

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THANH HÓA  
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 26/2022/ DS - ST

Ngày: 09/ 9/ 2022

V/v: “ Yêu cầu trả tiền  
và bồi thường thiệt hại”;

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HÓA, TỈNH THANH HÓA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hương

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Loan

2. Bà Nguyễn Thị Thuởng

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Lê Thị Mai– Thư ký TAND thành phố Thanh Hóa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thanh Hóa tham gia phiên tòa:**  
Bà Tạ Thị Hằng - Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2021/TLST- DSST ngày 18 tháng 11 năm 2021 về việc: “ Yêu cầu trả tiền và bồi thường thiệt hại ”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2022/QĐXXST- DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 giữa:

**Nguyên đơn:** Ông Hàn Viết Đ - Sinh năm 1930.

Địa chỉ: số 19, ngõ Nam Thượng, Trần Hưng Đạo.Phường NN, TP. Thanh Hóa;

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Hàn Viết H – sinh năm 1969;

Địa chỉ: 150 Tổng D T, P. L S, thành phố Thanh Hóa

**Bị đơn:** UBND phường NN, thành phố Thanh Hóa;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị H– CB địa chính UBND phường NN.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** UBND thành phố Thanh Hóa

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Xuân K – Chuyên viên phòng TNMT  
Tại phiên tòa có mặt các đương sự.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo đơn khởi kiện cùng bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày:**

Vào năm 1997 gia đình ông Hàn Viết Đ được UBND phường NN đồng ý cho mua 01 lô đất tại mặt bằng quy hoạch 28, phường NN, thành phố Thanh Hóa, với giá 7.000.000đ. Số lô và diện tích đất cụ thể chưa biết, mới chỉ đăng ký mua 01 lô trên MBQH 28. Sau khi đăng ký UBND phường đã thông báo nộp tiền và gia đình ông Đ đã nộp 03 lần tiền tổng là 3.000.000đ, cụ thể : Phiếu thu ngày 30/6/1997 số tiền nộp 1.500.000đ; Phiếu thu ngày 22/7/1997 số tiền nộp 500.000đ; Phiếu thu ngày 06/12/1997 số tiền nộp 1.000.000đ.

Đến đầu năm 2004, UBND phường thông báo cho gia đình ông Đ đến để giao đất, nhưng do lô đất gia đình được giao là ao sâu, nên gia đình không nhận đất và xin được nhận vào đợt sau ở mặt đường quốc lộ 1B (đường Trần Hưng Đạo). Sau khi nhận đất các hộ sẽ tiếp tục nộp số tiền còn thiếu và hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Từ đó đến nay gia đình ông Đ đã nhiều lần yêu cầu UBND phường và UBND thành phố giải quyết cấp đất cho gia đình hoặc cho gia đình mua 01 lô đất khác không qua đấu giá. Mặc dù UBND thành phố Thanh Hóa giải quyết khiếu nại nhiều lần, nhưng gia đình ông Đ vẫn không đồng ý và đã khiếu nại lên UBND tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 31/3/2021 UBND tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1060/QĐ-UBND và không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc ông đề nghị được bàn giao đất theo các phiếu thu tiền năm 1997 do UBND phường NN lập với số tiền 3.000.000đ hoặc cho gia đình ông được mua 01 lô đất tái định cư, mua 01 lô đất ở không thông qua đấu giá, vì không có cơ sở. Đối quyền lợi liên quan đến 03 phiếu thu tiền đề nghị UBND thành phố Thanh Hóa hướng dẫn ông Hàn Viết Đ liên hệ với UBND phường NN để được xem xét , giải quyết đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông Đ hoặc hướng dẫn ông khởi kiện theo quy định.

