

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HỆN C
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 112/2018/DS-ST.

Ngày: 26/ 11/2018.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng*

cHuyển nhượng quyền sử dụng đất qua đấu giá”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HỆN C, TỈNH Đ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ch Văn Sang**.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lương Thị Kim Vân

Ông Đinh Hoàng Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thanh Mai** - Thư ký Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Đ.

- Đại diện viện kiểm sát Huyện C tham gia phiên tòa: **Bà Phan Thị Thu Trang** –
Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Huyện C mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 564/2018/TLST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2018, “*Về việc tranh chấp hợp đồng cHuyển nhượng quyền sử dụng đất qua đấu giá*”, theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 241/2018/QĐHPT-DS, ngày 09 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp Bình Hòa, xã Bình Thạnh, Huyện C, tỉnh Đ.

- Bị đơn: **Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Huyện C**

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Thế, chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, Huyện C, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Th là ông Nguyễn Trúc Gi, chức vụ: phó Giám đốc (theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2018)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Huyện C là ông Huỳnh Gia Bảo

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn D, sinh năm 1954;

Bà Nguyễn Thị Minh Ch, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: số 32, Tổ 2, khóm Mỹ Phú Đất Liền, thị trấn Mỹ Thọ, Huyện C, Đ.

Ủy ban nhân dân Huyện C;

Địa chỉ: khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, Huyện C, Đ

Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Hồng Sự, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Hện C.

(Ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch vắng mặt, Ủy ban nhân dân Hện C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26/6/2018, đồng thời tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ngày 30/9/2015, ông H tham gia đấu giá quyền sử dụng đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất Hện C (nay là Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C) tổ chức thông qua Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ thực hiện. Kết quả ông H đấu giá thành công 02 nền nhà số 7 và số 8, lô Ac-2, diện tích 192m² tại Tuyến dân cư Nguyễn Văn Đình với số tiền 438.700.000đồng. Ông H đã nộp cho Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C đủ số tiền. Ngày 23/11/2015, ông H được Ủy ban nhân dân Hện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 nền nhà nêu trên. Nhưng 02 nền nhà này vẫn còn căn nhà ngang 6,6m, dài 15,3m, hàng rào, cây trồng của ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị Minh Ch nên ban quản lý dự án không giao cho ông H được tài sản trúng đấu giá.

Nay ông H yêu cầu Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C thực hiện tiếp một phần hợp đồng cHện nhượng. Buộc Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C cùng vợ chồng ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch giao cho ông diện tích đất ngang 6,6m x dài 20m. Buộc vợ chồng Lê Văn D và bà Nguyễn Thị Minh Ch di dời toàn bộ kiến trúc cây cối có trên đất. Đối với diện tích còn lại một phần của thửa 1152 ông H không tranh chấp, không yêu cầu tòa án giải quyết. Chính vì vậy ông H xác định ông chỉ có yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng, buộc giao diện tích đất ngang 6,6m, dài 20m và di dời toàn bộ cây cối kiến trúc có trên diện tích này. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại và lãi tính theo lãi suất 13%/năm đối với số tiền 438.700.000 đồng ông xin rút lại. Trong trường hợp **Hội đồng xét xử** không công nhận hợp đồng bán đấu giá, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông cũng không yêu cầu Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C trả 438.700.000 đồng, bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Vấn đề này ông sẽ thỏa thuận sau với Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C sau, thỏa thuận không được sẽ kiện vụ kiện khác.

Về hiện trạng đất từ khi thẩm định đến nay không thay đổi. Diện tích đất có kích thước ngang 6,6m, dài 20m hiện nay do ông Lê Văn D, bà Lê Thị Minh Ch đang trực tiếp quản lý sử dụng, ngoài ông D, bà Ch không có người nào khác. Về kết quả định giá ngày 16/10/2018 của Hội đồng định giá đưa ra, ông H thống nhất và không yêu cầu định giá lại. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức tín dụng nào.

- *Đại diện theo pháp luật của Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất Hện C ông Nguyễn Trúc Giang trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguồn gốc đất 02 nền nhà số 7 và số 8, lô Ac 2, diện tích 180m² tại tuyến dân cư Nguyễn Văn Đình là một phần thửa số 17, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khóm Mỹ

Tây, thị trấn Mỹ Thọ, Hện C, Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân Hện C ngày 18/02/1994.

