

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THÀNH
TỈNH THANH HOÁ**

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

Bản án số: 29/2023/DS-ST

Ngày: 29 tháng 9 năm 2023

V/v: “*Tranh chấp giao dịch dân sự*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THÀNH TỈNH THANH HOÁ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Dần; Bà Bùi Thị Bích Thủy.

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Thắm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Ông Vũ Minh Tuệ - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về: “*Tranh chấp giao dịch dân sự*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2023/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1947

Địa chỉ: Thôn Y, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đoàn Duy P - chức vụ: Chủ tịch UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đoàn Duy P: Ông Vũ Văn Đ - Chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ: Thôn Y, xã T, huyện T, Thanh Hóa.

- Người làm chứng:

1. Ông Lưu Quang B1, sinh năm: 1952 - Nguyên chủ tịch UBND xã T.

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

2. Ông Nguyễn Đình B2 - Nguyên kế toán UBND xã Thạch Bình

Địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Hiện công tác tại UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa

3. Bà Lưu Thị T - Nguyên thủ quỹ UBND xã Thạch Bình

Địa chỉ: **Thôn K, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa**

Tại phiên Toà có mặt nguyên đơn, bị đơn; Vắng mặt người làm chứng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/02/2023, theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 11/04/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị B** trình bày: Năm 1995, theo chủ trương của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã Thạch Bình bán đất ở (đất thổ cư) cho người dân để xây dựng công trình phúc lợi (công trình điện) của xã. Bà **B** đã được biết **UBND xã T** thông báo nội dung này. Sau khi biết được chủ trương bán đất của UBND xã, bà **B** đã nộp số tiền là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) cho bà **Lưu Thị T** là thủ quỹ của **UBND xã T**. Số tiền này được thể hiện tại phiếu thu số 87 ngày 11/04/1995 với số tiền là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) và trong sổ nhật ký thu chi quỹ ngân sách của xã là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng). Số tiền 1.500.000 đồng tương đương với giá trị một thửa đất được cắt để bán năm 1995. Có dài 30 mét và chiều rộng phía giáp đường tỉnh lộ 516 là 5 mét), diện tích đất này có địa chỉ tại khu vực **T, Cống Cò M thôn Y, xã T**.

Đến nay đã 28 năm, **UBND xã T** vẫn không giao đất cho bà **B**, nay bà **B** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc **UBND xã T, huyện T** phải giao đất ở cho bà **B** đã mua của **UBND xã T** từ năm 1995. Nếu **UBND xã T** không giao được đất ở cho bà **B** thì bà **B** yêu cầu UBND xã phải trả cho bà số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) tương đương với một lô đất ở tại khu vực **T, Cống Cò M thôn Y, xã T** theo giá thị trường hiện nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện **UBND xã T** là ông **Vũ Văn Đ** trình bày: Năm 1995, theo chủ trương của **UBND xã T** đất cho người dân để có kinh phí làm công trình phúc lợi (công trình điện) của xã. Bà **Nguyễn Thị B** đã nộp số tiền là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) thể hiện qua phiếu thu số 87 ngày 11/04/1995 với số tiền là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) và trong sổ nhật ký thu chi quỹ ngân sách của xã là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng). Số tiền này tương đương giá trị một thửa đất ở, tại khu vực **T, Cống Cò M thôn Y, xã T** mà UBND xã đã thông báo giá bán. Việc **UBND xã T** đã thu tiền của bà **B** là sự thật, số tiền bà **B** nộp để mua đất ở đã được **UBND xã T** đưa vào nộp ngân sách nhà nước (Ngân sách **xã T**). Tuy nhiên, việc **UBND xã T** đất năm 1995 là trái thẩm quyền, đến nay, sự việc đã qua nhiều năm. Nay bà **B** yêu cầu giao đất ở cho bà, **UBND xã T** không thể thực hiện được. Vì vậy **UBND xã T** đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/06/2023, ông **Lưu Quang B1** trình bày: Năm 1995, ông **B1** là nguyên chủ tịch **UBND xã T**. Khi đó **UBND xã T** có chủ trương bán đất ở cho người dân. Mục đích bán đất ở để làm công trình phúc lợi cho xã (đường, điện, ...). Kế hoạch bán đất là chủ trương của **xã T** và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Dự kiến bán đất ở cho người dân thuộc khu vực **T, Cống Cò M**. Mỗi xuất đất có giá bán dự kiến khoảng 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) đến 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng). Mỗi xuất đất dự kiến khoảng 140 m² (trong đó chiều dài 20 mét và chiều rộng phía giáp đường tỉnh lộ 516 là 07 mét).

