

Bản án số: 153/2023/DS-PT
Ngày 29 - 6 - 2023
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Thuận Tùng.
- Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Linh và ông Nguyễn Phước Hưng
- Thư ký phiên tòa: Bà Châu Thị Ngọc Hạnh là Thư ký Tòa án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Huỳnh Thanh Phước – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 28 và 29 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2022/TLPT-DS, ngày 16/11/2022.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 273/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Bảy Ri. Địa chỉ: Số 411, Quốc lộ 91, ấp Vĩnh L, thị trấn Vĩnh Thạnh T, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông PH Văn H – Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, gồm:

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp Vĩnh P, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp Bình M, xã BÌNH M, huyện C, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

+ Ông La Thái B, sinh năm 1976. Địa chỉ thường trú: Tổ 01, ấp Bình, xã Thạnh Mỹ T, huyện C, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Tổ 01, ấp Ba X, xã Thạnh Mỹ T, huyện C, tỉnh An Giang.

+ Bà Lê Thị T1, sinh năm 1979. Địa chỉ thường trú: Tổ 01, ấp B, xã Thạnh Mỹ T, huyện C, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Tổ 01, ấp Ba X, xã Thạnh Mỹ T, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T1: Ông La Thái B, sinh năm 1976. Địa chỉ thường trú: Tổ 01, ấp B, xã Thạnh Mỹ T, huyện C, tỉnh An Giang. Chỗ ở hiện nay: Tổ 01, ấp Ba X, xã Thạnh Mỹ T, huyện C, tỉnh An Giang.

+ Bà Đào Thị Út, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp B, xã Thạnh Mỹ T, huyện C, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp B, xã Thạnh Mỹ T, huyện C, tỉnh An Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông La Thái B: Ông Nguyễn Văn T2 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn T2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ: Số 73 đường Lý Thường Kiệt, Khóm 1, Phường 2, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện C. Địa chỉ: Ấp Vĩnh T, thị trấn Vĩnh Thạnh T, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C: Bà Nguyễn Thị Ngọc L2 – Phó chủ tịch UBND huyện C.

+ Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng huyện C. Địa chỉ: Ấp Vĩnh T, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng huyện C: Ông Nguyễn Phước L. Địa chỉ: Ấp Bình M, xã Bình M, huyện C, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1931. Địa chỉ: Ấp Bình, xã Thạnh Mỹ T, huyện C, tỉnh An Giang.

+ Ông Võ Minh T2, sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp Hưng L, xã Đào Hữu C, huyện C, tỉnh An Giang.

+ Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp Hưng L, xã Đào Hữu C, huyện C, tỉnh An Giang.

Ông B, Luật sư T2 có mặt; Ủy ban nhân dân huyện C, ông L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bà U, ông L1, ông H, ông T2, bà H vắng mặt không có lý do. Khi tuyên án có mặt ông B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm:

Căn cứ hợp đồng hợp tác đầu tư số 19/HĐHT ngày 14/9/2004 về việc hợp tác đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu trung tâm thương mại (TTTM) xã Thạnh Mỹ T. Theo đó, Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) Bảy Ri ủy quyền cho Ban quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng (BQLĐAĐTVXD) C bán nền nhà thuộc Khu TTTM xã Thạnh Mỹ T gồm 09 lô: A1, A2, A3, A4, B, C1, C2, D1, D2. Trong đó, ông B có nhận chuyển nhượng 01 nền là nền số 1 lô A1, diện tích 72m², với số tiền 180.000.000đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) số 171/HĐ.CNQSDĐ/2006 ngày 23/11/2006 giữa DNTN Bảy Ri với ông La Thái B.

