TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 314/2024/DS-PT
Ngày 27 tháng 12 năm 2024
Về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Ngọc Phỉ và ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 392/2024/TLPT-DS ngày 03/12/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 413/2024/QĐ-PT ngày 12/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1968;

1.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1971;

Cùng cư trú: Số A, đường V, Phường G, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1987; nơi cư trú: Thôn C, E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: Số A, Ô, Phường E, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 16/12/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Võ M1 và Luật sư Phạm Thành T1, là Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L; địa chỉ trụ sở: Số I, đường N nối dài, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quang T2 (theo Quyết định số 2482/QĐ – UBND ngày 22/7/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố L; địa chỉ trụ sở: Số I, đường N nối dài, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.2. Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố L; địa chỉ trụ sở: Số I, đường N nối dài, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Văn T3 – Phó Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố L (theo Giấy ủy quyền số 1170/BQLDA – KTTĐ ngày 06/8/2024).

4. Người kháng cáo: Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M2 là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt bà Nguyễn Thị Thùy D, Luật sư Võ M1, Luật sư Phạm Thành T1, ông Bùi Quang T2, ông Nguyễn Văn T3; Vắng mặt Ủy ban nhân dân thành phố L (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M, ông Ngô Văn T, các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ngô Văn T trình bày:

Được sự vận động của Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) phường M và ông Bùi Quang T2 về việc sử dụng phần đất của vợ chồng ông bà để xây dựng điểm phụ Trường M3.

Ngày 30/6/2016, tại UBND phường M, gồm có cán bộ Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Phòng T7, Phòng Tài chính và kế hoạch thành phố và Mặt trận Tổ quốc phường M vận động vợ chồng ông bà chuyển nhượng lại phần đất của ông, bà để địa phương xây T4 mẫu giáo Hoa Hồng.

Do vợ chồng ông bà là người từng dạy học ở địa phương, hiểu được chuyện thiếu trường lớp gây ảnh hưởng đến việc học của con em nên tại buổi làm việc này, ông bà trình bày rõ mục đích thửa đất số 542 là để cả gia đình ông bà về quê sinh sống sau này.

Anh T2 (Phó Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L) và anh Nguyễn Mộng H (Phó Chủ tịch UBND phường M) và ông thống nhất lập biên bản thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để tạo quỹ đất xây dựng điểm phụ Trường M3 để làm bằng chứng sau này hai bên phải thực hiện đúng theo nội dung đã thỏa thuận.

Ngày 28/12/2016, vợ chồng ông, bà đến tại nhà của anh Bùi Quang T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 46/HĐ-PTQĐ được Ủy ban nhân dân phường M chứng thực ngày 28/12/2016, nội dung chuyển nhượng phần đất có đặc điểm sau:

- Diện tích chuyển nhượng: 1.104,0 m2, thửa đất số 542, tờ bản đồ số 62

- Loại đất: Đất trồng cây lâu năm.

- Thửa đất tọa lạc: phường M.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 114460 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 30/05/2012, giá trị chuyển nhượng là 431.200.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông, bà đã bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất của mình cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L như đúng thỏa thuận. Tuy nhiên, sau đó ông bà phát hiện ra phần đất này không được Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L không sử dụng đất xây dựng Trường mẫu giáo như đã hứa mà được phân ra thành nhiều nền đất để xây dựng nhà ở và bán cho nhiều hộ dân tại địa phương.

Ông, bà đã gặp anh Lê Mộng H1 là Phó Chủ tịch phường M, anh Bùi Quang T2-Phó Giám đốc, ông Trần Minh K-cán bộ địa chính Phường, những người này thừa nhận thửa đất 542 của ông bà và cả hết khu đất trước đây của gia đình anh ruột của ông bà hiện đang được chủ đầu tư đang phân làm nhiều nền để xây dựng nhà ở. Anh Lê Mộng H1 cũng đưa ông bà xem bản đồ quy hoạch trường mẫu giáo trên phần đất của ông bà, nhưng thực ra hiện nay đất đã được sang lấp và phân lô nền.

