

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM GIÀNG
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: **03/2024/DS-ST**

Ngày **26/4/2024**

"V/v Tranh chấp hợp đồng đấu thầu
quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Tố Uyên.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Khanh và ông Đào Văn Hoàn

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mừng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Xoa - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đấu thầu" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐST-DS ngày 02/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đặng Đình H**, sinh năm 1963 và bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn Văn Thai, xã Cẩm Văn, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. (Bà Hồng có giấy ủy quyền cho ông Hội được UBND xã Cẩm Văn chứng thực ngày 25/4/2024).

- Bị đơn: **UBND xã C**

Địa chỉ: Xã Cẩm Vũ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hữu T** - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã Cẩm Vũ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: Ông **Đào Hữu T1** – Công chức địa chính xã C

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đào Xuân T2**, sinh năm 1955 - Nguyên chủ tịch UBND xã C

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

2. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1961 - Nguyên Chủ tịch UBND xã

C

Địa chỉ: Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

(Ông H, ông T1, ông T3 có mặt; bà H1 có giấy ủy quyền cho ông H được tham gia tố tụng tại phiên tòa (có UBND xã Cẩm Văn chứng thực ngày 25/4/2024), ông T2 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải ông H bà H1 thống nhất đã khai, tại phiên tòa ông H trình bày: Năm 2003 UBND xã C có chương trình đấu thầu đất cho nhân dân, do có nhu cầu mua đất nên ông bà đã tham gia đấu thầu với UBND xã C, thủ tục đấu thầu tuân thủ đúng quy định, ông bà trúng thầu 01 lô đất ở khu vực chuôm ông Kình có diện tích là 100m², số tiền nộp trúng thầu đối với thửa đất là 66.997.000đ/suất, ông bà đã nộp cho UBND xã C đủ số tiền trên (có phiếu thu của UBND xã C); Về hợp đồng đấu thầu: Vợ chồng ông bà và UBND xã C không thiết lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói và bằng các thông báo hứa giao đất của UBND xã qua các thời kỳ. Nội dung thỏa thuận: Vợ chồng ông bà bàn giao đủ số tiền 66.997.000đ (sáu mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng) cho lô đất của ông bà đã trúng đấu thầu. Thời gian bàn giao đất: Không xác định cụ thể thời gian bàn giao đất, địa chỉ lô đất đấu thầu là ở khu chuôm ông Kình. Đến năm 2008 ông bà vẫn chưa nhận được đất tại khu Tây Bắc. Năm 2009 UBND xã C có văn bản hứa chuyển vị trí đất cho ông bà sang khu đất cụm công nghiệp làng nghề thuộc thôn Phú Lộc nhưng do không thực hiện được nên năm 2018 UBND xã C tiếp tục có biên bản làm việc thông báo cho ông bà biết rằng Lãnh đạo địa phương đã thống nhất trả cho ông bà 01 suất đất tại khu vực đường 394 cạnh trường cấp 3 Tuệ Tĩnh (nay là khu dân cư mới thôn Nghĩa Phú). Căn cứ vào Biên bản làm việc năm 2018, Ông H, bà H1 và UBND xã C thống nhất, ông bà nhận lô đất tuyến 1 lô 2 tại Khu dân cư thôn Nghĩa Phú, xã Cẩm Vũ, huyện Cẩm Giàng và ông bà phải nộp thêm số tiền 300.000.000đ. Do vậy, ngày 17/12/2018, ông bà nộp thêm số tiền 200.000.000đ và ngày 02/01/2019 tiếp tục nộp thêm số tiền là 100.000.000 đồng cho UBND xã C (có phiếu thu tiền), tổng cộng số tiền mà ông bà nộp thêm là 300.000.000đ, lý do nộp thêm số tiền 300.000.000 đồng là để xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư mới thôn Nghĩa Phú, xã C. Mặc dù, không thống nhất thời gian bàn giao đất nhưng qua các lần họp, UBND xã C đều khát việc bàn giao đất. Tuy nhiên, từ năm 2003 đến nay ông bà không nhận được đất đã trúng thầu và UBND xã cũng đã trả lời ông bà là không thực hiện được nghĩa vụ bàn giao đất vì UBND xã không có thẩm quyền bán đất. Như vậy, quyền lợi của ông bà bị xâm phạm nên ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án

nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương giải quyết: Tuyên hợp đồng đấu thầu được thiết lập giữa vợ chồng ông bà và UBND xã C năm 2003 vô hiệu; Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng: Về trách nhiệm hoàn trả cho nhau. Buộc UBND xã C phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền gốc trúng thầu là 66.997.000đ (*Sáu mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng*). Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại là 1.500.000.000đ. Về phần lỗi. Ông bà xác định UBND xã C có lỗi hoàn toàn nên phải có trách nhiệm bồi thường, ông bà không có lỗi khi Hợp đồng vô hiệu. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông bà là các phiếu thu tiền có xác nhận của UBND xã C, các thông báo bàn giao đất, các biên bản họp bàn giao đất nhưng ông bà vẫn không nhận được đất.