Đồng thời, vợ chồng bà Đào Thị Út, ông Nguyễn Văn Lấn nhận chuyển nhượng nền số 2 lô A1, diện tích 72m² theo HĐCNQSDĐ số 16/HĐ.CNQSDĐ/2004 giữa BQLDAĐTVXD huyện C với vợ chồng bà Út, ông Lấn.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với người dân, BQLDAĐTVXD huyện C bàn giao nền, đồng thời UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho vợ chồng ông La Thái B, Lê Thị T1 và vợ chồng bà Đào Thị U, ông Nguyễn Văn Lấn. Hiện tại, nền số 1 lô A1 thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 32, GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: H01890IF do UBND huyện C cấp năm 2008 cho ông La Thái B và bà Lê Thị T1; nền số 2 lô A1 thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 32, thuộc GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số H01085/iF do UBND huyện C cấp ngày 23/01/2007 cho bà Đào Thị U và ông Nguyễn Văn Lấn. Ngày 27/4/2011 bà U, ông Lấn chuyển nhượng cho ông B, bà T1 nền số 2 lô A1 do đó ông B, bà T1 được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN số CH02657 ngày 18/5/2011.

Các nền bán cho ông B, bà T1 và bà U, ông Lấn thuộc 08 nền đã bán cho người dân có vị trí là nằm phía trước bên trái TTTM xã Thanh Mỹ T trên bản đồ quy hoạch được phê duyệt. Vị trí đất này thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H, ông H đã đồng ý chuyển nhượng cho dự án. Tuy nhiên, ông H khiếu nại, không đồng ý cho các hộ nhận chuyển nhượng nền thuộc đất của ông để xây dựng. Do đó, UBND huyện C pH trả lại đất cho ông H và 08 nền đã nhận chuyển nhượng trên phần diện tích đất này pH trả lại cho ông H, trong đó có 02 nền hiện tại của ông B, bà T1 đứng tên.

Để giải quyết chỗ ở cho những người nhận chuyển nhượng đất, BQLDAĐTVXD đã phân nền trên sân lộ thiên theo diện tích chuyển nhượng của các hộ dân và cho những hộ dân này cất nhà ở tạm trên sân lộ thiên. Tuy nhiên, sau khi khảo sát thực tế thì UBND tỉnh An Giang không đồng ý việc xây dựng công trình trên sân lộ thiên.

BQLDAĐTVXD huyện C đã mời những người nhận chuyển nhượng đất này để thương lượng trả lại tiền. Đến nay đã có 03 hộ nhận lại tiền cho 04 nền, còn lại 04 nền trong đó ông La Thái B có 2 nền không đồng ý với giá thỏa thuận.

Quá trình hoạt động Doanh nghiệp tư nhân Bảy Ri chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (Công ty TNHH MTV) Bảy Ri. Nay Công ty TNHH MTV Bảy Ri yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau: HĐCNQSDĐ số 171/HĐ.CNQSDĐ/2006 ngày 23/11/2006 giữa Công ty TNHH MTV Bảy Ri với ông La Thái B; HĐCNQSDĐ số 16/HĐ.CNQSDĐ/2004 ngày 06/10/2004 giữa Công ty TNHH MTV Bảy Ri với bà Đào Thị U; HĐCNQSDĐ ngày 27/4/2011 giữa bà Đào Thị U, ông Nguyễn Văn Lấn với ông La Thái B, bà Lê Thị T1.

Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng như sau:

+ Công ty TNHH MTV Bảy Ri trả lại tiền chuyển nhượng theo giá thị trường đã được định giá. Đồng thời Công ty TNHH MTV Bảy Ri bồi thường cho ông B, bà T1 giá trị các vật kiến trúc trên đất theo quy định của pháp luật.

+ Yêu cầu ông B, bà T1 di dời các vật kiến trúc trên đất, trả lại nền đất số 1 lô A1, nền số 2 lô A1 và phần đất có vật kiến trúc của ông B, bà T1 trên sân lộ thiên cho UBND huyện C.

Nền số 1, 2 mà Công ty TNHH MTV Bảy Ri yêu cầu trả lại cho UBND huyện C là nền thực tế ông B đang sử dụng trên sân lộ thiên thuộc các vị trí 1, 2, 11, 53 và 2, 3, 12, 11; các vật kiến trúc khác trên sân lộ thiên thuộc các vị trí 9, 10, 38, 15 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C.

