

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: 04/2024/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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Hà.

Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thúy và bà Hồ Thị Hiền.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà - 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 27/2023/TLST- DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đấu thầu" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Văn H1, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1973.

Địa chỉ: thôn PL, xã CV, huyện CG, tỉnh Hải Dương.

2. **Bị đơn:** UBND xã CV, huyện CG, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã CV.

Địa chỉ: Xã CV, huyện CG, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tuấn: Ông Đào Hữu Th - Chức vụ: Cán bộ địa chính xã CV, huyện CG, tỉnh Hải Dương (theo giấy ủy quyền ngày 05/3/2024).

Địa chỉ: thôn VL, xã CD, huyện CG, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đào Xuân T1, sinh năm 1955.

Địa chỉ: thôn HG, xã CV, huyện CG, tỉnh Hải Dương.

3.2 Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1961.

Địa chỉ: thôn HG, xã CV, huyện CG, tỉnh Hải Dương.

(Tại phiên tòa có mặt: Nguyên đơn ông H1, bà H2; bị đơn Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Th. Vắng mặt: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1, ông T2 - có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 thống nhất trình bày:

Năm 2003, UBND xã CV có chương trình đấu thầu đất cho nhân dân, do có nhu cầu mua nên ông bà đã tham gia đấu thầu. Thủ tục đấu thầu tuân thủ đúng quy định, ông bà trúng thầu hai suất đất ở khu vực chuôm ông Kình có diện tích 100m²/01suất đất. Số tiền nộp trúng thầu hai suất đất là 141.300.000đồng (01 suất với giá 71.000.000đồng và 01 suất với giá 70.300.000đồng). Ngày 01/9/2003, ông bà nộp tiền cho UBND xã làm 01 lần đủ số tiền 141.300.000đồng và có phiếu thu của UBND xã CV. Sau khi tổ chức đấu thầu và thu tiền của ông, bà trúng thầu UBND xã không giao được đất như đã thỏa thuận vì vị trí đất chuôm ông Kình được cấp có thẩm quyền quy hoạch để phát triển cụm công nghiệp làng nghề, không được quy hoạch đất ở, vị trí trên được chuyển để khoan thăm dò, khai thác nước ngầm phần diện tích đất thuê thầu của gia đình ông bà UBND xã có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Do vậy, UBND xã đã hứa giao hai suất đất trúng thầu cho ông bà tại vị trí: 01 suất trước cửa trạm xá xã và 01 suất tại khu dân cư thương mại và chợ Phú Lộc. Đến năm 2014, UBND xã đã bàn giao cho ông bà 01 suất đất tại vị trí quy hoạch số 6 lô trước cửa trạm xá xã, còn lại 01 suất đất tại khu dân cư thương mại và chợ Phú Lộc đến nay chưa được bàn giao.

Về hợp đồng đấu thầu, vợ chồng ông bà và UBND xã 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 hết số tiền 141.300.000đồng cho hai suất đất. Thời gian bàn giao đất không xác định cụ thể thời gian bàn giao đất. Địa chỉ suất đất đấu thầu ở khu chuôm ông Kình. Mặc dù không thống nhất thời gian bàn giao đất nhưng qua các lần

hợp thì UBND xã đều khát việc bàn giao đất. Tuy nhiên từ năm 2014 đến nay vợ chồng ông bà chưa nhận được 01 suất đất còn lại 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:

Thứ nhất: đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương tuyên hợp đồng đấu thầu đất được thiết lập giữa vợ chồng ông bà và UBND xã CV vào năm 2003 là vô hiệu.