Theo Biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, bị đơn là UBND xã C, huyện Cẩm Giàng trình bày: Năm 2003 UBND xã C có chương trình mở thầu bán đất cho nhân dân đúng như nguyên đơn trình bày. Quá trình đấu thầu vợ chồng ông H, bà H1 trúng thầu 01 suất đất tại khu đất Chuôm ông Kình và đã bàn giao tiền cho UBND xã số tiền là 66.997.000đ (*Sáu mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng*) là đúng. Về hợp đồng đấu thầu: Tất cả các thỏa thuận liên quan đến việc thực hiện hợp đồng đấu thầu đều thể hiện bằng lời nói, không có việc ký kết bằng văn bản nhưng thực tế sự việc đấu thầu là có, UBND xã Cẩm Vũ nhận tiền của vợ chồng ông H, bà H1 là chính xác. Tại các kỳ họp Hội đồng nhân dân, UBND xã cũng tìm mọi phương pháp để tháo gỡ và bàn giao đất cho vợ chồng ông H, bà H1 như đã thỏa thuận nhưng đến thời điểm này thì không thực hiện được. Nay, vợ chồng ông H, bà H1 khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng giải quyết 02 yêu cầu, quan điểm của UBND xã C: Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đấu thầu, UBND xã nhất trí vì thực tế UBND xã không thể bàn giao đất cho vợ chồng ông H, bà H1; Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, về giá trị hoàn trả 66.997.000đ (*Sáu mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng*) thì UBND xã C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về giá trị thiệt hại: UBND xã nhất trí với giá trị thiệt hại do Hội đồng định giá đã định giá. Vợ chồng ông H, bà H1 thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến giá trị bồi thường, UBND xã C không có ý kiến gì. Về yếu tố lỗi và trách nhiệm bồi thường UBND xã đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đào Xuân T2 trình bày: Ông là chủ tịch UBND xã C từ tháng 01/2000 đến tháng 7/2008. Năm 2003 do có nhu cầu cải tạo các phòng học

cho các cháu và làm đường của thôn nên ông đã đề xuất với UBND huyện về việc bán đấu thầu đất để sử dụng số tiền này vào mục đích công được UBND huyện đồng ý. Tuy nhiên, việc xin ý kiến đề xuất và được đồng ý nêu trên chỉ thể hiện bằng lời nói không có văn bản, giấy tờ chỉ đạo. Sau đó, UBND xã đã mở thầu bán đất cho dân có nhu cầu, trong đó có gia đình ông H, bà H1 đã tham gia đấu thầu và trúng 01 lô đất tại khu chuôm ông Kình, số tiền đấu thầu do thời gian lâu nên ông không nhớ chính xác nhưng sau khi Tòa án thông báo và cho ông xem toàn bộ phiếu thu, ông xác định vợ chồng ông H, bà H1 nộp số tiền 66.997.000đ (Sáu mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng) là đúng nhưng việc bàn giao đất thì chưa thực hiện được. Tại thời điểm năm 2003 mọi thỏa thuận liên quan đến hợp đồng đấu thầu đều thực hiện bằng lời nói, không có hợp đồng bằng văn bản. Ngay từ khi ông còn làm chủ tịch UBND xã, ông cũng đã tìm nhiều giải pháp để bàn giao đất cho dân đúng như hợp đồng đấu thầu nhưng đều không thực hiện được. Năm 2008 ông chuyển công tác khác và bàn giao lại cho chủ tịch UBND xã nhiệm kỳ tiếp theo, đến nay UBND xã không thực hiện được hợp đồng đấu thầu. Ông H, bà H1 khởi kiện UBND xã yêu cầu trả lại tiền đấu thầu và bồi thường thiệt hại, ông không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng giải quyết theo pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ông giữ chức vụ chủ tịch UBND xã C từ tháng 8/2008 đến tháng 6/2020. Khi ông nhận nhiệm vụ Chủ tịch UBND xã C, ông có được bàn giao về nghĩa vụ thực hiện tiếp hợp đồng đấu thầu (hợp đồng bằng lời nói) với các hộ dân trúng thầu năm 2003, trong đó có hộ gia đình ông H, bà H1. Bản thân ông cũng nhiều lần xin ý kiến chỉ đạo từ phía UBND huyện Cẩm Giàng để tháo gỡ, có thể có đất giao cho dân như hợp đồng đã thỏa thuận nhưng thực tế không có giải pháp. Nay, vợ chồng ông H, bà H1 khởi kiện UBND xã về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật làm sao đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương tiến hành xác minh tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Cẩm Giàng. Nội dung thể hiện: UBND xã C ký hợp đồng đấu thầu đất cho gia đình ông H, bà H1 như thế nào Phòng Tài nguyên Môi trường không nắm được. Tuy nhiên, tại lô đất khu dân cư Nghĩa Phú mà hiện nay ông H, bà H1 đã xây tường bao là vi phạm, thửa đất này vẫn thuộc quyền quản lý của UBND xã C, huyện Cẩm Giàng. Trường hợp ông H, bà H1 muốn sử dụng thì phải thực hiện các thủ tục

