

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 191/2019/DS-PT

Ngày: 28/10/2019

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 Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ

Ông Đào Chí Keo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 157/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST, ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện TB bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 149/2019/QĐPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. Bà Nèang Sa R, sinh năm: 1963; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 8, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nèang Sa R là: Chị Trần Ngọc H, sinh năm 1994; địa chỉ nơi cư trú: ấp AN, xã LP, huyện TT, tỉnh An Giang theo văn bản quyền ngày 19/10/2019. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nèang Sa R là: Luật sư Phan Đăng H thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

1.2. Bà Nèang Sóc N, sinh năm: 1977; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 09, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

1.3. Bà Nèang L, sinh năm: 1955; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 09, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nèang L là: Chị Trần Ngọc H, sinh năm 1994; địa chỉ nơi cư trú: ấp AN, xã LP, huyện TT, tỉnh An Giang theo văn bản quyền ngày 19/10/2019. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nèang L là: Luật sư Phan Đăng H thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

1.4. Ông Chau Sóc A, sinh năm: 1950; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 10, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

1.5. Ông Chau So Va V, sinh năm: 1950; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 12, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chau So Va V là: Chị Trần Ngọc H, sinh năm 1994; địa chỉ nơi cư trú: ấp AN, xã LP, huyện TT, tỉnh An Giang theo văn bản quyền ngày 24/10/2019. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chau So Va V là: Luật sư Phan Đăng H thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

1.6. Ông Chau S, sinh năm: 1956; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 12, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

1.7. Ông Chau Ph, sinh năm: 1962 và bà Nèang Sóc K, sinh năm: 1963; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 09, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (bà K là ủy quyền cho ông Chau Ph). (có mặt)

1.8. Ông Chau C, sinh năm: 1966 và bà Nèang Sóc Đ, sinh năm: 1964; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 09, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K, ông Chau C và bà Nèang Sóc Đ là:

Luật sư Lôi Văn Đ1 – Văn phòng Luật sư HĐ, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: Số 368 CT, phường CP, thành phố CĐ, tỉnh An Giang.

Bà Lê Hồ Bích H - Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ lý pháp lý Nhà nước, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Tập đoàn SM (viết tắt là Cty SM);

Địa chỉ: Số 326, đường HV, phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của Cty SM là: Ông Lê Thành M, sinh năm 1970; cư trú: số 47, LB, BK7, BK, thành phố LX, tỉnh An Giang, chức vụ: Phó Ban giải phóng mặt bằng Tập đoàn SM, tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền số 26/UQ-2019 ngày 26/02/2019; (có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Lê Văn H; địa chỉ nơi cư trú: Số 52A1, Khu Phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; chức vụ: Phó Ban giải phóng mặt bằng Công ty Cổ phần Tập đoàn SM; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Bà Nèang Đ2 (Nèang Ca Đ2), sinh năm: 1953; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 12, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền là: Néang Srây L1 sinh năm: 1996; cư trú: ấp An Hòa, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang, tham gia tổ tụng theo giấy ủy quyền ngày 23/4/2019; (có mặt)

3.3. Bà Neang L2, sinh năm: 1952; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 12, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Chau Hoàng X, sinh năm: 1990; địa chỉ: ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang, tham gia tổ tụng theo giấy ủy quyền ngày 23/4/2019; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chau Hoàng X có Luật sư Phan Đăng H thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.4. Ông Chau K1, sinh năm: 1978; địa chỉ nơi cư trú: tổ 9, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang. (có mặt)

3.5. Bà Néang T, sinh năm: 1948; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 10, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (đã chết ngày 17/6/2019, theo Trích lục khai tử số 517/TLKT-BS, ngày 18/6/2019)

Kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Néang T, gồm:

3.5.1. Ông Chau Sóc A, sinh năm: 1950; địa chỉ nơi cư trú: Tổ 10, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

3.5.2. Bà Nèang Ch, sinh năm: 1970; cư trú: ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang, (có mặt)

4. Người tham gia tố tụng khác:

Phiên dịch viên: Ông Chau Vít Thi – Tổ tiếng Khome, Phòng Dân tộc Đài phát thanh truyền hình tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Các ông, bà Nèang Sa R; Nèang Sóc N; Nèang L; Chau Sóc A; Chau So Va V; Chau S; Chau Ph, Nèang Sóc K; Chau C, Nèang Sóc Đ là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện các đồng nguyên đơn trình bày:

1. Bà Nèang Sa R trình bày:

Bà có tổng cộng 03 diện tích đất là 13.932m² gồm:

- Diện tích đất trồng lúa 6.228m² tọa lạc tại xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS04375, cấp ngày 23/10/2018, do bà đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ gồm 04 thửa:

+ Thửa 208; diện tích: 847m².

