TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 191/2021/DS-PT
Ngày: 04-11-2021
V/v "Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản"

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 TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2. Ông Trần Tuấn Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 330/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2020/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2020, của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 344/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2020 và Thông báo thay đổi ngày xét xử số: 46/TB-TA, ngày 22-10-2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1961; cư trú tại: Khu phố HA, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Công T: Ông Hoàng Gia Đ, sinh năm 1971; cư trú tại: Khu phố 4, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 21-01-2019); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Trần Trọng H, Luật sư của Văn phòng Luật sư Công Tâm, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đăk Lăk; có mặt.

2. Bị đơn: UBND tp TN; địa chỉ: Số 381, đường 30/4, khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Ngọc L, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền số 255/QĐ-UBND, ngày 03-11-2021); có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. UBND thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Số 4, đường Phạm Văn Đồng, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thanh P, chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; ông Phạm Xuân T, chức vụ: Chánh thanh tra thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 28-02-2019); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Hồng Thanh V, sinh năm 1965; cư trú tại: Khu phố 4, phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Hồng Thanh V: Ông Hoàng Gia Đ, sinh năm 1971; cư trú tại: Khu phố 4, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 21-01-2019); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1964; cư trú tại: Số 456, đường Bời Lời, khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Công T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02-12-2018 (17-9-2018) và trong quá trình giải quyết vụ tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của ông T, ông Hoàng Gia Đ trình bày: Ngày 10-11-1999, ông Nguyễn Công T tham gia mua đấu giá quyền sử dụng đất thuộc khu vực Trường Quản lý Kinh tế cũ tại xã NS, huyện HT (nay là phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh do Phòng Địa chính huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh tổ chức; theo biên bản bán đấu giá, ông T mua đấu giá thành 07 lô đất, diện tích 1.226 m^2 tại các thửa số 210, 253, 254, 255, 256, 257, 258, tờ bản đồ số 13B, giá 68.811.000 đồng và nộp tiền tại Kho bạc Nhà nước huyện Hòa Thành ngày 25-11-1999, đến ngày 14-02-2000 ông T được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (UBND huyện Hòa Thành) cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ) số: 05608 QSDĐ/64/QĐ-UB (H), tại thửa số 255, 256, tờ bản đồ số 13B, diện tích 373 m^2; số 05609 QSDĐ/64/QĐ-UB (H), tại thửa số 257, 258, tờ bản đồ số 13B, diện tích 373 m^2; số 05610 QSDĐ/64/QĐ-UB (H), tại thửa số 210, tờ bản đồ số 13B, diện tích 120 m^2; số 05611 QSDĐ/64/QĐ-UB (H), tại thửa số 253, 254, tờ bản đồ số 13B, diện tích 360 m^2.

Sau khi được cấp GCN QSDĐ, ông T thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, đến ngày 06-01-2004 ông T chuyển nhượng cho ông Hồng Thanh V thửa số 253, 254, tờ bản đồ số 13B, diện tích 360 m^2, nhưng ông V chưa được cấp GCN QSDĐ.

Năm 2018, ông T nhận được Thông báo số: 102/TB-UBND ngày 28-12-2017, Quyết định số: 58/QĐ-UBND ngày 31-5-2018 và Quyết định số: 08/QĐ-UBND ngày 26-6-2018 của UBND tp TN (viết UBND tp) không công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thu hồi và hủy GCN QSDĐ đã cấp cho ông T; UBND tp Tây Ninh không công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông T. Do đó, yêu cầu UBND tp Tây Ninh tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đấu giá; công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và giao đất cho ông T; trường hợp UBND tp Tây Ninh không đồng ý tiếp tục thực hiện

hợp đồng và không công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thì có trách nhiệm bồi thường cho ông T giá trị đất theo giá thị trường.

