

Bản án số: 05/2024/DS-ST
Ngày: 10 - 9 - 2024
V/v: “*Tranh chấp HĐ mua bán
tài sản đấu giá QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thạch Lực
Bà Lương Thị Diệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Lê Huyền Kim – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05 và ngày 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2024/TLST-DS ngày 28/5/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đấu giá quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Quốc V, sinh năm 1974; địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Đức H, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 67, đường Phạm Ngọc Thạch, Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Bị đơn: Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước; địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Gia H1 à, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện L. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Kiều T - Phó Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện L. Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH MTV Cao su L.

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh N, chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Hồ Văn D, chức vụ: Phó phòng KHĐT (có mặt)

- Ông Vũ Văn T1, chức vụ: Phó phòng TT-BVQS (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phạm Đức H trình bày:

Tháng 10/1990 ông Đặng Quốc V xin vào làm công nhân Công ty TNHH MTV Cao su L (viết tắt Công ty Cao su L) nghề nghiệp sửa chữa ô tô. Cuối năm 1999 đầu năm 2000 do hoàn cảnh không có nhà ở và đất canh tác nên ông V làm đơn xin Ban giám đốc Công ty Cao su L 01 thửa đất có diện tích 2.500 m² chiều rộng 25m chiều dài 100m, đơn của ông V đã được Giám đốc ông Lê Văn T2 phê duyệt cấp cho ông V một thửa đất để sử dụng và canh tác, trên đất được cấp ông V đã trồng xà cừ và trồng cây điều đã cho thu hoạch trên 5 năm. Năm 2010 ông Nguyễn Bá T3 là giám đốc Công ty Cao su L có mời ông V lên phòng làm việc đề trao đổi thửa đất trên. Lý do UBND huyện L và Công ty Cao su L thống nhất quy hoạch một số diện tích để làm dự án, thửa đất của ông V nằm trong khu quy hoạch, nên Giám đốc Công ty Cao su L đã bàn bạc và thống nhất với Chủ tịch UBND huyện L sẽ cấp đổi cho ông V một thửa đất mới thông qua bán đấu giá, tại thửa số 26, mảnh số 80, diện tích 294,24m², đất tọa lạc tại Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước, giá trị thửa đất 236.864.000 đồng, UBND huyện hỗ trợ cho gia đình ông V 100m² không phải nộp tiền. Như vậy, ông V chỉ phải đóng 156.363.000 đồng, ông V đã nộp số tiền 20.000.000 đồng, Công ty Cao su L đã nộp cho ông V 50.000.000 đồng, tổng cộng 70.000.000 đồng, còn lại số tiền 86.363.200 đồng ông V chưa nộp.

Hội đồng định giá huyện L đã lập Hợp đồng mua bán tài sản số 31/10/HĐMBTS – HĐĐG ngày 29/9/2010 bán thửa đất trên cho ông V. Ngày 16/9/2010 UBND huyện L cùng các cơ quan có thẩm quyền đã lập biên bản bàn giao thửa đất trên cho ông V và ông V đã quản lý đất từ đó đến nay. Ngày 10/02/2011 UBND huyện L đã ban hành Quyết định số 972/-UBND về việc bồi thường cây trồng cho ông V số tiền 19.160.000 đồng.

Ngày 10/01/2011 tại buổi làm việc giữa Thường trực Huyện uỷ huyện L, UBND huyện L và Công ty Cao su L tại Điều 4 của Bản ghi nhớ có ghi: Huyện L

hoàn toàn thống nhất và ủng hộ nhằm tạo điều kiện cho công nhân có nơi ở ổn định, an tâm sản xuất và công tác. Riêng đối với trường hợp ông V là công nhân thuộc Công ty Cao su L, UBND huyện L thống nhất phối hợp với Công ty hỗ trợ đất ở thuộc khu quy hoạch 16 ha. Trong đó, UBND huyện hỗ trợ 100m² đất, phần còn lại do Công ty hỗ trợ. Tuy nhiên, để thực hiện đúng trình tự theo quy định của pháp luật, đề nghị Công ty có văn bản đề nghị và cung cấp danh sách, sơ đồ vị trí các khu thanh lý nhà để UBND huyện lập thủ tục giao đất theo quy định hiện hành.