Thứ hai: 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 CV phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền gốc trúng thầu 01 suất đất còn lại tại khu dân cư thương mại và chợ Phú Lộc là 71.000.000đồng. Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại là 1.100.000.000đồng. Về phần lỗi: Ông bà xác định UBND xã CV có lỗi hoàn toàn 100% nên phải có trách nhiệm bồi thường. Ông bà xác định không có lỗi khi hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông bà là phiếu thu tiền có xác nhận của UBND xã CV, các thông báo bàn giao đất, các biên bản họp bàn giao đất nhưng ông bà vẫn không nhận được đất.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn là UBND xã CV, huyện CG trình bày: Năm 2003 UBND xã CV có chương trình mở thầu bán đất cho nhân dân đúng như nguyên đơn trình bày. Quá trình đấu thầu vợ chồng ông H1 bà H2 trúng thầu 02 suất đất và đã bàn giao tiền cho UBND xã số tiền 141.300.000đồng là đúng. Về hợp đồng đấu thầu: Tất cả các thỏa thuận liên quan đến việc thực hiện hợp đồng đấu thầu đều thực hiện bằng lời nói, không có việc ký kết bằng văn bản nhưng thực tế sự việc đấu thầu là có, UBND xã nhận tiền của vợ chồng ông H1, bà H2 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 H1, bà H2 như đã thỏa thuận nhưng đến thời điểm này thì không thể thực hiện được. Nay, vợ chồng ông H1, bà H2 khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng giải quyết hai yêu cầu, quan điểm của UBND xã CV như sau:

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 H1, bà H2.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Về giá trị hoàn trả 01 lô đất tại khu dân cư thương mại và chợ Phú Lộc là 71.000.000đồng, UBND xã 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 H1, bà H2 thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến giá trị bồi thường, UBND xã 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 T1 trình bày: Ông là chủ tịch UBND xã CV từ tháng 01 năm 2000 đến tháng 7 năm 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 chỉ thực 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 H1, bà H2 đã tham gia đấu thầu và trúng 02 lô đất tại khu vực 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 H1, bà H2 đã nộp số tiền 141.300.000đồng là đúng. Tuy nhiên về 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 H1, bà H2 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 T2 trình bày: Ông giữ chức vụ chủ tịch UBND xã CV từ tháng 8 năm 2008 đến tháng 6 năm 2020. Khi ông nhận nhiệm vụ chủ tịch UBND xã CV 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 H1, bà H2 trúng thầu 02 suất đất tại vị trí khu chuôm ông Kình thuộc quy hoạch làng nghề do UBND huyện làm chủ đầu tư. Do vậy, UBND xã đã thống nhất với hộ gia đình ông H1, bà H2 trả ông bà 01 suất đất

về vị trí trước cửa trạm xá xã và 01 suất đất tại khu dân cư thương mại và chợ Phú Lộc. Đến năm 2014, UBND xã đã bàn giao cho ông H1, bà H2 01 lô trước cửa trạm xá xã. Còn lại 01 suất đất tại khu dân cư thương mại và chợ Phú Lộc chưa bàn giao. Bản thân ông cũng nhiều lần xin ý kiến chỉ đạo từ phía UBND huyện Cẩm Giàng để tháo gỡ và giao đất cho dân như hợp đồng đã thỏa thuận nhưng không có giải pháp. Nay, vợ chồng ông H1, bà H2 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 tiến hành xác minh tại UBND xã về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đấu thầu: Tại thời điểm này UBND xã CV không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đấu thầu, vì UBND xã CV không phải là đơn vị được quyền bán đất đấu thầu nên không có đất để bàn giao cho hộ dân ông H1, bà H2 như thỏa thuận năm 2003. Trước khi vụ án được khởi kiện ra Tòa thì UBND xã đã tìm mọi cách tháo gỡ nhưng đều không có cách nào giải quyết hậu quả pháp lý của sự việc này. Do vậy, UBND xã không có đất để giao cho ông H1, bà H2 theo đúng cam kết ban đầu.

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 01 suất đất tại vị trí khu dân cư thương mại và chợ Phú Lộc với diện tích 85m². Hội đồng kết luận: Khu dân cư thương mại và chợ Phú Lộc có giá là 14.040.000đồng/m².

Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông H1, bà H2 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương giải quyết: Buộc UBND xã CV phải bàn giao trả cho ông bà số tiền trúng thầu là 71.000.000đồng thu của ông bà từ năm 2003, đồng thời bồi thường thiệt hại 1.100.000.000đồng do UBND xã không thực hiện được việc bàn giao đất theo hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận, ông bà xác định ông bà không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Ông bà đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện để đảm bảo quyền lợi cho ông bà.