Bị đơn - UBND tp TN, người đại diện ông Lữ Thanh Tùng trình bày:

Ngày 11-8-1997 (viết UBND tỉnh) ban hành Quyết định số: 237/QĐ-UBND về việc giao 30.655 m^2 đất chuyên dùng cho UBND huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành) quản lý làm quỹ đất công, UBND huyện Hòa Thành lập đề án bán đấu giá quyền sử dụng đất và các thủ tục trình UBND tỉnh; ngày 08-9-1999 UBND tỉnh phê duyệt đồng ý đề án bán đấu giá quyền sử dụng đất khu vực Trường Quản lý Kinh tế cũ; ngày 10-11-1999 UBND huyện Hòa Thành tổ chức bán đấu giá, kết quả có 69 cá nhân mua trúng 104 lô đất, đã nộp tiền và được UBND huyện Hòa Thành cấp GCN QSDĐ; nhưng việc đưa quyền sử dụng đất ra đấu giá, UBND huyện Hòa Thành chỉ phân lô trên sơ đồ, mà không giao được ngoài thực địa, vì diện tích đất này trước đó Trường Quản lý Kinh tế đã cấp cho cá nhân, tập thể đang sử dụng chưa có phương án giải tỏa, bồi thường nhà cửa, tài sản, hoa màu trên đất; chưa có phương án giải tỏa các hộ lấn chiếm; chưa công khai đấu giá theo quy định; không tiến hành cắm mốc trên thực địa, không bàn giao được tài sản trúng giá. Như vậy, việc UBND huyện Hòa Thành đưa diện tích đất Trường Quản lý Kinh tế cũ ra bán đấu giá là thực hiện chưa đúng với Nghị định số: 86/CP ngày 19-12-1996 của Chính Phủ, nên không công nhận kết quả đấu giá và trả lại tiền. Trước đây UBND huyện Hòa Thành thu tiền trên cơ sở Bảng giá đất của UBND tỉnh, nay UBND tp Tây Ninh đồng ý trả lại tiền trên cơ sở Bảng giá đất của UBND tỉnh theo Quyết định số: 71/2014/QĐ-UBND ngày 22-12-2014, số tiền trả lại cho ông T là 994.482.500 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

UBND thị xã HT, người đại diện ông Phạm Thanh P và ông Phạm Xuân T trình bày:

Năm 1997, UBND huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành) được UBND tỉnh giao quản lý 30.655 m^2 đất chuyên dùng tại xã Ninh Sơn, huyện Hòa Thành (nay là phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh; ngày 14-6-1999 UBND huyện Hòa Thành có tờ trình số: 14/TT.UB đề nghị UBND tỉnh chuyển mục đích sử dụng 30.655 m^2 đất chuyên dùng sang đất ở và đấu giá quyền sử dụng diện tích đất trên kèm theo đề án giao quyền sử dụng đất ở và đấu giá quyền sử dụng đất khu vực Trường Quản lý Kinh tế cũ thuộc xã Ninh Sơn, UBND tỉnh chỉ đạo Sở Địa chính (nay là Sở TN&MT), Sở Xây dựng, Sở Tài chính thẩm định đề án. Sau khi được thẩm định, ngày 04-9-1999 UBND huyện Hòa Thành có Tờ trình số: 28/TT.UB về phê duyện đề án và được UBND tỉnh phê duyệt ngày 07-9-1999.

Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đợt 2 ngày 10-11-1999, ông T được Hội đồng đấu giá tuyên bố bán thắng theo giá khởi điểm dãy B, lô 12 diện tích 120 m^2 số tiền 17.760.000 đồng; dãy E gồm các lô 7, 8, 9, 10, 11 mỗi lô có diện tích 186,25 m^2, số tiền mỗi lô là 8.604.750 đồng; lô 12 diện tích 173,75 m^2, số tiền 8.027.250 đồng. Sau đó ông T được UBND huyện Hòa Thành cấp GCN QSDĐ.

Tại Thông báo số: 724-TB/VPTU ngày 08-12-2017 của Ban thường vụ Tỉnh ủy kết luận về việc giải quyết khu đất Trường Quản lý Kinh tế cũ là: "Không công

nhận kết quả trúng đấu giá cho 69 hộ, do Hội đồng đấu giá huyện Hòa Thành thực hiện chưa đúng trình tự, thủ tục theo Nghị định số: 86/CP ngày 19-12-1996 của Chính phủ về việc ban hành quy chế bán đấu giá tài sản; trả lại tiền cho 69 hộ theo phương án 1 của UBND tp Tây Ninh, giá đất theo bảng giá đất của UBND tỉnh ban hành hiện nay, nguồn kinh phí thực hiện từ ngân sách tỉnh". Ngày 14-12-2017, UBND tỉnh ban hành Công văn số: 3366/UBND-KTTC "Giao UBND tp Tây Ninh chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan thực hiện theo Thông báo kết luận của Ban thường vụ Tỉnh ủy tại Văn bản số: 724-TB/VPTU ngày 08-12-2017".