Quá trình tố tụng ông La Thái B trình bày: Ông B không có hợp đồng mua bán đất và không liên quan gì với Công ty TNHH MTV Bảy Ri, ông chỉ hợp đồng với nhà nước, giao dịch của ông B được thực hiện đúng quy định của pháp luật và đã được bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng vị trí, đúng quy định pháp luật. Vì vậy ông B yêu cầu Toà án bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác, ông không có giao dịch với Công ty TNHH MTV Bảy Ri mà chỉ giao dịch với Ban quản lý dự án nên Công ty TNHH MTV Bảy Ri khởi kiện ông B là không đúng nên không có cơ sở để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Bảy Ri.

Hủy bỏ HĐCNQSDĐ số 171/HĐ.CNQSDĐ/2006 ngày 23/11/2006 giữa Doanh nghiệp tư nhân Bảy Ri với ông La Thái B;

Hủy bỏ HĐCNQSDĐ số 16/HĐ.CNQSDĐ/2004 ngày 06/10/2004 giữa Doanh nghiệp tư nhân Bảy Ri với bà Đào Thị U;

Hủy bỏ HĐCNQSDĐ ngày 27/4/2011 giữa bà Đào Thị U, ông Nguyễn Văn Lân với ông La Thái B, bà Lê Thị T1.

Công nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Bảy Ri hoàn trả lại cho ông La Thái B, bà Lê Thị T1 số tiền 680.000.000đ (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Công nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Bảy Ri bồi thường thiệt hại cho ông La Thái B, bà Lê Thị T1 tổng số tiền là 1.136.974.000đ (Một tỷ một trăm ba mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn đồng). Trong đó, 904.000.000đ (Chín trăm lẻ bốn triệu đồng) là tiền bồi thường thiệt hại về đất; 232.974.000đ (Hai trăm ba mươi hai triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) là tiền bồi thường thiệt hại về công trình trên đất.

Buộc ông La Thái B, bà Lê Thị T1 trả lại cho Công ty TNHH MTV Bảy Ri diện tích đất 144m² thuộc các vị trí 1, 2, 3, 12, 11, 53; tháo dỡ, di dời căn nhà có kết cấu khung thép hộp, nền lát gạch men, mái tol, vách tol thuộc loại nhà ở 3,5 thuộc các vị trí 9, 10, 38, 15 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang – Chi nhánh C. *(Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang – Chi nhánh C là một phần của bản án, không thể tách rời bản án).*

Công nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Bảy Ri giao quyền sở hữu cho ông La Thái B và bà Lê Thị T1 các vật liệu của căn nhà có kết cấu khung thép hộp, nền lát gạch men, mái tol, vách tol thuộc loại nhà ở 3,5 sau khi tháo dỡ, di dời.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/7/2022 ông La Thái B kháng cáo yêu cầu xem xét toàn bộ án sơ thẩm.