Quan điểm của UBND xã CV: Nhất trí về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đấu thầu giữa ông H1, bà H2 và UBND xã CV. Về số tiền gốc trúng thầu 71.000.000đ mà UBND xã CV nhận đấu thầu nhận của ông H1, bà H2, hiện nay chưa bàn giao trả, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Nhất trí tổng giá trị thiệt hại của thửa đất phải bồi

thường cho ông H1, bà H2 là 1.193.400.000đồng nhưng về yếu tố lỗi thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật làm sao đảm bảo quyền lợi cho các bên.

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 quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị áp dụng Điều 26, 35, 39,147 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, 131 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 Hoàng Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2: Tuyên hợp đồng đấu thầu đất giữa ông H1, bà H2 và UBND xã CV là vô hiệu.

- Buộc UBND xã CV phải hoàn trả cho ông H1, bà H2 số tiền 71.000.000đồng.

- Xác định thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra là 1.193.400.000đồng - 71.000.000đồng = 1.122.400.000đồng. Đối với thiệt hại này UBND xã CV phải bồi thường cho vợ chồng ông H1, bà H2 tương ứng với phần lỗi của UBND xã (xác định lỗi của UBND xã là chính, nhiều hơn lỗi của ông H1, bà H2).

- Về án phí: Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn; bị đơn UBND xã CV 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:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Hoàng Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2 khởi kiện tranh chấp hợp đồng đấu thầu, bị đơn là UBND xã CV, huyện CG, 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. 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 thu thập nên 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*" 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. Căn cứ Điều 388 Bộ luật dân sự, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất*".

1.3. Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại về giá trị thiệt hại của thửa đất là 1.100.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải ngày 06/3/2024, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về giá trị bồi thường thiệt hại của thửa đất tại khu dân cư thương mại và chợ Phú Lộc diện tích một suât đất là 85m², có giá 14.040.000 đồng/m². Giá trị suât đất này là 14.040.000 đồng/m² x 85m² = 1.193.400.000 đồng để làm căn cứ bồi thường thiệt hại. Xét thấy, 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.

1.4. Về người tham gia tố tụng trong vụ án: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Xuân T1, ông Nguyễn Văn T2 có đơn xin vắng mặt. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án đã có đầy đủ lời khai tại hồ sơ vụ án, Tòa án đã tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng cho các đương sự hợp lệ. Do vậy, Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[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 CV 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 CV và các hộ tham gia bỏ thầu, trong đó có ông H1, bà H2. Tuy nhiên, sau khi trúng thầu ông H1, bà H2 đã nộp đủ số tiền 141.300.000 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. HĐXX sẽ căn cứ vào các thỏa thuận bằng lời nói cũng như các thông báo bàn giao đất của UBND xã 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 Luật đất đai năm 2003 về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.. thì UBND xã CV không có thẩm quyền làm thủ tục bán đất cho nhân dân bằng hình thức đấu thầu đất. Thẩm quyền này thuộc UBND huyện Cẩm Giàng. Tuy nhiên, UBND huyện không có kế hoạch, không ủy quyền nhưng Chủ tịch UBND xã 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 căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự thì yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất của nguyên đơn có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

- 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 Bộ luật dân sự thì xem xét, đánh giá giao dịch trên không được áp dụng thời hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử 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. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì đây là một trong những hậu quả phải giải quyết của hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn, bị đơn trình bày thống nhất với nhau, đồng thời phù hợp với phiếu thu còn lưu trữ tại UBND xã CV. Số tiền ông H1, bà H2 nộp để trúng thầu 02 suất đất là 141.300.000đồng. UBND xã 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 CV, không phải trách nhiệm cá nhân Chủ tịch UBND xã thời kỳ đó. Năm 2014, ông H1, bà H2 đã được UBND xã bàn giao 01 suất đất (trúng thầu 70.300.000đồng) tại khu vực trước cửa trạm xá xã, còn lại 01 suất đất tại vị trí khu dân cư thương mại chợ