Ông Đ đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại số 1060/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa, ông không yêu cầu được mua 01 lô đất tái định cư hoặc 01 lô đất ở không thông qua đấu giá nữa mà chuyển sang khởi kiện vụ án dân sự. Ngày 10/11/2021 ông Hàn Viết Đ nộp đơn khởi kiện yêu cầu UBND phường NN và UBND thành phố Thanh Hóa bồi thường cho gia đình ông theo giá đất của MBQH 28, theo tỉ lệ phần trăm giữa số tiền gia đình ông đã nộp tương ứng với giá của lô đất trước đây 3.000.000đ : 7.000.000đ (Khoản tiền yêu cầu này đã bao gồm cả khoản tiền 3.000.000đ mà ông Đ đã nộp vào năm 1997), tại thời điểm giải quyết vụ án giá trị của lô số 43/121 ngõ Nam Thượng, phường NN, thành phố Thanh Hóa, nay là SN 43 Tân Nam, phường NN, thành phố Thanh Hóa, vì lô đất này lẽ ra được giao cho gia đình ông, nhưng ông không nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, Sau khi Tòa án thành lập hội đồng định giá để định giá đất tại lô đất 43 Tân Nam, phường NN, nhưng không có kết quả, ông Đ đã đề nghị Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC để định giá đối với lô đất tại 43 Tân Nam, phường NN thành phố Thanh Hóa để làm cơ sở cho việc xem xét yêu cầu bồi thường của ông và ông đã nộp tiền chi phí định giá độc lập là 10.622.000đ

(theo hóa đơn giá trị gia tăng). Kết quả định giá lô đất trị giá 1.368.000.000đ, nên ông Đ yêu cầu bồi thường trên giá trị lô đất đã định giá tương ứng với phần trăm số tiền ông đã nộp so với giá bán lúc ông đăng ký mua và ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bên phải chịu số tiền chi phí định giá tài sản.

***Tại các bản tự khai và hòa giải đại diện phía bị đơn trình bày:***

Năm 1994 UBND phường NN được UBND tỉnh Thanh Hóa đồng ý cho bán đất tại MBQH 28, phường NN cho các hộ dân có đủ điều kiện xét tách hộ, trong đó có hộ ông Hàn Viết Đ cũng đăng ký mua 01 lô. Giá đất tại MBQH 28, từ 07 triệu đồng đến 15 triệu đồng/ 01 lô. Những lô ở vị trí ao sâu thì có giá là 7.000.000đ. Gia đình ông Đ mua lô đất có giá 7.000.000đ và gia đình ông Đ đã nộp được 3.000.000đ và cũng đã được UBND phường thông báo đến nhận đất và sẽ tiếp tục thu số tiền còn thiếu sau. Nhưng gia đình ông Đ không nhận đất vì cho rằng vị trí đất ở ao sâu và có đơn đề nghị được nhận vào đợt sau ở mặt bằng khác. Từ sau khi có MBQH 28 thì đến năm 2005 mới có MBQH khác, kúc bấy giờ do chính sách quản lý về đất đai đã thay đổi theo luật đất đai năm 2003, do đó UBND phường không được xét bán đất trực cho các hộ dân nữa, mà thẩm quyền thuộc về UBND thành phố và bán qua hình thức đấu thầu, nên UBND phường đã thông báo cho gia đình ông Đ về việc UBND phường không còn thẩm quyền để xem xét bán đất cho ông theo nguyện vọng của ông, đề nghị ông làm đơn gửi UBND thành phố để được giải quyết theo thẩm quyền. Cũng từ đó ông Đ đã nhiều lần làm đơn đề nghị và đơn khiếu nại lên UBND thành phố đề nghị giải quyết bán đất cho ông, chứ UBND phường NN chưa lần nào nhận được đơn đề nghị hay khiếu nại của ông Đ.

Số tiền ông Đ nộp đã chuyển vào ngân sách hoạt động của UBND phường NN, còn số tiền các hộ dân đã nộp đủ và đã nhận đất thì được chuyển cho UBND thành phố tại Kho bạc nhà nước.