Chứng cứ thu thập trong giai đoạn xét xử phúc thẩm: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đất tranh chấp ngày 01 tháng 3 năm 2023, vị trí đất thuộc tổ 01, ấp B, xã Thạnh Mỹ T, huyện C, tỉnh An Giang. Nhà ông La Thái B nằm phía bên trái của sân chợ; phía sau nhà ông B là bức tường ngăn cách giữa đất ông H với sân chợ. Nhà của ông B phía trước nhìn ra sân chợ Long Châu. Bên trái tiếp giáp tỉnh lộ 945, bên pH tiếp giáp nền đất trống. Trên đất có căn nhà tiền chế vách tôn, mái tôn, nền lót gạch men. Hiện đang kinh doanh nhót và điện thoại di động.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Bị đơn kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm, trong phần tranh luận, Luật sư bảo vệ quyền lợi bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xác định tư cách của doanh nghiệp Bảy Ri vì từ trước đến nay ông B chỉ liên hệ với Ban quản lý Dự án và Ủy ban nhân dân huyện chứ không hề giao dịch với ông Bảy Ri. Ông La Thái B là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp và được cho phép cất nhà. Quá trình sử dụng nếu có thay đổi gì về quy hoạch thì Ủy ban nhân dân huyện C pH có văn bản hành chính làm thay đổi hiện trạng. Cho đến bây giờ chưa có văn bản nào xác định ông B cất nhà là sai quy hoạch TTTM Thạnh Mỹ T. Mặt khác tại Công văn số 2989/UBND-XDCB ngày 20/9/2006 của UBND tỉnh An Giang chấp thuận đề nghị của Sở Xây dựng An Giang về điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất dự án khu dân cư thương mại xã Thạnh Mỹ T. Ngoài ra, việc khiếu nại của các hộ dân về thay đổi hiện trạng cũng không pH là căn cứ để di dời nhà của ông B. Các hộ khác đồng ý nhận tiền bồi thường do họ nhận chuyển nhượng với mục đích kinh doanh, riêng ông B thì không như vậy mà mục đích là ổn định mua bán, làm ăn nên yêu cầu tiếp tục được xem xét ở trên nền nhà hiện tại là mong muốn của gia đình. Giữa ông B và doanh nghiệp Bảy Ri không thực hiện việc chuyển nhượng nào vì ông Bảy Ri chỉ là doanh nghiệp hợp tác đầu tư. Việc xây dựng hàng rào ngăn phần đất giữa ông H với phần sân chợ đã làm mất đi lợi thế cũng như mỹ quan của cả khu chợ. Hiện ông H đồng ý bán nền do đó đề nghị hội đồng xét xử tạo điều kiện để các bên gồm ông B, ông H và đại diện Ban quản lý dự án tạo điều kiện thỏa thuận để ông B tiếp tục có chỗ ở ổn định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ xác định Công ty TNHH MTV Bảy Ri được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quyền khai thác quy hoạch TTTM Thạnh Mỹ T. Lúc đầu đất của ông H có trong quy hoạch nhưng sau đó ông không đồng ý và khiếu nại nên pH trả lại đất cho ông. Việc Ban quản lý dự án cho phép hộ ông B cất tạm trên sân nền chợ nhằm giải quyết chỗ ở mang tính tạm thời. Tuy nhiên do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang và những hộ dân phía trong không đồng tình việc ông B cất nhà trên phần sân chợ nên Ban quản lý dự án và DNTN Bảy Ri (nay là Công ty TNHH MTV Bảy Ri) yêu cầu chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tháo dỡ di dời là có căn cứ. Án sơ thẩm khi xét xử xem xét mức bồi thường đất và căn nhà, buộc ông B giao trả lại phần diện tích đất sân chợ TTTM Thạnh Mỹ T là phù hợp quy định pháp luật. Ông