Ngày 16/9/2010 UBND huyện L đã ban hành Quyết định số 2522/QĐ-UBND và có danh sách trúng đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo. Ngày 11/12/2012 Chủ tịch Hội đồng đấu giá tài sản cùng các phòng ban lập biên bản bàn giao thửa đất cho ông V. Ông V nhận đất từ năm 2012 cho đến nay, sau đó giữa Công ty cao su và UBND huyện L nói ông V cứ quản lý đất sau này UBND phối hợp với Công ty Cao su sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Do ông V không hiểu biết pháp luật nên cứ chờ các cơ quan làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đến năm 2019 ông V đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L để tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ lúc này mới biết các hộ dân mua trúng đấu giá đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đầy đủ, ông V qua UBND huyện hỏi thì tại Thông báo số 318/TB-UBND ngày 28/5/2021 UBND huyện có kết luận UBND huyện ghi nhận ý kiến của ông V và chỉ đạo cơ quan tham mưu xem xét giải quyết và có văn bản trả lời.

Sau đó ông V đến UBND huyện L thì được trả lời do lâu ngày rồi nên không giải quyết được. Do vậy, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng mua bán tài sản số 31/10/HĐMBTS – HĐĐG ngày 29/9/2010 là hợp pháp; công nhận thửa đất số 26, mảnh số 80, diện tích 294,24 m² đất toạ lạc tại Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước là của gia đình ông V và gia đình ông V đồng ý nộp cho Nhà nước số tiền 86.363.000 đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn UBND huyện L trình bày:

Theo hợp đồng mua bán đấu giá quyền sử dụng đất ngày 29/9/2010 trong đó có ông Đặng Quốc V là người được mua tài sản đấu giá diện tích 294,24m², giá 236.864.000 đồng.

Theo hợp đồng “Thời gian thanh toán kể: từ ngày ký hợp đồng người mua phải nộp 50% trên giá trị hợp đồng, số tiền còn lại từ ngày nộp đợt 1 đến trước ngày 30/12/2010. Nếu quá thời hạn nộp tiền nêu trên bên mua không nộp đủ số tiền mua lô đất như đã ký kết sẽ chịu phạt trễ hợp đồng và chịu lãi suất ngân hàng theo quy định”

Điều 5. Thời hiệu hợp đồng: “Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và được thực hiện trong thời hạn 15 ngày, nếu quá thời hạn nêu trên, bên mua không trả đủ số tiền theo hợp đồng đã ký thì hợp đồng bị hủy bỏ và bên mua không được trả lại

số tiền đặt cọc. Sau khi hoàn tất các thủ tục mua bán, hai bên cùng nhau làm biên bản thanh lý hợp đồng”. Nhưng ông V mới đóng 70.000.000 đồng là chưa đủ 50%, chưa đúng quy định tại hợp đồng.

Về thủ tục quy trình đấu giá thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo Luật đấu giá tài sản.

Ngày 04/11/2010 Hội đồng bán đấu giá QSDĐ có thông báo số 38/TB-HĐĐGQSDĐ thông báo nội dung gia hạn đến ngày 29/10/2010 là thời hạn chốt nộp tiền. Thông báo số 38 không xác định đã giao cho ông V hay chưa vì người lập các thủ tục này hiện nay là ông Nguyễn Văn N đã chết. Số tiền còn lại là 166.864.000 đồng từ đó đến nay ông V chưa nộp vào ngân sách nhà nước. Do đó UBND huyện có ý kiến để tránh thất thoát tài sản nhà nước đề nghị thẩm định giá thị trường tại thời điểm giải quyết tài sản.

Đối với 100m² theo bản ghi nhớ ngày 29/11/2010:

Theo các văn bản thể hiện quá trình hình thành hợp đồng số 31/10/ĐMBTS – HĐĐG ngày 29/9/2010 giữa Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và ông Đặng Quốc V đã ký hợp đồng mua bán lô đất số 26 cụm A vị trí 1 diện tích 294,24m² với số tiền 236.864.000 đồng. Đây là trình tự thủ tục đấu giá tài sản, theo quy định của Luật số: 01/2016/QH14 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Theo bản ghi nhớ ngày 29/11/2010 tại buổi làm việc giữa Thường trực Huyện ủy, UBND huyện với Công ty Cao su L về việc phối hợp triển khai đầu tư một số dự án trên địa bàn huyện. Đây mới là bản ghi nhớ, chưa có các thủ tục giao đất theo đúng quy định nên chưa có cơ sở để UBND huyện giải quyết.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Cao su L trình bày:

Ngày 29/11/2010, Công ty Cao su L đã làm việc với UBND huyện L thống nhất cho CB-CNV-LĐ của công ty được mua đất thông qua đấu giá tại khu phố N, thị trấn L. Theo đó công ty và UBND huyện L thống nhất hỗ trợ cho ông V 01 lô đất khoảng 200m² trong đó huyện hỗ trợ 100m² đất, công ty hỗ trợ phần còn lại.