Nay UBND phường không đồng ý với yêu cầu bồi thường của ông Đ, vì Ông Đ không đăng ký mua lô đất cụ thể nào của MBQH 28 và chính quyền địa phương chưa lần nào, thông báo hay có ý định giao lô đất cụ thể nào tại MBQH 28 Nên UBND phường không chấp nhận bồi thường cho ông Đ theo giá trị của lô đất tại 43 Tân Nam, phường NN mà chỉ đồng ý trả cho ông Đ 03 triệu đồng mà ông đã nộp và tiền lãi tính theo quy định từ ngày ông Đ nộp tiền cho đến nay.

***Tại các bản tự khai và hòa giải người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Năm 1996 UBND thành phố Thanh Hóa đã có Quyết định triển khai MBQH khu dân cư 28, 29 để bán cho các hộ dân có đủ điều kiện tách hộ và giao cho UBND phường NN thực hiện xét các đối tượng được mua đất. Giá đất được UBND tỉnh phê duyệt tùy từng lô từ 07 – 15 triệu đồng. Đến ngày 18/9/1996 UBND phường NN có danh sách trích ngang các hộ xin giải quyết đất ở trong đó có gia đình ông Hàn Viết Đ. Đến năm 1997 UBND phường đã triển khai bán đất

cho các hộ dân, gia đình ông Đ đã nộp được 3.000.000đ. Mặc dù số tiền nộp chưa đủ, nhưng UBND phường vẫn thông báo cho ông Đ biết, nếu ông có nguyện vọng nhận đất tại MBQH 28 thì UBND phường sẽ tạo điều kiện giao cho ông 01 lô và ông sẽ nộp tiền tiếp cho đủ, nhưng ông Đ không nhận đất.

Sau đó ông Đ đã nhiều lần đi khiếu nại và đã được UBND thành phố, UBND tỉnh giải quyết khiếu nại nhiều lần. Nay gia đình ông Đ khởi kiện yêu cầu trả lại tiền và bồi thường theo giá trị tương ứng của lô đất số 43 Tân Nam, phường NN, thành phố Thanh Hóa thì quan điểm của UBND thành phố Thanh Hóa không chấp nhận bồi thường theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ mà chỉ chấp nhận trả lại cho ông Đ 3.000.000đ tiền đã nộp và tiền lãi suất theo quy định tại thời điểm trả nợ.

Do số tiền UBND phường thu của ông Đ chưa nộp lên UBND thành phố cho nên UBND phường NN phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đ, UBND thành phố Thanh Hóa không có trách nhiệm phải trả lại cho ông Đ.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ và tiến hành đối chất giữa các đương sự với ông Đ, nguyên cán bộ và chủ tịch UBND phường NN tại thời điểm bán đất MBQH 28.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm vụ án để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông, vì sự việc đã quá rõ ràng.

Ý kiến của phía bị đơn: Kể từ khi được UBND phường thông báo về việc UBND phường không còn thẩm quyền để bán đất cho ông theo nguyện vọng của ông Đ thì ông Đ cũng chưa lần nào yêu cầu UBND phường NN trả lại khoản tiền 3.000.000đ ông Đ đã nộp cho UBND phường để mua đất vào năm 1997. Đến nay đã được UBND tỉnh giải quyết khiếu nại kết luận yêu cầu của ông Đ về việc được mua một lô đất không qua đấu giá hoặc đất tái định cư là không có cơ sở chấp nhận, thì gia đình ông Đ mới đi khởi kiện yêu cầu bồi thường. Nay do thời gian đã quá lâu, chính quyền địa phương không nhớ chính xác thời điểm UBND phường biết và thông báo cho gia đình ông Đ về việc UBND phường không có thẩm quyền bán đất cho ông Đ. Do đó nếu UBND phường phải trả lãi đối với tổng số tiền 3.000.000đ ông Đ đã nộp cho ông Đ, thì để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông Đ, chính quyền địa phương thống nhất thời điểm tính lãi cho ông Đ được tính kể từ thời điểm ông Đ nộp tiền lần thứ 3 ( ngày 06/12/1997) trên tổng số tiền ông Đ 3.000.000đ ông Đ đã nộp.