Theo Công văn số 1667/STNMT-CCQLĐĐ ngày 29/9/2014 của Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đ về chủ trương thu hồi và giao đất cho các hộ tại Khu tập thể Tài chính – giáo dục. Từ năm 1986-1994, Ủy ban nhân dân Hện C bố trí cho 09 cán bộ, công chức Hện vào nhà tập thể, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn D (vị trí nền nhà số 7 và 8, lô Ac-2).

Năm 1991, Ủy ban nhân dân Hện C ban hành Quyết định quá giá nhà ở tập thể cho các hộ dân nhưng hộ ông D không nộp tiền quá giá nhà ở. Qua xác minh của Ủy ban nhân dân Hện C ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch được cấp và có đất, nhà ở nơi khác. Từ đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao phần đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất Hện C quản lý bán đấu giá theo quy định. Ngày 20/4/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 84/QĐ-UBND-ND về việc thu hồi của Ủy ban nhân dân Hện C giao lại cho Trung tâm phát triển quỹ đất Hện C quản lý.

Ngày 30/9/2015, Trung tâm tổ chức bán đấu giá thành công 10 nền tại Khu Tài chính – giáo dục, trong đó, ông H trúng đấu giá nền số 7 và 8, lô AC2 đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Ngày 23/11/2015, ông H được Ủy ban nhân dân Hện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1152, tờ bản đồ số 12, diện tích 88m² (nền số 7 lô Ac-2) và thửa 1151, tờ bản đồ số 12, diện tích 92m² (nền số 8 lô Ac-2) vào ngày 23/11/2015 nhưng không sử dụng được một phần diện tích ngang 6,6m, dài 20m vì vợ chồng ông D, bà Ch không chịu di dời tài sản trên đất. Nay ông H yêu cầu giao đất ngang 6,6m, dài 20m ban quản lý dự án đồng ý thực hiện việc giao. Còn về lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng từ năm 2015 đến nay hoàn toàn của vợ chồng ông D, bà Ch nên thiệt hại vợ chồng ông phải chịu chứ ban quản lý dự án không có lỗi.

Về hiện trạng đất từ khi thẩm định đến nay không thay đổi. Kết quả định giá của Hội đồng định giá đưa ra ngày 16/10/2018, Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thống nhất và không yêu cầu định giá lại. Diện tích đất ông H tranh chấp hiện nay do ông Lê Văn D, bà Lê Thị Minh Ch đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

** Ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có bản tự khai và cũng như lời trình bày tại phiên tòa hôm nay.*

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, nghe phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C, lời phát biểu của đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Theo nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật dân sự là “*Tranh chấp hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất qua đấu giá*”. Quyền sử dụng đất đang tranh chấp tọa lạc tại thị trấn Mỹ Thọ, Hện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Hện C theo

quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai

Ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông D, bà Ch.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc đất 02 nền nhà số 7 và số 8, lô Ac 2, là một phần thửa số 17, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, Hện C, Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân Hện C ngày 18/02/1994. Hiện nay thuộc thửa 1151 diện tích 92m², thửa 1152 diện tích 88m². Từ năm 1986-1994, Ủy ban nhân dân Hện C xét bố trí cho 09 cán bộ, công chức Hện vào ở, trong đó có vợ chồng Lê Văn D và bà Nguyễn Thị Minh Ch (vị trí nền nhà số 7 và 8, lô Ac-2). Năm 1991, Ủy ban nhân dân Hện C ban hành Quyết định quá giá nhà ở tập thể cho các hộ dân nhưng hộ ông D không nộp tiền hóa giá nhà ở. Qua kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân Hện C ông Lê Văn D, bà Lê Thị Minh Ch có đất, nhà ở nơi khác. Như vậy, vợ chồng ông D chỉ là người ở tạm trên đất, nhà của Ủy ban nhân dân Hện C khi ông D công tác tại Hện C. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến ngày xét xử sơ thẩm vợ chồng ông D, bà Ch không xuất trình bất cứ tài liệu nào để chứng minh mình có quyền sử dụng hợp pháp tài sản là đất của hai thửa đất nói trên. Lẽ ra khi tiến hành đấu giá vào năm 2015 Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất Hện C phải buộc vợ chồng ông D, bà Ch trả lại đất, giải quyết các quyền lợi khác của vợ chồng ông D, bà Ch. Ban quản lý dự án không giải quyết nội dung này nhưng lại đưa ra bán đấu giá là chưa hợp lệ phải tuyên vô hiệu hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất thông qua đấu giá giữa ông Nguyễn Thanh H với Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất Hện C điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Tuy nhiên, như đã phân tích trên ông D, bà Ch không phải là người có quyền sử dụng hợp lệ đất thửa 1151, 1152 nên không cần thiết phải tuyên vô hiệu hợp đồng, điều chỉnh giấy chứng nhận đã cấp cho ông Nguyễn Thanh H. Cũng với lý do này xét yêu cầu giao đất, di dời tài sản trên đất của ông H đối với Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất Hện C và vợ chồng ông D, bà Ch là có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất Hện C có trình bày khi ở tạm trên đất vợ chồng ông D, bà Ch có đầu tư vào đất như bơm cát san lấp nhưng trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông D, bà Ch không có ý kiến phản hồi, đơn yêu cầu giải quyết công đầu tư nên vấn đề này tách ra giải quyết sau bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Xét việc rút yêu cầu trả tiền lãi theo lãi suất 13%/năm đối với số tiền 438.700.000 đồng và yêu cầu bồi thường số tiền là 23.226.000 đồng của ông Nguyễn Thanh H đối với Ban quản lý dự án là tự nguyện, không bị ép buộc, không trái đạo đức phù hợp pháp luật, Hội đồng xét xử căn cứ vào điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ phần yêu cầu này của ông H. Ông H có quyền yêu cầu giải quyết theo thủ tục chung.