đấu giá khi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có kế hoạch đấu giá theo qui định và có kết quả đấu giá.

Theo kết quả định giá trong tố tụng dân sự của UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương kết luận: Các đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn thống nhất về vị trí lô đất tranh chấp tại khu dân cư mới thôn Nghĩa Phú với diện tích là 100m². Hội đồng kết luận: Đất tại khu dân cư mới Nghĩa Phú có giá là 15.000.000đ/m².

Tại phiên tòa: Nguyên đơn là ông H, bà H1 ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương giải quyết. Buộc UBND xã C phải bàn giao trả cho ông bà số tiền 66.997.000đ (*Sáu mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng*) thu của ông bà từ năm 2003, đồng thời bồi thường thiệt hại cho ông bà số tiền 1.500.000.000đ (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) do UBND xã không thực hiện việc giao đất theo Hợp đồng cho ông bà và ông Hội xác định, ông bà có một phần lỗi là do không nghiên cứu kỹ nội quy đấu thầu đất nhưng vẫn nộp tiền cho UBND xã C vào năm 2003. Đối với số tiền 300.000.000đ ông bà nộp để xây dựng cơ sở hạ tầng cho lô đất tại khu dân cư mới Nghĩa Phú vào năm 2018, ông bà hoàn toàn đồng ý và đã nộp theo yêu cầu của UBND xã C nhưng sau đó được UBND xã thông báo cho ông bà biết không được giao đất tại khu dân cư mới Nghĩa Phú thì UBND xã đã trả cho ông bà nhận đủ số tiền 300.000.000đ vào năm 2022. Nay, ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền 300.000.000đ vì không liên quan đến hợp đồng đấu thầu đất năm 2003. Tại phiên tòa, ông bà đề nghị HĐXX xem xét giải quyết vụ án để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông bà. Quan điểm của UBND xã C: Đối với số tiền gốc 66.997.000đ (*Sáu mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng*) UBND xã C nhận của ông ông H, bà H1 hiện nay chưa bàn giao trả. Nay, nguyên đơn yêu cầu UBND xã phải trả cho ông bà số tiền 66.997.000đ và bồi thường thiệt hại với số tiền 1.500.000.000đ, UBND xã C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho cả hai bên. Đối với số tiền 300.000.000đ do UBND xã yêu cầu ông H, bà H1 nộp vào năm 2018 là việc hai bên thỏa thuận trong trường hợp được bàn giao đất nhưng ông bà đã nhận lại số tiền đó nên ông bà không có yêu cầu gì số tiền này là đúng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng và những người tiền hành tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về đường lối giải quyết

vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 37 Luật đất đai năm 2003; Điều 31 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành luật đất đai; Điều 122; Điều 131 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, đề nghị xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà H1: Tuyên hợp đồng đấu thầu đất năm 2023 giữa ông H, bà H1 và UBND xã C vô hiệu.

- Buộc UBND xã C phải hoàn trả cho ông H, bà H1 số tiền 66.997.000đ.

- Xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra là 1.500.000.000đ – 66.997.000đ = 1.433.003.000đ. Đề nghị HĐXX tính toán về mức bồi thường thiệt hại, UBND xã C phải bồi thường cho ông H, bà H1 tương ứng với phần lãi của UBND xã C (xác định lãi của UBND xã là lãi chính, nhiều hơn lãi của ông H, bà H1); Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

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. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Đặng Đình H và bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng đấu thầu, bị đơn là UBND xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương theo quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn (ông H); người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông T1); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông T3) có mặt tại phiên tòa; ông T2 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1.3. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đấu thầu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được Tòa án xác minh thu thập, HĐXX đánh giá: Tại tiêu đề của nội quy bỏ thầu ghi “*Nội quy bỏ thầu thuê đất làm dịch vụ khu đất chuôm ông Kình đội 5*” nhưng nội dung thỏa thuận và quá trình thực hiện giao dịch không phải là hợp đồng thuê đất mà là hợp đồng đấu thầu đất. Do vậy, căn

cứ Điều 388 của Bộ luật Dân sự HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất”.

1.4. Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại giá trị thiệt hại và tiền hoàn trả là 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng). Tuy nhiên, giữa UBND xã C với ông H, bà H1 thống nhất xác định 01 lô đất tại vị trí đất tại khu dân cư mới Nghĩa Phú làm cơ sở đánh giá giá trị thiệt hại. Nên, sau khi Hội đồng định giá kết luận trị giá thửa đất tại vị trí nêu trên thì tại phiên hòa giải nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả lại tổng số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) là trị giá 01 lô đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nhưng không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên HĐXX sẽ xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

2.1. Xét giá trị pháp lý của hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất.

- Về hình thức của hợp đồng: Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn cũng như các tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án thì hợp đồng đấu thầu giữa các bên không được lập thành văn bản cụ thể nhưng tại nội quy bỏ thầu số 02/NQ-TT ngày 02/6/2003 của UBND xã C đã quy định rất rõ về tiêu chuẩn tham gia bỏ thầu, quy định trong công tác bỏ thầu, quy định về người trúng thầu và các thỏa thuận khác. Tại nội quy này có chữ ký đóng dấu của UBND xã Cẩm Vũ và các hộ tham gia bỏ thầu. Tuy nhiên, sau khi trúng thầu, vợ chồng ông H, bà H1 đã nộp đủ số tiền 66.997.000đ (Sáu mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng) nhưng hai bên không thiết lập lại hợp đồng trúng thầu nên HĐXX đánh giá, giao dịch đấu thầu quyền sử dụng đất giữa hai bên không được lập thành văn bản là vi phạm quy định của Luật đất đai năm 2003. Mặc dù, hợp đồng không được lập thành văn bản nhưng các bên tham gia là tự nguyện, bên trúng thầu đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao tiền nên giao dịch đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia. Do vậy, HĐXX sẽ căn cứ vào các thỏa thuận bằng lời nói cũng như các thông báo bàn giao đất của UBND xã C để đánh giá giá trị pháp lý của hợp đồng đấu thầu.

- Về thẩm quyền tham gia ký kết hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất: Theo quy định tại Điều 37 của Luật đất đai năm 2003 về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất... thì UBND xã C không có thẩm quyền làm thủ tục bán đất cho nhân dân bằng hình thức đấu thầu đất. Thẩm quyền này thuộc UBND huyện

Cấm Giàng mới thực hiện được. Tại thời điểm đó, UBND huyện không có kế hoạch, không ủy quyền nhưng Chủ tịch UBND xã C vẫn thay mặt UBND xã làm thủ tục bỏ thầu công khai bán đất cho dân là vi phạm điều cấm của luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người tham gia giao dịch. Mặc dù, giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện nhưng lại vi phạm điều cấm của luật nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất của nguyên đơn có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận theo qui định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự.

- Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng đấu thầu được ký kết từ năm 2003, trong quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu. Mặt khác, HĐXX xác định hợp đồng trên vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ khoản 3 Điều 132 của Bộ luật dân sự xem xét, đánh giá giao dịch trên không được áp dụng thời hiệu. Do vậy, HĐXX tiến hành xem xét đánh giá hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Về trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu thì đây là một trong những hậu quả phải giải quyết của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Nguyên đơn, bị đơn trình bày thống nhất với nhau, đồng thời phù hợp với các phiếu thu còn lưu trữ tại UBND xã C. Số ông H, bà H1 nộp để trúng thầu 01 lô đất là 66.997.000đ (*Sáu mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng*), UBND xã C đã nhận đủ số tiền này, đồng thời sổ sách chi tiêu có ghi rõ việc thu và chi đối với khoản tiền thu từ tiền trúng thầu nên trách nhiệm thuộc UBND xã C chứ không phải trách nhiệm cá nhân Chủ tịch UBND xã thời kỳ đó. Như phân tích ở trên, hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất được thiết lập năm 2003 giữa ông H, bà H1 và UBND xã C bị tuyên vô hiệu nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trách nhiệm khôi phục này có căn cứ để HĐXX chấp nhận. Buộc UBND xã C phải hoàn trả cho ông H, bà H1 số tiền trúng thầu 01 lô đất là 66.997.000đ (*Sáu mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi bảy nghìn đồng*).