***Ý kiến của đại diện VKS:***

Tại phiên tòa Đại diện VKS thành phố Thanh Hóa đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung các tài liệu chứng cứ sau:

1. Thu thập bằng văn bản quy định về việc khung giá đất MB 28, phường NN, thành phố Thanh Hóa, tại thời điểm giao bán, giá thấp nhất, cao nhất chính xác là bao nhiêu? ( Bồi lời khai của bị đơn và những người có liên quan cho rằng ông Đ có đăng ký mua lô đất, nhưng chưa nộp đủ tiền, vậy đủ là bao nhiêu, có người khai lô thấp nhất MB 28 là 7.000.000đ ( Ông Nguyễn Hồng Thái- Nguyên chủ tịch phường NN – BL 89, 90)

khai lô thấp nhất có giá 5.000.000đ ( bà Thúy – Nguyên kế toán ngân sách UBND phường). Việc liên quan đến mua bán đất đai đương nhiên phải được quyết định bằng văn bản giấy tờ, phê duyệt của lãnh đạo phường.

2. Thu thập tài liệu bằng văn bản quy định cụ thể về cách thức, phương thức mua bán đất MB28, thời điểm người mua nộp tiền, thời điểm bàn giao đất. Sau khi nộp tiền thì khoảng thời gian bao lâu buộc phải tiến hành thủ tục giao đất cho người mua, từ đó xác định lỗi, thời điểm vi phạm nghĩa vụ để làm căn cứ cho việc xác định lãi suất phải trả.

3. Thu thập tài liệu chứng cứ về việc UBND phường NN được UBND tỉnh và thành phố cho phép thực hiện việc bán đất, thu tiền mua bán và giao đất và được sử dụng 100% tiền thu mua đất vào ngân sách phường làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

4. Thu thập các văn bản: Quyết định phê duyệt MB 28, 29 XD/UNTH ngày 28/2/1996 và số 1798 cv-TCTN/UBTH ngày 09/10/1996 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch MB và mức giá thu tiền cấp quyền sử dụng đất.

### ***Hội đồng xét xử xét thấy:***

Việc thu thập các tài liệu chứng cứ để làm căn cứ cho việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và làm căn cứ để Hội đồng xét xử đưa ra phát quyết là cần thiết, còn những vấn đề thuộc phạm vi hoặc một quan hệ pháp luật khác thì không bắt buộc phải thu thập trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa các đương sự đều khẳng định, do thời gian đã quá lâu, nên ngoài các tài liệu chứng cứ đã giao nộp cho Tòa án, họ không còn tài liệu chứng cứ gì khác có liên quan để giao nộp cho Tòa án và vụ việc này đã rõ ràng vì đã được các cấp chính quyền giải quyết khiếu nại nhiều lần, được phản ánh trong hồ sơ vụ án.

Mặt khác quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Tòa án, Hội đồng xét xử tiến hành thu thập chứng cứ để làm rõ được các vấn đề cần phải chứng minh trong vụ án như sau:

- Có hay không việc gia đình ông Hàn Viết Đ đăng ký mua lô đất tại MBQH 28, phường NN và có đăng ký mua lô đất cụ thể nào không? BL 159 đến 166; 186 đến 189 ( MB QH 28 , phường NN đã được các cấp phê duyệt – BL 144);

- Có hay không việc gia đình ông Đ đã nộp tiền mua lô đất tại MBQH 28 cho UBND phường NN vào năm 1997 là 3.000.000đ ( Thẻ hiện tại 03 phiếu thu – BL từ 29 đến 31), trên tổng số tiền lô đất phải nộp là 7.000.000đ ( BL 186 đến 189);