Do mục đích của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 46/HĐ-PTQĐ ngày 28/12/2016 là để xây dựng Trường M3. Trong hợp đồng cũng ghi rõ căn cứ để ký kết là Quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh A về việc phê duyệt phương án bồi thường dự án đầu tư xây dựng Trường M3 (điểm phụ), phường M, thành phố L (theo cơ chế nhận chuyển nhượng). Tuy nhiên, ngay sau khi nhận đất, bên nhận chuyển nhượng đã tiến hành phân lô, bán nền kinh doanh mà không vì mục đích giáo dục như đã thỏa thuận ban đầu.

Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 46/HĐ – PTQĐ ngày 28/12/2016 là vô hiệu do bị lừa dối; ông bà đồng ý trả lại tiền đã nhận là 431.200.000 đồng; yêu cầu TTPTQĐ trả phần đất mà hiện nay còn là đất trống bắt đầu từ đường nhựa cho đến điểm 01 – 02 của bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/4/2024, đối với phần đất đã được xây dựng nhà ở, công trình vật kiến trúc, ông bà yêu cầu trả lại giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá đã nộp. Ông bà không nhận được Quyết định thu hồi đất số 99/QĐ – UBND ngày 13/3/2017 của UBND thành phố L và xác định không khiếu kiện đối với quyết định này, chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L lừa dối. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu gì khác.

Theo các văn bản trình bày ý kiến của bị đơn là Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L (viết tắt TTPTQĐ) và các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Bùi Quang T2 trình bày:

TTPTQĐ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do cần phải tạo quỹ đất để xây dựng Trường M3 (điểm phụ) thuộc phường M, thành phố L nên Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L tiến hành thủ tục tạo quỹ đất theo Quyết định số 47/2013/QĐ – UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh A ngày 24/12/2013, bao gồm ký hợp đồng chuyển nhượng và ban hành quyết định thu hồi đất.

TTPTQĐ đã ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T, bà M ngày 28/12/2016 và UBND thành phố L đã ban hành Quyết thu hồi đất số 99/QĐ – UBND ngày 13/3/2017. Ông T, bà M đã nhận đủ tiền và bàn giao mặt bằng sạch cho TTPTQĐ. TTPTQĐ cũng đã bàn giao mặt bằng sạch cho chủ đầu tư là Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố L để thực hiện dự án.

Tuy nhiên, do tình hình sạt lở bờ sông tại phường M diễn ra ngày càng phức tạp, nghiêm trọng nên ngày 29/10/2018 UBND thành phố L ban hành Quyết định số 3332/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Dự án Khu tái định các hộ sạt lở Cái Sắn nhằm mục đích tạo quỹ đất và xây dựng các hạng mục hạ tầng để phục vụ tái định cư các hộ bị sạt lở trên địa bàn phường M và các phường lân cận. TTPTQĐ cũng đã tiến hành ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thêm đối với 04 hộ dân (loại đất LUC, diện tích 20.210,0m2), các hộ dân này đã nhận đủ tiền và bàn giao mặt bằng sạch. TTPTQĐ cũng đã bàn giao mặt bằng sạch cho chủ đầu tư là Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố L. Do tại vị trí đất để xây dựng trường M3 (điểm phụ) thực tế có đường dây điện trung thế đi qua, không đảm bảo an toàn lưới điện nên phải di dời vị trí trường M3 (điểm phụ) sang vị trí khác phù hợp hơn (cách khoảng 160m so với vị trí cũ, thuộc Khu tái định cư S). Việc thay đổi vị trí trường M3 (điểm phụ) là khách quan được Sở Xây dựng trình UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 3340/VPUBND-KGVX ngày 09/7/2019. Vị trí nhận chuyển nhượng đất của 05 hộ dân, trong đó có hộ ông T, bà M để xây dựng trường Mẫu giáo Hoa Hồng (điểm phụ) nhưng không xây dựng trường. Hiện nay, vị trí đất này được bố trí nhà ở Đại đoàn kết cho các hộ dân sạt lở ở các phường thuộc thành phố L, đường nội bộ và các lô nền để bố trí tái định cư cho các hộ sạt lở thuộc phường M nói riêng và thành phố L nói chung. Việc xây dựng trường học hay thực hiện dự án Khu dân cư sạt lở và phân lô nền tái định cư cho các hộ bị sạt lở, cả hai đều mang tính phúc lợi xã hội, ổn định nơi ở cho các hộ dân để đảm bảo an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội; nhà nước không thu lợi từ việc chuyển đổi vị trí xây dựng trường Mẫu giáo, đồng thời cũng đã xây dựng hoàn thành trường M3 (điểm phụ) tại vị trí mới.