- Về giá trị thiệt hại: Tại hợp đồng đấu thầu đất, nguyên đơn đấu thầu đất tại vị trí chuôm ông Kình Đội 5 nhưng quá trình thực hiện hợp đồng, UBND xã không bàn giao được đất tại vị trí thỏa thuận ban đầu, UBND xã đã ban hành nhiều thông báo về việc thay đổi vị trí đất bàn giao, đến thời điểm này không thể bàn giao đất cho ông H, bà H1 như đã cam kết. Do vậy, để có căn cứ đánh giá thiệt hại do hợp đồng vô hiệu phải xác định được vị trí đất làm cơ sở xác định giá trị thiệt hại. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thống nhất được với nhau về vị trí đất tranh chấp tại khu dân cư mới Nghĩa Phú, diện

tích 01 lô đất là 100m². Xét sự thỏa thuận trên là tự nguyện và phù hợp với quy định nên HĐXX sẽ căn cứ vào vị trí đất tại khu dân cư mới Nghĩa Phú làm cơ sở đánh giá giá trị thiệt hại. Theo Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự UBND huyện Cẩm Giàng kết luận: Tại Khu dân cư mới thôn Nghĩa Phú có giá trị 15.000.000đ/m² nên giá trị 01 lô đất là 15.000.000đ x 100m² = 1.500.000.000 đ. Các đương sự thống nhất với mức giá trị thiệt hại nêu trên nên HĐXX ghi nhận. Căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự, HĐXX đánh giá tổng giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra cho ông H, bà H1 là 1.500.000.000đ. Giá trị này được trừ đi tiền gốc ông H, bà H1 đã nộp là 66.997.000đ nên giá trị thiệt hại thực tế còn lại là 1.433.003.000đ (*Một tỷ, bốn trăm ba mươi ba triệu, không trăm linh ba ngàn đồng*).

- Về yếu tố lỗi và trách nhiệm bồi thường đối với hợp đồng vô hiệu, HĐXX đánh giá: Năm 2003 ông H, bà H1 tham gia bỏ thầu để trúng thầu mua 01 lô đất tại khu vực chuôm ông Kình. Mặc dù, thủ tục đấu thầu được thực hiện một cách công khai bởi chính quyền địa phương là UBND xã C. Tuy nhiên, ông bà là người có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, khi tham gia mỗi một giao dịch, pháp luật quy định mọi công dân phải tự tìm hiểu và chịu trách nhiệm đối với giao dịch mà mình đã thực hiện. Ông bà không tìm hiểu rõ quy định của pháp luật mà đã tham gia đấu thầu, đóng tiền trúng thầu theo yêu cầu của UBND xã Cẩm Vũ nên ông bà cũng có một phần lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Đối với UBND xã C, UBND xã biết rõ không có thẩm quyền bán đấu thầu đất nhưng vẫn thực hiện bán để lấy tiền sử dụng vào việc xây dựng trường học và đường xá cho dân làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông H, bà H1. Do vậy, HĐXX xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu gây thiệt hại. Nguyên đơn ông H, bà H1 phải chịu lỗi 20% đối với giá trị thiệt hại, UBND xã phải chịu 80% lỗi đối với giá trị thiệt hại, cụ thể: Thiệt hại được xác định là 1.433.003.000đ, ông H, bà H1 phải chịu trách nhiệm với thiệt hại của ông bà là 286.600.600đ; UBND xã Cẩm Vũ phải chịu trách nhiệm đối với thiệt hại là 1.146.402.400đ. Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ để HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn

đã tự chi phí tố tụng là các khoản chi tại buổi thẩm định và định giá trị giá tài sản tranh chấp, nay ông bà tự nguyện không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không đặt ra giải quyết.

[5] Những nội dung khác.