- Lý do vì sao cho đến nay gia đình ông Đ không có đất tại MBQH 28 ;

- Có hay không việc đáng lẽ gia đình ông Đ được giao lô đất tại 43 Tân Nam, phường NN ; Giá trị lô đất 43 Tân Nam, phường NN ở thời điểm hiện tại;

- Lý do vì sao UBND phường NN không thể tiếp tục giao đất cho ông Hàn Viết Đ tại MBQH khác theo nguyện vọng của ông Đ;

- Thời gian vi phạm nghĩa vụ; Thời điểm tính tiền lãi suất phải trả ( nếu có);

- Trách nhiệm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hàn Viết Đ thuộc về cơ quan, tổ chức nào;

Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự không có ai phản đối về các tài liệu chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án. Phía Nguyên đơn cho

rằng sự việc đã rõ ràng, công khai. Nên đề nghị Tòa án xét xử vụ án dứt điểm để đảm bảo quyền lợi cho Nguyên đơn.

Do đó HĐXX không chấp nhận đề nghị của Đại diện VKS về việc tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung các tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Đại diện Viện Kiểm sát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

#### ***[1] Về Tố tụng:***

Đây là tranh chấp về dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa theo quy định tại Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

#### ***[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:***

Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc ông Đ đăng ký mua lô đất, nhưng chưa có đăng ký sổ lô cụ thể và chưa nộp đủ tiền, nhưng chính quyền địa phương xét thấy bản thân ông Đ lúc bấy giờ là Bí thư chi bộ - Trưởng làng NN, nên đã tạo điều kiện trao đổi trực tiếp với ông Đ, nếu ông Đ có nhu cầu nhận đất thì UBND phường vẫn sẽ tiến hành gia cho ông Đ 01 lô đất tại MBQH 28 ( Nhưng không nói lô đất cụ thể nào) và sẽ tiếp tục thu số tiền còn thiếu. Nhưng ông Đ không nhận đất tại MBQH 28, vì cho rằng đất tại MBQH 28 quá sâu không có khả năng san lấp xây dựng, nên ông Đ có đơn đề nghị nguyện vọng được nhận đất ở dự án MBQH khác tại dọc đường 1B (đường Trần Hưng Đạo) và chính quyền địa phương đã đồng ý, khi nào có quy hoạch bán đất tại MBQH dọc đường 01B (đường Trần Hưng Đạo) thì sẽ xem xét nguyện vọng của ông Đ.

Mặt khác từ sau khi có MBQH 28 thì đến khoảng năm 2005 trở đi UBND thành phố mới có quy hoạch 04 mặt bằng tiếp giáp với đường 1B, nhưng lúc này do chính sách quản lý về đất đai thay đổi theo luật đất đai 2003, do đó việc bán đất phải thông qua hình thức đấu giá và do UBND thành phố là chủ đầu tư, nên UBND phường không có thẩm quyền được xem xét giải quyết bán đất nói chung và cho gia đình ông Đ nói riêng nữa. Do đó UBND phường NN đã thông báo cho ông Đ biết về việc thay đổi chính sách quản lý về đất đai và hướng dẫn ông Đ đề xuất nguyện vọng của mình đến UBND thành phố để được giải quyết theo thẩm quyền. Đáng lẽ khi biết UBND phường không còn có thẩm quyền để bán đất cho gia đình ông thì ông phải liên hệ với UBND phường NN để được nhận lại số tiền mua đất đã nộp, nhưng ông không liên hệ để nhận lại tiền mà liên tục đi khiếu nại đến UBND thành phố và các cơ quan có thẩm quyền. Tại quyết định giải quyết khiếu nại số 1060/QĐ-UBND ngày 31/3/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa đã không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc ông Đ đề nghị được bàn giao đất theo các phiếu thu tiền năm 1997, do UBND phường NN lập với số tiền 3.000.000đ

hoặc cho gia đình ông được mua 01 lô đất tái định cư, mua 01 lô đất ở không thông qua đấu giá, vì không có cơ sở.