Ngày 28-12-2017, UBND tp Tây Ninh ra Thông báo số: 102/TB-UBND về việc không công nhận kết quả đấu giá và trả lại tiền cho 69 hộ trước đây đã nộp, ông T được trả lại số tiền tổng cộng 994.482.500 đồng (lô 12B là 258.000.000 đồng, dãy E gồm các lô 7, 8, 9, 10, 11 mỗi lô trả lại 124.135.625 đồng, lô 12E là 115.804.375 đồng) nhưng ông T không đồng ý. Uỷ ban nhân dân thị xã Hòa Thành thống nhất chủ trương giải quyết khu đất Trường Quản lý Kinh tế cũ của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

Người đại diện hợp pháp của ông Hồng Thanh V, ông Hoàng Gia Đ trình bày: Ngày 06-01-2004, ông Hồng Thanh V nhận chuyển nhượng của ông T thửa đất số 253, 254, diện tích 360 m^2 và thửa số 257, 258, diện tích 373 m^2, tờ bản đồ 13B và được Phòng Quản lý đô thị, Địa chính thành phố Tây Ninh xác nhận và thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật; UBND tp Tây Ninh thu hồi, hủy GCN QSDĐ của ông T làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông V; ông yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc UBND tp Tây Ninh bồi thường thiệt hại cho ông T theo quy định của pháp luật.

Ông Huỳnh Ngọc C và bà Nguyễn Thị Tường V: Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập ông Chương, bà Vi để lấy lời khai, tham gia hòa giải nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên không ghi được ý kiến trình bày. Đối với ông Chương, không có cung cấp lời khai, tuy nhiên theo đơn yêu cầu vắng mặt ngày 24-5-2019 có ý kiến, nguồn gốc đất của ông có từ trước năm 1975, sau khi UBND huyện Hòa Thành lấy đất của ông cấp lại cho người khác là trái luật. Nay UBND thành phố Tây Ninh đã cấp quyền sử dụng đất cho ông là đúng, nếu ai tranh cản, khiếu kiện là trái Luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2020/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2020, của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 455, 130, 136, 139, 145, 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T về việc "Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản" đối với Uỷ ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Buộc Uỷ ban nhân dân thành phố Tây Ninh bồi thường cho ông Nguyễn Công T số tiền 2.312.640.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 02-11-2020, ông Nguyễn Công T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét thẩm định lại tại chỗ; đề nghị miễn, giảm tiền án phí theo bản án sơ thẩm đã tuyên; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc UBND tp TN bồi thường giá trị đất cho ông theo giá thị trường.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng, năm 1999 ông T mua trúng đấu giá 07 lô đất tại xã Ninh Sơn, huyện Hòa Thành, ông T đã nộp đủ tiền và được UBND huyện Hòa Thành cấp GCN QSDĐ. Năm 2018, UBND tp Tây Ninh thông báo không công nhận kết quả bán đấu giá và ra quyết định hủy GCN QSDĐ cấp cho ông T, nên ông T khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết bồi thường giá đất theo giá thực tế, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc UBND tp Tây Ninh bồi thường số tiền trên 02 tỷ đồng là chưa đầy đủ, làm thiệt hại đến quyền lợi của ông T, nhưng lỗi không phải do ông T gây ra mà do lỗi của Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất huyện Hòa Thành. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét buộc UBND tp Tây Ninh bồi thường thiệt hại cho ông T theo giá đất mặt tiền đường Trần Phú 6.000.000 đồng/ m^2, giá đất trong hẻm 3.500.000 đồng/ m^2 theo Quyết định số 35 của UBND tỉnh Tây Ninh.