Đối với diện tích còn lại của thửa 1152, ông H không tranh chấp yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, khi nào có tranh chấp sẽ giải quyết sau bằng vụ kiện khác.

Xét lời phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất Hện C đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc vợ chồng ông D, bà Ch giao đất cho ông H di dời tài sản có trên đất là phù hợp nên chấp nhận lời phát biểu bảo vệ.

Xét phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hện C về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử, đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông H là phù hợp nên chấp nhận toàn bộ lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Về án phí: Ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch, Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất Hện C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Nghị Quyết về án phí, lệ phí số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Và số tiền án phí phải nộp là 300.000đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch, Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C phải nộp 5.397.200 đồng, trả cho ông Nguyễn Thanh H vì ông đã tạm ứng trước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Điều 227, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, điều 116, 117, 119, 451, 500, 501, 502, 503, điều 167, điều 203 Luật đất đai; điều 26 luật thi hành án dân sự; Nghị Quyết về án phí, lệ phí số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu trả tiền lãi tính theo lãi suất 13%/năm đối với số tiền 438.700.000 đồng và yêu cầu bồi thường số tiền là 23.226.000 đồng của ông Nguyễn Thanh H đối với Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C.

- Chấp nhận yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất, giao đất, di dời tài sản có trên đất của ông Nguyễn Thanh H;

- Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C, ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch có nghĩa vụ giao diện tích 132m² (6,6m x 20m) thuộc thửa 1151, một phần thửa 1152, tờ bản đồ số 12 loại đất ở đô thị, đất tọa lạc tại thị trấn Mỹ Thọ, Hện C tỉnh Đ cho ông Nguyễn Thanh H. Đất có vị trí như sau:

- + Phía đông giáp đất còn lại của thửa 1152 dài 20m;
- + Phía tây giáp đất bà Hồ Thị Phụng dài 20m;
- + Phía nam giáp đất còn lại của UBND Hện C dài 6,6m;
- + Phía bắc giáp đường Nguyễn Văn Dừng dài 6,6m;

- Buộc Ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch phải di dời toàn bộ vật kiến trúc như: nhà có kết cấu lợp tol, ngói, lát gạch tàu, khung cây tạp, vách tol, hàng rào

lưới B40, trụ đá; Cây trồng như: mai, cao, lộc vừng, dừa, dâu tằm ăn của mình ra khỏi diện tích đất trên.

(Kèm theo biên bản thẩm định ngày 20/9/2018, sơ đồ mốc ngày 20/9/2018, sơ đồ trích đo ngày 20/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hện C).

* Ông Nguyễn Thanh H được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*** Về án phí:**

- Ông Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.480.000 đồng theo biên lai số 0000631 ngày 31/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Hện C.

- Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C, ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng.

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Mỹ Ch, Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất Hện C phải nộp là 5.397.200 đồng, trả cho ông Nguyễn Thanh H vì ông đã tạm ứng trước.

- Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm các đương sự được quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Đ. Riêng Ủy ban nhân dân Hện C, ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Minh Ch được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND H;
- Chi cục THADSH;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Ch Văn Sang