Công ty đã thay mặt CB-CNV-LĐ được mua đất nộp tiền đất cho UBND huyện L (có danh sách 25 CB-CNV-LĐ nộp tiền). Riêng ông Đặng Quốc V được công ty hỗ trợ nộp đợt 1 là 20.000.000 đồng, nộp đợt 2 là 50.000.000 đồng, tổng số tiền đã nộp là 70.000.000 đồng, tương đương 100m² đất đấu giá khu phố Ninh Thịnh.

Năm 2012 công ty đã chuyển thông báo của Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện L đến các hộ mua đất để hoàn tất hồ sơ giao đất. Sau đó, ông V cùng UBND huyện L ký biên bản giao đất ngày 11/12/2012.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng thống nhất sẽ thực hiện theo bản án quyết định của Toà án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

- *Về tố tụng:* Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:*

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Áp dụng Nghị quyết số 326 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 Toà án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Quốc V:

- Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản số 31/10/HĐMBTS – HĐĐG ngày 29/9/2010 là hợp pháp, công nhận thửa đất số 26, mảnh số 80, diện tích 294,24m² đất toạ lạc tại Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước là của ông Đặng Quốc V.

- Ông Đặng Quốc V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 26, mảnh số 80, diện tích 294,24 m² đất toạ lạc tại Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Buộc ông Đặng Quốc V có nghĩa vụ tiếp tục nộp cho UBND huyện L số tiền là 265.743.248 đồng.

Các đương sự phải chịu nghĩa vụ đóng án phí, lệ phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Đặng Quốc V khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng mua bán tài sản số 31/10/HĐMBTS – HĐĐG ngày 29/9/2010 là hợp pháp, công nhận thửa đất số 26, mảnh số 80, diện tích 294,24m² đất toạ lạc tại Khu phố

N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước là của gia đình ông V và gia đình ông V đồng ý nộp cho Nhà nước số tiền 86.363.000 đồng. Như vậy, đây là “*Tranh chấp kết quả bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*” được quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ như: Lấy lời khai của các đương sự, tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Quốc V. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn ông Đặng Quốc V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tài sản số 31/10/HĐMBTS – HĐĐG ngày 29/9/2010 là hợp pháp, công nhận thửa đất số 26, mảnh số 80, diện tích 294,24m² đất tọa lạc tại Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước là của ông V. Bị đơn UBND huyện L cho rằng về thủ tục quy trình đấu giá thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo Luật đấu giá tài sản. Ngày 04/11/2010 Hội đồng bán đấu giá QSDĐ ban hành Thông báo số 38/TB-HĐĐGQSDĐ thông báo nội dung gia hạn đến ngày 30/12/2010 là thời hạn chót nộp tiền. Tuy nhiên, Thông báo số 38 không xác định được đã giao cho ông V hay chưa vì người lập các thủ tục này là ông Nguyễn Văn N, hiện đã chết. Số tiền còn lại là 166.864.000 đồng từ đó đến nay ông V chưa nộp vào ngân sách Nhà nước nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 29/9/2010 giữa Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và ông Đặng Quốc V đã ký hợp đồng mua bán lô đất số 26 cụm A vị trí 1 diện tích 294,24m² với số tiền 236.864.000 đồng. Việc ông V ký được hợp đồng mua bán đấu giá được lô đất số 26 cụm A diện tích 294,24m² có nguồn gốc xuất phát từ việc ông V là công nhân Công ty Cao su L nhưng không có nhà ở nên ông V làm đơn xin Ban giám đốc Công ty Cao su L 01 thửa đất có diện tích 2.500m² chiều rộng 25m chiều dài 100m, đơn của ông V được Giám đốc ông Lê Văn T2 phê duyệt cấp cho ông V một thửa đất để sử dụng và canh tác. Sau đó, trên diện tích đất được cấp ông V đã đầu tư trồng xà cừ và cây điều, cây điều đã cho thu hoạch trên 5 năm. Do UBND huyện L và Công ty Cao su L quy hoạch một số diện tích để làm dự án, trong đó có thửa đất cấp cho ông V nên Giám đốc Công ty Cao su L đã bàn bạc và thống nhất với Chủ tịch UBND huyện L cấp đổi cho ông V 01 thửa đất mới thông qua hình thức đấu giá QSDĐ.

