong trường hợp không còn quỹ đất để giao thì đề nghị UBND Thành phố Thanh Hóa trả tiền tương đương giá trị lô đất tại thời điểm hiện nay.

Vì vậy cần buộc UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm bồi thường cho Công ty PH giá trị lô đất 71, theo kết quả định giá tại thời điểm hiện tại là 1.476.110.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 286 của Bộ luật dân sự.

Xét về khoản tiền chi phí định giá tài sản:

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty PH đã đề nghị Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn APEC, tiến hành định giá đối với lô đất số 71 mặt bằng quy hoạch số 100/XD-TH, thuộc phường Đông Cương Thành phố Thanh Hóa để làm cơ sở cho việc xem xét yêu cầu bồi thường của Công ty PH và Công ty PH đã nộp tiền chi phí định giá độc lập. Nay Công ty PH không yêu cầu Tòa án giải quyết khoản tiền chi phí định giá, nên HĐXX không xem xét.

*[3]**Về án phí***: UBND Thành phố Thanh Hóa phải chịu án phí DSST, trên số tiền phải bồi thường cho nguyên đơn là: 36.000.000đ + 676.110.000đ (Phần giá trị tài sản vượt quá 800 triệu đồng) x 3% = 56.283.300đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228; Điều 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 274; Điều 275; Điều 286; Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Khoản 2 Điều 26 NQ 326/2016/ UBTVQH 14.

Xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn kinh doanh vật tư tổng hợp PH.

Buộc UBND Thành phố Thanh Hóa phải có trách nhiệm bồi thường cho Công ty trách nhiệm hữu hạn kinh doanh vật tư tổng hợp PH giá trị của lô đất số 71 mặt bằng quy hoạch số 100/XD-TH thuộc phường Đông Cương, Thành phố Thanh Hóa theo trị giá tại thời điểm hiện nay là 1.476.110.000đ (Một tỉ bốn trăm bảy mươi sáu triệu một trăm mười ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

2. Về án phí:

UBND Thành phố Thanh Hóa phải nộp 56.283.300đ tiền án phí DSST;

Trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí cho Công ty trách nhiệm hữu hạn kinh doanh vật tư tổng hợp PH là 300.000đ, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số A A/2021/0002944 ngày 13/ 4/ 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa.

Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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;

Công ty trách nhiệm hữu hạn kinh doanh vật tư tổng hợp PH có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

UBND thành phố Thanh Hóa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND TPTH;
- THA TPTH
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Thị Hương