Phú Lộc (trúng thầu 71.000.000đồng) đến thời điểm này không thể bàn giao đất cho ông H1, bà H2 như đã cam kết. Việc UBND xã CV tổ chức bán đấu thầu đất cho nhân dân là trái thẩm quyền. Do vậy, hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất được thiết lập năm 2003 bị tuyên vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trách nhiệm khôi phục này có căn cứ để HĐXX chấp nhận. Buộc UBND xã CV phải hoàn trả cho ông H1, bà H2 số tiền trúng thầu 01 suất đất còn lại là 71.000.000đồng.

- Về giá trị thiệt hại. Tại hợp đồng đấu thầu đất, nguyên đơn đấu thầu đất tại vị trí chuôm ông Kình 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 năm 2014 thì mới bàn giao được 01 suất đất tại vị trí trước cửa trạm xá xã, còn lại 01 suất đất tại vị trí khu dân cư thương mại chợ Phú Lộc đến thời điểm này không thể bàn giao đất cho ông H1, bà H2 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 thương mại và chợ Phú Lộc với diện tích 01 suất đất là 85m² và giá trị trung bình. Theo Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự UBND huyện Cẩm Giàng kết luận khu dân cư và thương mại và chợ Phú Lộc có giá trị trung bình là 14.040.000đồng/m² nên suất đất sẽ có giá 14.040.000đồng x 85m² = 1.193.400.000đồng. Xét sự thỏa thuận trên của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật, các đương sự thống nhất với mức giá trị thiệt hại nêu trên nên HĐXX ghi nhận. HĐXX đánh giá tổng giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra cho ông H1, bà H2 là 1.193.400.000đồng, giá trị này được trừ đi tiền gốc ông H1, bà H2 nộp 71.000.000đồng nên giá trị thiệt hại thực tế còn lại là 1.122.400.000đồng.

- Về yếu tố lỗi và trách nhiệm bồi thường đối với hợp đồng vô hiệu: HĐXX đánh giá. Năm 2003 ông H1, bà H2 tham gia bỏ thầu để trúng thầu mua 02 suất 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 CV. 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 CV nên ông bà cũng có lỗi một phần dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Đối với UBND xã CV biết rõ UBND xã không có thẩm quyền tổ chức bán đất đấu thầu cho nhân dân nhưng vẫn thực hiện bán để lấy tiền sử dụng vào việc xây dựng trường học, đường xá cho dân làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông H1, bà H2. HĐXX xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu gây thiệt hại. Nguyên đơn ông H1, bà H2 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 1.122.400.000đồng, ông H1, bà H2 phải chịu trách nhiệm với thiệt hại của ông bà là 224.480.000đồng; UBND xã CV phải chịu trách nhiệm đối với thiệt hại là 897.920.000đồng. 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.

[4]. Về chi phí tố tụng: Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản đang tranh chấp và 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 CV 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 T1 và ông Nguyễn Văn T2.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Áp dụng Điều 123; Điều 131; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26; Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 37 Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004 ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai; Nghị quyết 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2.

1. Tuyên hợp đồng đấu thầu quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn H1

và bà Nguyễn Thị H2 với UBND xã CV, huyện CG, tỉnh Hải Dương được lập vào năm 2003 vô hiệu.

2. Buộc UBND xã CV, huyện CG, tỉnh Hải Dương phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền trúng thầu 01 suất đất còn lại là 71.000.000đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Hoàng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 số tiền 897.920.000đồng, tổng số tiền là 968.920.000đồng.

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: UBND xã CV, huyện CG, tỉnh Hải Dương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng và án phí bồi thường thiệt hại 41.067.600đồng. Tổng án phí là 41.367.600đồng.

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 22.000.000đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004773 ngày 17/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

4. Quyền kháng cáo: 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 và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 tự 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 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;

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

Nguyễn Thị Vân Hà