Ông L không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Việc UBND huyện Hòa Thành trước đây đưa khu đất Trường Quản lý Kinh tế cũ (nay là phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh) ra bán đấu giá không đúng với quy định của pháp luật; do không có đất để giao nên UBND tp Tây Ninh đồng ý trả lại tiền là có cơ sở. Căn cứ Quyết định số 57/2019/QĐ-UBND ngày 20-12-2019 của UBND tỉnh về ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh từ năm 2020 đến năm 2024 giá đất đường Trần Phú 6.000.000 đồng/ m^2, giá đất hẻm đường Trần Phú vào sâu khoảng hơn 200 m được tính theo tỉ lệ % (hẻm chính chiều rộng từ 6 m trở lên giá đất được xác định bằng 40% giá đất mặt tiền đường phố; hẻm phụ chiều rộng từ 3,5 m đến dưới 6 m, giá đất được xác định bằng 60% giá đất hẻm chính và phụ thuộc vào độ sâu của hẻm là phù hợp, nên yêu cầu này của ông T không có cơ sở.

Tại thời điểm xét xử phúc thẩm, ông T là người cao tuổi, được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của UBTV Quốc hội, nên có cơ sở xem xét yêu cầu này của ông T; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông T; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 10-11-1999, UBND huyện Hòa Thành thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất đợt II khu đất Trường Quản lý Kinh tế cũ (nay là phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh có 38 người tham gia đấu giá 52 lô đất, nhưng Hội đồng đấu giá không tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật, mà bán 52 lô đất này theo giá khởi điểm. Như vậy, đến ngày 10-11-1999 đã có 69 cá nhân mua 104 lô đất cho theo giá khởi điểm Bảng giá đất của tỉnh, ông Nguyễn Công T mua được 07 lô, diện tích 1.226 m^2, tại các thửa số 210, 253, 254, 255, 256, 257, 258, tờ bản đồ số 13B, số tiền 68.811.000 đồng và đã nộp vào Kho bạc Nhà nước huyện Hòa Thành; ngày 14-02-2000 ông T được UBND huyện Hòa Thành cấp 04 GCN QSDĐ, nhưng từ khi mua được đất ông T không quản lý, sử dụng vì diện tích này này của ông Huỳnh Ngọc C và bà Nguyễn Thị Tường V.

[2] Xét trong quá trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng khu đất Trường quản lý kinh tế cũ, UBND huyện Hòa Thành chỉ phân lô đất trên sơ đồ, mà không giao được ngoài thực địa, chưa có phương án giải tỏa, kể cả đất các hộ khác lấn chiếm; chưa có phương án bồi thường nhà cửa, tài sản khác trên đất; chưa công khai đấu giá theo quy định; không tiến hành cắm mốc ngoài thực địa, không bàn giao được tài sản vì diện tích đất này Trường Quản lý Kinh tế trước đó đã cấp cho cá nhân, tập thể đang sử dụng là thực hiện chưa đúng với quy định của Nghị định số: 86/CP ngày 19-12-1996 của Chính Phủ. Tại Điều 6, Điều 21 Luật Đất đai năm 1993 quy định: *"Nghiêm cấm ... chuyển quyền sử dụng đất trái phép..."* và *"Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó."*. Do thực hiện không đúng đấu giá quyền sử dụng đất, ngày 08-12-2017 Văn phòng Tỉnh ủy Tây Ninh ban hành Thông báo số: 724-TB/VPTU, về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về giải quyết khu đất Trường Quản lý Kinh tế cũ là: Không công nhận kết quả trúng đấu giá cho 69 hộ; trả lại tiền cho 69 hộ trúng đấu giá theo Bảng giá của Uỷ ban nhân dân tỉnh.

[3] Xét, việc UBND tp Tây Ninh ra quyết định thu hồi và hủy GCN QSDĐ cấp cho ông T là có cơ sở, do có những sai sót như đã nhận định. Ông T khởi kiện yêu cầu giao diện tích 1.226 m^2 ông mua trúng đấu giá thấy rằng, phần đất này có nguồn gốc của ông Huỳnh Ngọc C sang nhượng của ông Phạm Văn Ngọc ngày 01-10-1993 và được UBND tp Tây Ninh cấp GCN QSDĐ ngày 05-10-2018, diện tích 10.411,4 m^2 do ông Chương và vợ bà Nguyễn Thị Tường V đứng tên, quản lý, sử dụng từ trước đến nay.