Theo các văn bản trình bày ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ban Q thành phố L (viết tắt BQLDA) trình bày:

Dự án Trường M3 (điểm phụ) được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 948/QĐ-UBND ngày 05/4/20216; phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định 3118/QĐ-UBND ngày 31/10/2016 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1202/QĐ-UBND ngày 19/4/2017; Quyết định số 3505/QĐ-UBND ngày 12/12/2016. Theo đó vị trí xây dựng trường nằm trên khu đất của

ông Ngô Văn T phù hợp với quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 1915/QĐ-UBND ngày 17/10/2016 của UBND thành phố L về phê duyệt phương án tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư H - giai đoạn 2 (Mặt bằng khu đất giáo dục có 04 hướng tiếp giáp với đường và các dãy phân lô tái định cư). Thực hiện theo dự án được duyệt Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L tổ chức tạo quỹ đất để thực hiện dự án, thu hồi đất của 11 hộ dân, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị M tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 46/HĐ-PTQĐ ngày 28/12/2016. Do khó khăn về nguồn vốn nên chưa thể triển khai thực hiện dự án tại thời điểm này.

Vào khoảng tháng 8 năm 2018, trên địa bàn phường M xảy ra sạt lở bờ sông, đặc biệt là khu vực chợ C nên UBND thành phố L đã trình UBND tỉnh A cho chủ trương đầu tư khu dân cư để đi dời các hộ dân vào khu vực an toàn, ổn định phát triển kinh tế gia đình và được UBND tỉnh A chấp thuận đầu tư khu tái định cư các hộ sạt lở trên địa bàn phường M tại Văn bản số 4277/VPUBND-KTN ngày 22/8/20218 của Văn phòng UBND tỉnh A. Thực hiện theo chủ trương nêu trên, UBND thành phố L lập phương án thiết kế tổng thể mặt bằng khu tái định cư các hộ sạt lở Cái Sắn, tại buổi thông qua phương án thiết kế, vị trí đất giáo dục (để xây dựng Trường M3 điểm phụ), có đường dây điện trung thế đi ngang qua nên không đảm bảo an toàn lưới điện để xây dựng các công trình phía dưới (bao gồm trường học hay nhà ở: không đảm bảo an toàn về chiều cao, chiều ngang so với quy định). Do đó, hội đồng thống nhất di dời vị trí đất giáo dục sang vị trí khác phù hợp hơn, cách so với vị trí cũ là 160m thuộc khu tái định cư các hộ sạt lở Cái Sắn và điều chỉnh đưa hạng mục công viên, cây xanh và khu xử lý nước thải bên dưới dọc theo đường dây điện trung thế. Việc điều chỉnh này được UBND tỉnh chấp thuận theo Văn bản số 3340/VPUBND-KGVX ngày 09/7/2019. Ngày 18/10/2028, trên cơ sở chấp thuận của Sở Xây dựng tỉnh A theo Văn bản số 3219A/SXD-QH ngày 18/10/2018, UBND thành phố L ban hành Quyết định số 3287/QĐ-UBND về việc phê duyệt tổng mặt bằng điều chỉnh tỷ lệ 1/500 Khu dân cư H thành phố L .

Căn cứ Quyết định phê duyệt tổng mặt bằng điều chỉnh tỷ lệ 1/500 Khu dân cư H thành phố L, BQLDA đã trình UBND thành phố L phê duyệt chủ trương đầu tư dự án khu tái định cư các hộ sạt lở Cái Sắn và được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3300/QĐ-UBND ngày 22/10/2018, nhằm mục đích tạo quỹ đất và xây dựng các hạng mục hạ tầng để phục vụ tái định cư các hộ sạt lở trên địa bàn phường M và các địa phương lân cận. Đây là công trình rất cần thiết và cấp bách do vấn đề sạt lở đang diễn ra ngày càng phức tạp và rất nghiêm trọng, ảnh hưởng trực tiếp tính mạng các hộ dân có nhà tiếp giáp với bờ sông.