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/06/2023, ông **Nguyễn Đình B2** trình bày: Năm 1995, tôi là nguyên kế toán của **UBND xã T**. Khi đó **UBND xã T** có chủ trương bán đất ở cho người dân. Mục đích bán đất ở để làm công trình phúc lợi cho xã (đường, điện, ...). Kế hoạch bán đất là chủ trương của **xã T** và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Dự kiến bán đất ở cho người dân thuộc khu vực **T, Cống Cò M**. Mỗi xuất đất có giá bán dự kiến khoảng 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) đến 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng). Mỗi xuất đất dự kiến khoảng 140 m². Bà **B2** đã nộp với số tiền là 1.500.000 đồng thông qua phiếu thu số 87 ngày 11/04/1995 với số tiền là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) và trong sổ nhật ký thu chi quỹ ngân sách của xã là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng).

Qua quá trình xác minh tại **UBND xã T** thấy rằng: Năm 1995, **UBND xã T** có chủ trương bán đất ở cho người dân. Kế hoạch bán đất ở cho người dân có nghị quyết của xã. Tuy nhiên, hiện nay các văn bản thể hiện chủ trương về bán đất để làm công trình phúc lợi **UBND xã T** không còn lưu giữ. Theo kế hoạch bán đất thuộc khu vực **T, C (thuộc thôn Y, xã T)**, mỗi xuất đất nghe phản ánh của những người cán bộ xã thời kỳ 1995 – 2000 dự kiến là 140m² (chiều dài 20m, chiều rộng 7m). Giá đất bán khoảng 2.500.000 đồng/xuất đến 4.000.000 đồng/xuất. **UBND xã T** có thu tiền của hộ bà **Nguyễn Thị B** với số tiền là 1.500.000 đồng thông qua phiếu thu số 87 ngày 11/04/1995 với số tiền là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) và trong sổ nhật ký thu chi quỹ ngân sách của xã là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) có nộp vào ngân sách xã, không nộp vào ngân sách của huyện. Tại khu đất dự kiến bán, hộ bà **B** đã nộp tiền để mua đất. Hiện nay, giá đất được **UBND tỉnh T** quy định đối với khu đất dự kiến bán cho các hộ là 500.000 đồng/m², đoạn từ đường rẽ vào **UBND xã T** đến giáp danh **xã T**.

Tại phiên tòa bà **Nguyễn Thị B** yêu cầu **UBND xã T** giao cho bà 140m² (chiều dài 20m, chiều rộng 7m), nếu không giao được đất thì đề nghị **UBND xã**

Thạch Bình trả cho bà **B** số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Trường hợp **UBND xã T** không trả được số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện **UBND xã T** đề nghị: Bà **Nguyễn Thị B** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc **UBND xã** Thạch trả cho bà **B** số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) yêu cầu này **UBND xã T** không thể thực hiện được vì việc bán đất ở không thuộc thẩm quyền của **UBND cấp xã**. Số tiền bà **B** yêu cầu là quá cao. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện **VKSND huyện Thạch Thành** phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (sau đây là viết tắt là HĐXX), Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS): nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị B.**

+ Buộc **Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa** phải bồi thường cho bà **Nguyễn Thị B** số tiền là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

- Về án phí:

- **UBND xã T** phải chịu số tiền 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về quan hệ pháp luật: Năm 1995, bà **Nguyễn Thị B** khi biết được chủ trương bán đất ở của **UBND xã T**, bà **B** đã nộp số tiền là 1.500.000 đồng thể hiện tại phiếu thu số 87 ngày 11/04/1995 với số tiền là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) và trong sổ nhật ký thu chi quỹ ngân sách của **xã T** là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng). Như vậy, có thể xác định giao dịch dân sự giữa các bên đã được xác lập là giao dịch dân sự.