Tại biên bản đối chất ngày 08/4/2022, ông Đ cũng thừa nhận ông có đăng ký mua 01 lô đất tại MBQH 28, nhưng không đăng ký mua lô đất nào cụ thể và UBND phường cũng chưa lần nào nói sẽ giao cho ông lô đất cụ thể nào tại MBQH 28. Sau khi nộp tiền một thời gian thì UBND phường có ý định giao đất cho ông tại MBQH 28, nhưng ông không nhận vì ông có nguyện vọng chờ nhận đất tại MBQH dọc đường 1B. Mặt khác ông Đ cũng thừa nhận ông đã được UBND phường NN thông báo về việc, UBND phường không có thẩm quyền để xem xét nguyện vọng của gia đình ông về việc được mua đất tại MBQH dọc đường 1B và hướng dẫn ông Đ làm đơn gửi UBND thành phố để được giải quyết theo thẩm quyền.

Tại phiên Tòa người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn cũng thừa nhận, tại thời điểm UBND phường có ý định giao đất tại MBQH 28 cho ông Đ thì cũng chưa nói sẽ giao 01 lô đất nào cụ thể ở vị trí nào, vì lúc đó do chưa có đường đi vào khu đất đó, nên chỉ đứng từ phía ngoài chỉ vào và nói sẽ giao cho gia đình ông Đ 01 lô đất ở khu đất phía trong có ao sâu, nên gia đình ông Đ không nhận và đề nghị được mau 01 lô đất tại MBQH khác.

Do đó việc ông Đ khởi kiện yêu cầu bồi thường cho gia đình ông tương đương với giá đất của lô đất tại 43 Tân Nam, phường NN, thành phố Thanh Hóa theo tỉ lệ phần trăm với số tiền ông đã nộp để mua một lô đất tại MBQH 28 trước đây là không có cơ sở chấp nhận mà chỉ có cơ sở xem xét quyền lợi của ông Hàn Viết Đ đối với số tiền 3.000.000đ ông Đ đã nộp để mua đất vào năm 1997.

Đối với số tiền đã nộp, lẽ ra khi UBND phường NN biết không còn có thẩm quyền xem xét giải quyết bán đất cho gia đình ông Đ như trước đây, do chính sách pháp luật thay đổi thì UBND phường NN phải trả lại khoản tiền ông Đ đã nộp, nhưng từ đó cho đến nay UBND phường NN vẫn chưa trả khoản tiền này cho ông Đ. Vì vậy cần áp dụng Điều 280 của Bộ luật dân sự để thì cần buộc UBND phường NN phải trả lại cho ông Đ 3.000.000đ số tiền mà ông Đ đã nộp cho UBND phường NN để mua đất năm 1997 và để đảm bảo quyền lợi cho ông Hàn Viết Đ thì ngoài việc phải trả cho khoản tiền 3.000.000đ ông Đ đã nộp, UBND phường NN còn phải chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền phải trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, kể từ thời điểm có nghĩa vụ phải trả lại tiền cho ông Đ, nhưng chưa trả ( Từ ngày biết UBND phường NN không còn có thẩm quyền xem xét giải quyết bán đất cho ông Đ) cho đến ngày xét xử. Nhưng do các bên không nhớ chính xác thời điểm mà UBND phường NN biết việc UBND phường không còn có thẩm quyền để xem xét bán đất cho ông Đ, do đó tại phiên tòa UBND phường đồng ý sẽ trả lãi cho ông Đ, kể từ ngày ông Đ nộp tiền lần thứ 3, theo biên lai thu tiền ngày 06/12/1997 trên tổng số tiền 3.000.000đ ông Đ đã nộp. Xét thời điểm bắt đầu tính lãi phải trả

cho ông Đ theo đề nghị của UBND phường NN là phù hợp và đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ nên chấp nhận.