Dự án Trường M3 (điểm phụ) được phê duyệt dự án trước thời điểm phê duyệt chủ trương đầu tư khu tái định cư các hộ sạt lở Cái Sắn. Khi thông qua phương án quy hoạch khu tái định cư các hộ sạt lở Cái Sắn cần phải điều chỉnh lại vị trí xây dựng Trường M3 (điểm phụ) do vướng đường dây điện trung thế như đã trình bày như trên là nguyên nhân bất khả kháng cần phải điều chỉnh quy hoạch, thay đổi vị trí. Mặt khác điều chỉnh tổng mặt bằng để kết nối hạ tầng

đồng bộ với khu vực lân cận, sắp xếp lại phân lô và các khu chức năng cho phù hợp và sử dụng tiết kiệm quả hiệu quả khu đất.

Ngày 14/9/2020, thực hiện theo chỉ đạo của UBND thành phố L tại Thông báo kết luận số 119/TB-VP ngày 23/7/2020, BQLDA có Văn bản phúc đáp số 3441/ĐTXD-QLDA về việc phúc đáp thay đổi vị trí xây dựng Trường M3 (điểm phụ) cho hộ ông (bà) Ngô Văn T và Trần Minh T6. Theo đó việc điều chỉnh quy hoạch làm thay đổi vị trí xây dựng Trường M3 (điểm phụ) dẫn đến vị trí thu hồi đất trước đây của hộ ông T, bà M khác với hiện trạng (bố trí phân lô nền tái định cư cho các hộ sạt lở trên địa bàn phường M, không có tính chất thương mại). Xét thấy, việc xây dựng trường học hay phân lô nên tái định cư cho các hộ dân sạt lở điều mang tính phúc lợi xã hội như nhau, xuất phát từ chăm lo đời sống cho người dân không may mắn sống trong khu vực sạt lở và nâng cao chất lượng giáo dục cho con em trên địa bàn.

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số: 346/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang:

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2016 giữa ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L (được chứng nhận tại Ủy ban nhân dân phường M cùng ngày), là vô hiệu do bị lừa dối.

[2] Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L trả lại cho ông bà thửa đất số 542, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.104.4m2, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/9/2024 của ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 346/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do không đồng ý toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo không có ý kiến tranh luận.

- Bị đơn Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L, tỉnh An Giang trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm không có ý kiến tranh luận.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố L trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm không có ý kiến tranh luận.

- Luật sư Võ M1 và Luật sư Phạm Thành T1 không có ý kiến tranh luận.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M; Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số: 346/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M (nguyên đơn) trong hạn luật định, có tạm nộp án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M nhận thấy theo đơn khởi kiện của ông T và bà M yêu cầu đối với người bị kiện Trung tâm Phát triển quỹ đất (TTPTQĐ) thành phố L cụ thể như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 46/HĐ – PTQĐ ngày 28/12/2016 là vô hiệu do bị lừa dối; ông bà đồng ý trả lại tiền đã nhận là 431.200.000 đồng; Yêu cầu TTPTQĐ trả phần đất mà hiện nay còn là đất trống bắt đầu từ đường nhựa cho đến điểm 01 – 02 của bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/4/2024, đối với phần đất đã được xây dựng nhà ở, công trình vật kiến trúc, ông bà yêu cầu trả lại giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá đã nộp. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông bà cho rằng không nhận được Quyết định thu hồi đất số 99/QĐ – UBND ngày 13/3/2017 của UBND thành phố L về việc thu hồi đất của ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M, nhưng ông bà xác định không khiếu kiện đối với quyết định này, chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do TTPTQĐ thành phố Long Xuyên lừa dối đối với thửa đất số 542, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.104.4m^2, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2016 giữa ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M với TTPTQĐ thành phố Long Xuyên (được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường M cùng ngày) được thực hiện trên cơ sở tự nguyện. Ông T, bà M đã nhận tiền đủ và đã giao đất cho TTPTQĐ thành phố L xem như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập. Tuy nhiên nguyên đơn cho rằng điều kiện của hợp đồng là xây dựng trường mẫu giáo Hoa Hồng được thể hiện ở phần căn cứ của Hợp đồng số 46/HĐ –