[4] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T rút 1 phần kháng cáo về việc đồng ý với giá trị đất đường Trần Phú 6.000.000 đồng/ m^2; đối với đất trong hẻm yêu cầu giá 3.500.000 đồng/ m^2 thấy rằng, khi ông T mua 1.226 m^2 đất do Hội đồng đấu giá UBND huyện Hòa Thành thu tiền theo Bảng giá đất của UBND tỉnh theo Quyết định số: 202/QĐ-UB ngày 21-11-1996 về bảng giá các loại đất điều chỉnh theo hệ số K áp dụng trong toàn tỉnh Tây Ninh. Theo đó, giá đất mặt đường 785 (nay là đường Trần Phú) được xác định là đất vùng ven hạng 1 có giá 148.000 đồng/ m^2, giá đất hẻm tại vị trí đấu giá không có quy định trong bảng giá đất. Căn cứ giá khởi điểm trong đề án, các lô đất mặt đường 785 có giá 148.000

đồng/ m^2, các lô trong hẻm lần lược có giá 46.200 đồng/ m^2 và 25.000 đồng/ m^2 (tất cả hẻm đều là hẻm chính trên 05 m, độ sâu hẻm từ 36 m đến 155 m). Do đó, UBND tp Tây Ninh trả lại tiền trên cơ sở Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh theo quyết định số: 71/2014/QĐ-UBND ngày 22-12-2014, có tổng cộng 65 hộ, tổng số tiền chi trả là 13.218.038.750 đồng, trong đó số tiền trả lại cho ông T 994.482.500 đồng.

[5] UBND tp Tây Ninh đã chi trả lại tiền cho các hộ trúng đấu giá, hiện còn 05 hộ chưa đồng ý nhận với số tiền 1.742.091.250 đồng, trong đó có 01 hộ không đồng ý nhận tiền nhưng không khởi kiện; 03 hộ khởi kiện dân sự ra Tòa án là ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị Hiệu và ông V Văn Huyến; 01 hộ ông Nguyễn Văn Hòa khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T không đồng ý nhận số tiền 994.482.500 đồng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh giải quyết. Tại Bản án số 94/2020/DS-ST ngày 22-10-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đã xử buộc UBND tp Tây Ninh bồi thường cho ông T 2.312.640.000 đồng, theo giá 6.000.000 đồng/ m^2 mặt tiền đường Trần phú và giá 1.440.000 đồng/ m^2 đất trong hẻm, số tiền này cao hơn gấp nhiều lần so với giá UBND tp Tây Ninh chi trả cho nhiều hộ dân đã nhận. Do đó, ông T kháng cáo yêu cầu chi trả đất trong hẻm theo giá 3.500.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Công T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 2.100.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong.

[7] Về án phí: Ông Nguyễn Công T, sinh ngày 31-01-1961. Xét kháng cáo của ông T đề nghị Hội đồng xét xử miễn, giảm tiền án phí dân sự sơ thẩm thấy rằng, tại thời điểm xét xử sơ thẩm ông T chưa đủ tuổi được miễn án phí, nên cấp sơ thẩm buộc ông phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326. Hiện nay ông T là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ông T được miễn án phí án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, chấp nhận một phần kháng cáo của ông T về án phí; sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 688, các Điều 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, 21 Luật Đất đai năm 1993; Điều 147, 148, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T đối với Uỷ

ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về việc "Tranh chấp về kết quả bán đấu giá tài sản".

Buộc Uỷ ban nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bồi thường cho ông Nguyễn Công T số tiền 2.312.640.000 đồng (hai tỷ, ba trăm mười hai triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Uỷ ban nhân dân thành phố Tây Ninh chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Công T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 2.100.000 đồng (hai triệu, một trăm nghìn đồng), ghi nhận đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Uỷ ban nhân dân thành phố Tây Ninh phải chịu 78.252.800 đồng (bảy mươi tám triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Nguyễn Công T được miễn án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông T 20.250.000 đồng (hai mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0006368 ngày 13-12-2019 của Chi cục thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Công T được miễn án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho ông T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0000793 ngày 02-11-2020 của Chi cục thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

5. 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 các Điều 6, Điều 7 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND TP Tây Ninh;
- CCTHADS TP Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Quốc Vũ