Do đó tổng số tiền UBND phường NN phải trả cho ông Đ là : 3.000.000đ + tiền lãi theo mức lãi xuất 10%/năm, kể từ ngày 06/12/1997 đến ngày xét xử ( 09/9/2022) là 7.426.600đ = 10.426.600đ.

***Xét yêu cầu giải quyết về khoản tiền chi phí định giá tài sản:***

Quá trình giải quyết vụ án, Sau khi Tòa án thành lập hội đồng định giá để định giá đất tại lô đất 43 Tân Nam, phường NN, nhưng không có kết quả, ông Đ đã đề nghị Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC để định giá đối với lô đất tại 43 Tân Nam, phường NN thành phố Thanh Hóa để làm cơ sở cho việc xem xét yêu cầu bồi thường của ông và ông đã nộp tiền chi phí định giá độc lập là 10.622.000đ (theo hóa đơn giá trị gia tăng). Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bên phải chịu số tiền chi phí định giá tài sản.

HĐXX xét thấy việc định giá tài sản chỉ để làm cơ sở cho việc xem xét yêu cầu bồi thường của ông, nhưng yêu cầu bồi thường của ông không được Tòa án chấp nhận, nên ông phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[ 3/Về án phí: UBND phường NN phải chịu án phí DSST trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 10.426.600đ x 5% = 521.330đ

Ông Hàn Viết Đ lẽ ra phải chịu án phí DSST đối với số tiền không được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại Khoản 4 Điều 26 NQ 326/2016/ UBTVQH 14, nhưng ông Đ là người cao tuổi, nên thuộc trường hợp được miễn tiền án phí DSST theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 NQ 326/2016/ UBTVQH 14. Do đó ông Đ không phải nộp tiền án phí.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Áp dụng:**

Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 165; Khoản 1 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228; Điều 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 280; Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Khoản 4 Điều 26 ; Điểm đ, Khoản 1, Điều 12 NQ 326/2016/ UBTVQH 14.

**Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hàn Viết Đ.

Buộc UBND phường NN, thành phố Thanh Hóa phải có trách nhiệm trả cho ông Hàn Viết Đ 3.000.000đ tiền ông Đ nộp cho UBND phường NN để mua đất tại MBQH 28 vào năm 1997 và 7.426.600đ tiền lãi ( tính từ ngày 06/12/1997 đến ngày xét xử). Tổng số tiền UBND phường NN, thành phố Thanh Hóa phải có trách nhiệm trả cho ông Hàn Viết Đ là 10.426.600đ.



Kể từ ngày 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 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hàn Viết Đ đối với yêu cầu về việc ông yêu cầu bồi thường cho gia đình ông tương đương với giá đất của lô đất tại 43 Tân Nam, phường NN, thành phố Thanh Hóa, theo tỉ lệ phần trăm với số tiền ông đã nộp để mua một lô đất tại MBQH 28, phường NN vào năm 1997.

3. Ông Hàn Viết Đ phải chịu khoản tiền chi phí định giá tài sản 10.622.000đ mà ông đã nộp cho Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ - SIAC để định giá lô đất tại 43 Tân Nam, phường NN thành phố Thanh Hóa.

4. Về án phí:

UBND phường NN, thành phố Thanh Hóa phải nộp 521.330đ tiền án phí DSST;

Ông Hàn Viết Đ được miễn tiền án phí DSST đối với khoản tiền không được Tòa án chấp nhận.

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, 7a và Điều 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;

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND TPTH;
- THA TPTH
- Lưu hồ sơ.

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

( Đã ký)

**Lê Thị Hương**

## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

1. Bà Nguyễn Thị Loan
2. Bà Nguyễn Thị Thương

**Lê Thị Hương**





*Nơi nhận:*

**SƠ THẨM**

- Đương sự;

**phiên tòa**

- VKSND TP. Thanh hóa;

- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Thẩm phán - Chủ tọa**

**Lê Thị Hương**