Ngày 16/9/2010 UBND huyện L đã ban hành Quyết định số 2522/QĐ-UBND về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và có danh sách trúng đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo (bút lục số 10-11). Ngày 11/12/2012 Chủ tịch hội đồng đấu giá tài sản cùng các phòng ban đã lập biên bản bàn giao thửa đất tại thực địa cho

ông V (bút lục số 13). Ông V đã trực tiếp nhận đất quản lý, sử dụng đất từ ngày 11/12/2012 đến nay.

Ngày 04/11/2010, Hội đồng bán đấu giá QSDĐ ban hành Thông báo số 38/TB-HĐĐGQSDĐ thông báo nội dung gia hạn đến ngày 30/12/2010 là thời hạn chót nộp tiền. Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của UBND huyện L thì UBND huyện không xác định đã giao Thông báo số 38 cho ông V hay chưa? vì người lập các thủ tục này hiện nay là ông Nguyễn Văn N đã chết. UBND huyện L cũng không cung cấp được chứng cứ, tài liệu thể hiện việc đã giao Thông báo 38 đến cho ông V.

Căn cứ Điều 4 Bản ghi nhớ ngày 29/11/2010 được ký giữa Chủ tịch UBND huyện L và Công ty TNHH MTV Cao su L (bút lục số 14) có ghi: *“Huyện L hoàn toàn thống nhất và ủng hộ nhằm tạo điều kiện cho công nhân có nơi ở ổn định, an tâm sản xuất và công tác. Riêng đối với trường hợp ông V là công nhân thuộc Công ty TNHH MTV Cao su L, UBND huyện L thống nhất phối hợp với Công ty hỗ trợ đất ở thuộc khu quy hoạch 16 ha. Trong đó, UBND huyện hỗ trợ 100m² đất, phần còn lại do Công ty hỗ trợ”*.

Ngày 10/02/2011 UBND huyện L đã ban hành Quyết định số 972/-UBND về việc bồi thường cây trồng cho ông V số tiền 19.160.000 đồng (bút lục số 16).

Hơn nữa, tại Thông báo số 318/TB-UBND ngày 28/5/2021 của Chủ tịch UBND huyện L (bút lục số 17): Kết luận UBND huyện ghi nhận ý kiến của ông V và chỉ đạo cơ quan tham mưu xem xét giải quyết và có văn bản trả lời.

Mặt khác, căn cứ Công văn số 2193/UBND-KT ngày 06/8/2024 của UBND huyện L cung cấp danh sách 26 trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong đó có ông V theo Quyết định số 2522/QĐ-UBND ngày 16/9/2010 của UBND huyện L thì đến nay đã có 24 trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 04/7/2024 (bút lục số 150-151) trên đất có căn nhà tiền chế khung thép diện tích 24m² do ông V trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2012 đến nay.

Từ những phân tích nêu trên, việc ông V chưa nộp đủ số tiền theo Hợp đồng mua bán tài sản số 31/10/HĐMBTS là do nguyên nhân khách quan không phải do lỗi của ông V (do ông V không nhận được Thông báo số 38) và hiện nay hợp đồng trên chưa bị thanh lý. Việc bị đơn UBND huyện L cho rằng việc ông V mới nộp 70.000.000 đồng là chưa đủ 50% chưa đúng quy định tại hợp đồng là không phù hợp. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V, công nhận hợp đồng mua bán tài sản số 31/10/HĐMBTS – HĐĐG ngày 29/9/2010 là hợp pháp, công nhận thửa đất số 26, mảnh số 80, diện tích 294,24m² đất tọa lạc tại Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước là của ông V