- Về hành vi bán đất trái thẩm quyền của Chủ tịch UBND xã Cẩm Vũ thời kỳ 2003 – 2008. Công an huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã có Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 11/QĐ-CQCSĐT ngày 13/12/2002 đối với hành vi của ông Đào Xuân T2 và ông Nguyễn Văn T3;

- Đối với số tiền 300.000.000đ, các đương sự xác định không phải là tiền đấu thầu đất mà là tiền xây dựng cơ sở hạ tầng nếu được bàn giao đất, số tiền này ông H, bà H1 đã nhận lại và không yêu cầu gì nên HĐXX không đặt ra giải quyết trong vụ án này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ áp dụng Điều 123; Điều 131; khoản 3 Điều 132; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 37 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004 ngày 29/10/2004; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đặng Đình H và bà Nguyễn Thị H1 .

1. Tuyên hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Đình H và bà Nguyễn Thị H1 với Ủy ban nhân dân xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương được lập vào năm 2003 vô hiệu.

2. Buộc UBND xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương phải có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Đình H và bà Nguyễn Thị H1, tổng số tiền là **1.146.402.400đ** (*Một tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm linh hai ngàn, bốn trăm đồng*).

Kể từ khi 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 chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Buộc UBND xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là số tiền 300.000đ và án phí bồi thường thiệt hại là số tiền 46.392.072đ. Tổng cộng là **46.692.072** đồng (*Bốn mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn không trăm bảy mươi hai đồng*).

4. Quyền kháng cáo: Đương sự là nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tiền có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần liên quan trong bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; ông Thuyết vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần liên quan trong bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi Cục THADS huyện Cẩm Giàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP Tòa án.

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

(Đã ký)

Trương Thị Tố Uyên

Cẩm Giàng, ngày 02 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN DÂN SỰ SƠ THẨM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung bản án do có sự nhầm lẫn, sai sót trong quá trình soát xét tại Bản án số 03/2024/DSST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đặng Đình H**, sinh năm 1963 và bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn Văn Thai, xã Cẩm Văn, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. (Bà Hồng có giấy ủy quyền cho ông Hội được UBND xã Cẩm Văn chứng thực ngày 25/4/2024).

- Bị đơn: **UBND xã C, huyện Cẩm Giàng**

Địa chỉ: Xã Cẩm Vũ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hữu T** -Chức vụ: Chủ tịch UBND xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: Ông **Đào Hữu T1** – Công chức địa chính xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đào Xuân T2**, sinh năm 1955 - Nguyên chủ tịch UBND xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

2. Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1961 - Nguyên Chủ tịch UBND xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

(Ông H, ông T1, ông T3 có mặt; bà H1 có giấy ủy quyền cho ông H được tham gia tố tụng tại phiên tòa (có UBND xã Cẩm Văn chứng thực ngày 25/4/2024), ông T2 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung bản án do có sự nhầm lẫn, sai sót trong quá trình soát xét tại Bản án số 03/2024/DSST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, như sau:

- Tại dòng thứ 3 đến dòng thứ 6 tính từ dưới lên trên trang 10 của bản

án (QUYẾT ĐỊNH), đã ghi:

“2. Buộc UBND xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương phải có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Đình H và bà Nguyễn Thị H1, tổng số tiền là **1.146.402.400đ** (*Một tỷ một trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm linh hai ngàn, bốn trăm đồng*).”

Nay được sửa chữa bổ sung:

“2. Buộc UBND xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương phải có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Đặng Đình H và bà Nguyễn Thị H1, tổng số tiền là **1.213.399.400đ** (*Một tỷ hai trăm mười ba triệu, ba trăm chín mươi chín ngàn, bốn trăm đồng*).”

- Tại dòng thứ 3 đến dòng thứ 6 tính từ trên xuống dưới trang 10 của bản án (QUYẾT ĐỊNH), đã ghi:

“3. Về án phí: Buộc UBND xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là số tiền 300.000đ và án phí bồi thường thiệt hại là số tiền 46.392.072đ. Tổng cộng là **46.692.072** đồng (*Bốn mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi hai nghìn không trăm bảy mươi hai đồng*).”

Nay được sửa chữa bổ sung:

“3. Về án phí: Buộc UBND xã C, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là số tiền 300.000đ và án phí bồi thường thiệt hại là số tiền 48.401.982đ. Tổng cộng là **48.701.982** đồng (*Bốn mươi tám triệu bảy trăm linh một nghìn, chín trăm tám mươi hai đồng*).”/.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Giàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP Tòa án.

THẨM PHÁN

(Đã ký)

Trương Thị Tố Uyên