PTQĐ ngày 28/12/2016 là "Căn cứ Quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh A về việc phê duyệt phương án bồi thường dự án đầu tư xây dựng Trường M3 (điểm phụ), phường M, thành phố L", nhưng TTPTQĐ không thực hiện đúng theo thỏa thuận mà chuyển vị trí xây dựng trường học ở một nơi khác, còn vị trí ông bà chuyển nhượng lại sử dụng làm dự án khu dân cư là vi phạm điều kiện của hợp đồng. Do đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 46/HĐ – PTQĐ ngày 28/12/2016 vô hiệu do bị lừa dối; ông bà đồng ý trả lại tiền đã nhận là 431.200.000 đồng; Yêu cầu TTPTQĐ trả phần đất chưa xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất, đối với phần đất đã được xây dựng nhà ở, công trình vật kiến trúc, ông bà yêu cầu trả lại giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá đã nộp.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn đã trình bày lý do chuyển vị trí xây dựng trường M3 và Ban quản lý dự án (BQLDA) thành phố L trả lời về việc UBND thành phố L thực hiện dự án khu dân cư, để bố trí phân lô nền tái định cư cho các hộ sạt lở trên địa bàn phường M, mang tính phúc lợi xã hội, không có tính chất thương mại nhưng nguyên đơn không đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với khởi kiện của nguyên đơn.

Qua thu thập chứng cứ của Tòa án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định khoảng tháng 5 năm 2020 biết được TTPTQĐ đã vị phạm điều kiện của hợp đồng nên nguyên đơn có khiếu nại, nhưng đến ngày 18/9/2020 nguyên đơn nhận được 02 văn bản gồm: Số 3365/ĐTXD-QLDA ngày 08/9/2020 và số 3441/ĐTXD-QLDA ngày 14/9/2020 về việc phúc đáp chuyển vị trí xây dựng trường M3 (điểm phụ). Sau đó tiếp tục khiếu nại thì được lãnh đạo BQLDA thành phố L hứa hẹn nhưng không thực hiện.

Ngày 10/4/2023, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bị đơn TTPTQĐ thành phố Long Xuyên tại Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 46/HĐ – PTQĐ ngày 28/12/2016 do bị lừa dối là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn theo điểm b Điều 132 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

Đối với yêu cầu TTPTQĐ thành phố Long Xuyên trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng chưa sử dụng và trả giá trị đất đối với diện tích đất mà các hộ đã cất nhà tái định cư và có vật kiến trúc trên đất thì tính giá trị theo chứng thư thẩm định giá. Hội đồng xét xử nhận thấy sau khi hai bên (nguyên đơn và bị đơn) đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, UBND thành phố L căn cứ vào Hợp đồng số 46/HĐ – PTQĐ ngày 28/12/2016, đã ban hành Quyết định số 99/QĐ – UBND ngày 13/3/2017 của UBND thành phố L về việc thu hồi đất của ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M. Quyết định số 99/QĐ – UBND ngày 13/3/2017 của UBND thành phố L nguyên đơn xác định không khiếu kiện nên có hiệu lực pháp luật. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về trả lại đất và giá trị đất là không có cơ sở.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông T, bà M phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 346/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2016 giữa ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị M với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L (được chứng nhận tại Ủy ban nhân dân phường M cùng ngày), là vô hiệu do bị lừa dối.

[2] Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là ông Ngô Văn T, bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố L trả lại cho ông bà thửa đất số 542, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.104.4m2, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ đất tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 19.668.400 (mười chín triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm) đồng. Ông T, bà M phải chịu số tiền này và được trừ vào tiền ông T, bà M đã tạm ứng. Ông T, bà M không phải nộp thêm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng được trừ vào 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001829 ngày 07/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

[4.2] Bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng được trừ vào 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001830 ngày 07/6/2023 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà M phải chịu mỗi người 300.000 đồng được trừ và số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo biên lai thu số 000740 và 000739 cùng ngày 04/10/2024 (ông T và bà M đã nộp đủ).

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 phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Đã ký

Lưu Hữu Giàu