[4] Căn cứ khoản 2 Điều 4 hợp đồng mua bán tài sản số 31/10/HĐMBTS – HĐĐG ngày 29/9/2010 có quy định “*Nếu quá thời hạn nộp tiền nêu trên, bên mua không nộp đủ số tiền mua lô đất như đã ký kết, sẽ chịu phạt trễ hợp đồng và chịu lãi suất ngân hàng theo quy định*”. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung các bên thoả thuận trong hợp đồng: “*Nếu quá thời hạn nộp tiền nêu trên, bên mua không nộp đủ số tiền mua lô đất như đã ký kết, sẽ chịu phạt trễ hợp đồng*” thì các bên không thoả thuận sẽ chịu phạt trễ hạn hợp đồng cụ thể là bao nhiêu. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với nội dung các bên thoả thuận trong hợp đồng: “*Nếu quá thời hạn nộp tiền nêu trên, bên mua không nộp đủ số tiền mua lô đất như đã ký kết, sẽ chịu phạt trễ hợp đồng và chịu lãi suất ngân hàng theo quy định*”. Căn cứ hợp đồng mua bán tài sản số 31/10/HĐMBTS – HĐĐG được ký giữa ông V và Hội đồng bán đấu giá tài sản diện tích 294,24m² có giá là 236.864.000 đồng. Xét thấy, theo Điều 4 Bản ghi nhớ ngày 29/11/2010 UBND huyện L hỗ trợ 100m² đất, phần còn lại do Công ty Cao su L hỗ trợ. Theo Công văn số 778/CSLN-KHĐT ngày 02/10/2023 Công ty Cao su L đã nộp 70.000.000 đồng tương đương với 86,9m² đất, số tiền còn lại ông V tự nguyện nộp. Xét về lỗi một phần của UBND huyện L nhưng ông V cũng có một phần lỗi, là trong khoảng thời gian dài ông V đã không đôn đốc trong việc đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V. Do vậy, ông V phải nộp số tiền chưa nộp theo hợp đồng bán đấu giá tài sản là 86.408.700 đồng và tiền lãi suất theo quy định của Nhà nước từ ngày 01/01/2011 đến nay.

Từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2016: Áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Quyết định số 2686/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 Ngân hàng Nhà nước quy định về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9,0%/năm, lãi suất ông V phải nộp là 46.651.820 đồng.

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 05/9/2024: Áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 lãi suất phải chịu là 132.682.728 đồng

Như vậy, tổng số tiền ông V có nghĩa vụ tiếp tục nộp cho UBND huyện L là 86.408.700đ + 46.651.820đ + 132.682.728đ = 265.743.248 đồng

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[6] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V được chấp nhận nên ông V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Ông V phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 265.743.248 đồng phải tiếp tục nộp cho UBND huyện L là tương đương số tiền án phí phải nộp là 13.126.921 đồng, được khấu trừ vào số tiền 2.159.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010571 ngày 29/6/2024

tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước, ông Đặng Quốc V phải nộp số tiền còn thiếu là 10.967.921 đồng.

UBND huyện L phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

- Các chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 6.000.000 đồng, số tiền này ông V đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện ông V được chấp nhận nên ông V không phải chịu. Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 UBND huyện L phải chịu số tiền 6.000.000 đồng. UBND huyện L phải hoàn trả cho ông V số tiền 6.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Quốc V.

- Công nhận Hợp đồng mua bán tài sản số 31/10/HĐMBTS – HĐĐG ngày 29/9/2010 là hợp pháp, công nhận thửa đất số 26, mảnh số 80, diện tích 294,24 m² đất tọa lạc tại Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước là của ông Đặng Quốc V.

- Ông Đặng Quốc V được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 26, mảnh số 80 (Khu A), diện tích 294,24 m² đất tọa lạc tại Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Ông Đặng Quốc V có nghĩa vụ tiếp tục nộp cho Ủy ban nhân dân huyện L số tiền 265.743.248 đồng (hai trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm bốn mươi tám đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian, số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Quốc V phải chịu án phí có giá ngạch 13.126.921 đồng được khấu trừ vào số tiền 2.159.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010571 ngày 29/6/2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước, ông Đặng Quốc V phải nộp số tiền còn thiếu là 10.967.921 đồng (mười triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi một đồng).

Ủy ban nhân dân huyện L phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Các chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ủy ban nhân dân huyện L phải hoàn trả cho ông Đặng Quốc V số tiền 6.000.000 đồng.

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 tại các Điều 6, 7 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- CTHADS tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện L.
- Các đương sự.
- Lưu (HSVA, THCTP, TDS).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Hồng Hạnh