B kháng cáo nhưng không nêu tình tiết nào làm cơ sở xem xét nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Ông La Thái B là bị đơn nộp đơn kháng cáo, đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Bị đơn kháng cáo có mặt; nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; những người được Tòa triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung tranh chấp: Giữa nguyên đơn Công ty TNHH MTV Bảy Ri do ông Nguyễn Phước L đại diện và bị đơn La Thái B tranh chấp quyền sử dụng đất bán nền nhà trong khu dân cư quy hoạch Trung tâm thương mại Thạnh Mỹ T, huyện C, án sơ thẩm căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 2003; các quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của ông La Thái B cùng chứng cứ, lời khai của các đương sự, qua thẩm vấn công khai và tranh luận tại phiên tòa, bị đơn kháng cáo không đồng ý với án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[4.1.] Căn cứ Quyết định số 2872/QĐ.CT.UB ngày 27 tháng 12 năm 2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang giao toàn bộ diện tích 53165m² đất cho Doanh nghiệp tư nhân Bảy Ri để sử dụng vào mục đích xây dựng khu dân cư TTTM Thạnh Mỹ T, xã Thạnh Mỹ T huyện C. Như vậy Doanh nghiệp tư nhân Bảy Ri hoàn toàn có đầy đủ tư cách pháp nhân khi đứng giao dịch chuyển nhượng và chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với việc quy hoạch chuyển nhượng nền chợ TTTM Thạnh Mỹ T. Do đó án sơ thẩm xác định tư cách chủ thể tham gia tố tụng của doanh nghiệp tư nhân Bảy Ri (Nay là Công ty TNHH MTV Bảy Ri) là nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với Tờ trình của Sở Xây dựng An Giang được UBND tỉnh An Giang trả lời bằng Văn bản số 2989/UBND-XDCB ngày 20/9/2006 chấp thuận điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất dự án khu dân cư TTTM Thạnh Mỹ T. Tuy nhiên, sau khi UBND huyện C trả đất cho ông H thì việc ông B cất nhà tạm trên sân lộ thiên trước chợ không đảm bảo mỹ quan nên Đoàn công tác theo Quyết định số 1639/QĐ-UBND của UBND tỉnh An Giang không thống nhất cho 8 hộ dân (trong đó hộ ông B 2 nền) xây dựng nhà trên đất sân lộ thiên – TTTM Thạnh Mỹ T, xã Thạnh Mỹ T, đồng thời yêu cầu UBND huyện C thỏa thuận trả lại tiền bán nền cho 8 hộ đã mua theo khung giá đất do UBND tỉnh quy định.

[4.2.] Xét diện tích đất Ủy ban nhân dân huyện không thể thu hồi đất của ông H nên đã thay đổi quy hoạch, đưa phần diện tích đất của ông H ra khỏi quy hoạch khu trung tâm thương mại. Doanh nghiệp tư nhân Bảy Ri tạm giao các nền trên sân lộ thiên của chợ TTTM Thạnh Mỹ T cho ông B, bà T1 và bà U, ông Lấn là không đúng vị trí đất đã thỏa thuận theo hợp đồng và GCNQSDĐ được cấp. Việc

Doanh nghiệp tư nhân Bảy Ri và bị đơn thỏa thuận lấy phần đất trên sân lộ thiên để giao trong trường hợp này là không phù hợp với quy hoạch được duyệt. Do đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Doanh nghiệp tư nhân Bảy Ri với ông B và bà U không thể thực hiện được nên án sơ thẩm hủy bỏ hợp đồng là có căn cứ.

[4.3.] Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện C ghi nhận hiện trạng đất tranh chấp đã được Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và bị đơn thống nhất, không có ý kiến gì đối với kết quả này.

[4.4.] Xét hậu quả việc hủy bỏ hợp đồng: Do lỗi nguyên đơn chuyển nhượng nền chợ không đúng đối tượng, nên án sơ thẩm buộc Doanh nghiệp Bảy Ri bồi thường là có căn cứ. Đồng thời tại Biên bản định giá ngày 24/12/2021, do các bên không ý kiến phản đối nên án sơ thẩm căn cứ giá thực tế đã định, buộc nguyên đơn bồi thường mỗi mét vuông 11.000.000 đồng là phù hợp.

[5] Xét yêu cầu tháo dỡ di dời trả quyền sử dụng đất của nguyên đơn: theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 07/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang – Chi nhánh C, căn nhà được thể hiện tại các điểm 9, 10, 38, 15 có diện tích 126m². Đồng thời án sơ thẩm công nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Bảy Ri bồi thường thiệt hại đối với công trình trên đất và giao toàn bộ vật liệu của công trình sau khi tháo dỡ cho ông B, bà T1 là phù hợp.

Bị đơn kháng cáo nhưng không nêu tình tiết nào mới nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông La Thái B pH chịu án phí phúc thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm số tiền là 3.000.000 đồng nguyên đơn tạm ứng. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này nên HĐXX ghi nhận.

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông La Thái B.

[1] Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

[2] Về án phí: Ông La Thái B pH chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000258 ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. (Đã nộp xong).

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi

hành án hoặc 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.

Các quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không không kháng cáo có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. C;
- TAND.H.C
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Thuận Tùng