[2]. Về Điều luật áp dụng: Việc xác lập giao dịch dân sự giữa bà **Nguyễn Thị B** và **UBND xã T** được thực hiện từ năm 1995, thời điểm đó BLDS năm 1995. Tại khoản 1 điều 15 BLDS năm 1995 quy định BLDS cũng được áp dụng với các quan hệ dân sự được xác lập trước ngày bộ luật này có hiệu lực nên sẽ áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản hướng dẫn áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015 thì **Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai không áp dụng thời hiệu khởi kiện.**

[4]. Về thẩm quyền giải quyết: Bà **Nguyễn Thị B** và **UBND xã T** đang tranh chấp về “Giao dịch dân sự” do **UBND xã T** vi phạm nghĩa vụ. Theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) thì đây là tranh chấp về giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có trụ sở tại **huyện T** nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành.

[5]. Trong quá trình giải quyết vụ án, do các bên đương sự không thống nhất được với nhau về các vấn đề cần giải quyết trong vụ án và đều đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án. Đây là các biện pháp thu thập tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành nên Tòa án đã thông báo cho Viện kiểm sát nhân dân (Viết tắt là

VKSND) huyện T được biết để VKSND tham gia phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 21 BLTTDS.

[6]. Về điều kiện của giao dịch dân sự:

Việc UBND xã T thu tiền của bà Nguyễn Thị B là sự thật, số tiền bà B nộp để mua đất ở đã được UBND xã T đưa vào nộp Ngân sách Nhà nước. Tuy nhiên, việc UBND xã T đất ở năm 1995 là trái thẩm quyền. Như vậy, có thể xác định UBND xã T đã vi phạm sai phạm trong quản lý đất đai. Do đó, việc bà B yêu cầu UBND xã T phải bồi thường thiệt hại là có căn cứ để chấp nhận.

[7]. Về việc xác định thiệt hại:

Theo nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/04/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn về xác định thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Tuy nhiên, trong trường hợp này giữa UBND xã T và bà Nguyễn Thị B xác lập giao dịch dân sự liên quan đến giao đất có thu tiền sử dụng đất. Do đó, Tòa án căn cứ theo Điều 14 của BLDS năm 1995 để áp dụng tương tự pháp luật làm căn cứ xác định thiệt hại.

[8]. Về diện tích đất được cấp: Theo trình bày của đại diện của UBND xã T; trình bày của ông Lưu Quý B3 và ông Nguyễn Đình B2 tại thời điểm năm 1995, một lô đất ở được UBND xã cắt bán làm đất ở cho các hộ có diện tích 140m². Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị B thống nhất năm 1995 UBND xã T, huyện T cắt bán 01 lô đất cho bà B diện tích là 140m² (chiều dài 20m, chiều rộng 7m), nên được chấp nhận.

[9]. Về khoản tiền bà Nguyễn Thị B4 yêu cầu UBND xã T bồi thường số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử thấy: UBND xã T đã thu tiền đất ở của bà B4 từ năm 1995, đến nay không giao được đất ở cho bà B4, như vậy là UBND xã đã gây thiệt hại cho bà B4. Nay bà B4 yêu cầu UBND xã T trả cho bà số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên bà Bảng k cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện giá trị một lô đất ở với diện tích 140 m² tại khu vực T, C thuộc thôn Y, xã T có giá trị 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Do đó yêu cầu bồi thường số tiền 300.000.000đồng của bà Bảng k được chấp nhận toàn bộ mà chỉ được chấp nhận một phần.

Căn cứ bảng đề xuất giá đất phi nông nghiệp trên địa bàn xã T năm 2023 của UBND tỉnh T, giá đất khu vực T, Cống Cò M thuộc thôn Y, xã T là 500.000đ/1m². Do diện tích đất được chấp nhận 140 m² nên giá trị sẽ là 500.000đ/1m² x 140m² = 70.000.000đ. Vì vậy cần buộc UBND xã T phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị B số tiền là 70.000.000 đ (bảy mươi triệu đồng) là phù hợp.

[10] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí DSST là 70.000.000đ x 5% = 3.500.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các Điều 130, Điều 131; Điều 132; Điều 134; Điều 136 và Điều 146 BLDS năm 1995; Điều 147 BLTTDS; Điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị B.

- Buộc Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa phải bồi thường cho bà B số tiền là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị B có đơn thi hành án, nếu chưa thi hành khoản tiền bồi thường, UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

- Về án phí:

+ Bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

- UBND xã T phải chịu số tiền 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 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 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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt bà Nguyễn Thị B và đại diện UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa. Bà B và UBND xã T có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Thạch Thành;
- Chi cục Thi hành án dân sự;
- Lưu HSVA.

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

Bùi Văn Tuấn