+ Thửa 236; diện tích : 2.620m²

+ Thửa 237; diện tích : 2.310m²

+ Thửa 256; diện tích : 451m^2 .

- Diện tích đất trồng lúa 6.604m^2 tọa lạc tại xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS04376, cấp ngày 23/10/2018, do bà đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ gồm 04 thửa:

+ Thửa 257; diện tích: 733m^2 .

+ Thửa 134; diện tích : 2.942m^2

+ Thửa 138; diện tích : 703m^2

+ Thửa 267; diện tích : 2.226m^2 .

- Diện tích đất trồng lúa 1.100m^2 , tọa lạc tại xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Vào năm 2018, bà có chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM để thực hiện dự án Điện năng lượng mặt trời với diện tích đất là 9.396m^2 gồm các thửa: Thửa 208; diện tích: 847m^2 ; Thửa 236; diện tích: 2.620m^2 ; Thửa 237; diện tích : 2.310m^2 ; Thửa 256; diện tích : 451m^2 ; Thửa 257; diện tích: 733m^2 ; Thửa 134; diện tích: 2.942m^2 ; Thửa 138; diện tích: 703m^2 và thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 1.100m^2 . Hiện bà còn giữ lại 01 thửa đất số 267; diện tích : 2.226m^2 để canh tác chưa sang nhượng. Giá chuyển nhượng là $150.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 9.396\text{m}^2$; thành tiền $1.409.400.000\text{đ}$, riêng đối với diện tích đất 1.100m^2 bà còn được nhận thêm 500.000đ tiền hỗ trợ cây trên đất. Như vậy, tổng số tiền sang nhượng bà đã nhận được từ Công ty cổ phần Tập đoàn SM là $1.409.900.000\text{đ}$, đồng thời bà cũng giao đất cho Công ty sử dụng cho đến nay.

Bà cho rằng tại thời điểm bà sang nhượng đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM, lúc đầu bà không đồng ý sang nhượng, nhưng phía Công ty cử cán bộ đến nhà bà và cho rằng nếu bây giờ không sang nhượng thì sau này cũng bị thu hồi, vì lo sợ bị thu hồi đất nên bà mới đồng ý sang nhượng. Nhưng khoảng 03 ngày sau khi bà sang nhượng đất cho Công ty thì bà biết được Công ty lại sang nhượng đất của những chủ đất kế cận bà với giá $300.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$. Nay bà yêu cầu phía Công ty cổ phần tập đoàn SM phải điều chỉnh lại giá đất cho bà giống như các hộ liền kề là $300.000.000\text{đ}$, buộc Công ty cổ phần tập đoàn SM phải trả thêm cho bà số tiền sang nhượng đất còn chênh lệch là: $150.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 9.396\text{m}^2$; thành tiền $1.409.400.000\text{đ}$.

Đối với diện tích đất: 2.310m^2 tại thửa 237 nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số CS04375, cấp ngày 23/10/2018, do bà đứng tên, bà đã cho em bà là ông Chau P, bà cũng đứng ra trực tiếp ký chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM, nhưng thực tế là ông Chau P nhận tiền chuyển nhượng. Do phần đất này bà đã cho ông Chau P, nên bà không có yêu cầu đối với diện tích đất này.

2. Bà Nèang Sóc N, ông Chau K1 trình bày:

Vào khoảng tháng 06/2018 ông, bà có chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM diện tích đất lúa và cây lâu năm khác với diện tích là 4.008m^2 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ), giá thỏa thuận $55.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 4.008\text{m}^2 = 220.440.000\text{đ}$; hỗ trợ bồi hoàn cây trên đất là: $15.761.000\text{đ}$. Tổng số tiền

chuyển nhượng là 236.201.000đ, ông, bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM, đồng thời cũng đã giao đất cho Công ty sử dụng từ lúc sang nhượng cho đến nay. Nhưng bà cho rằng khi cán bộ đại diện cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM đến thương lượng sang nhượng đất của ông, bà thì có cam kết miệng nếu sau này Công ty cổ phần Tập đoàn SM sang nhượng đất với giá cao hơn sẽ trả bù thêm cho ông, bà, nếu ông, bà không đồng ý sang nhượng thì cũng sẽ bị cưỡng chế thu hồi. Do họ rất quyết liệt nên ông, bà sợ mà đồng ý tạm nhận số tiền sang nhượng đất như đã nói trên. Nay ông, bà được biết đất cùng loại như nhau tại địa phương xã AH, Công ty cổ phần Tập đoàn SM lại sang nhượng với giá 300.000.000đ/1.000m². Ông, bà đã đến UBND xã AH khiếu nại, thì phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM chỉ đồng ý chi hỗ trợ thêm lúa và hoa màu 25.000.000đ/1.000m², đồng thời nhấn mạnh là sẽ không giải quyết về giá nữa, nếu không nhận tiền, phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM vẫn thực hiện thu hồi đất của ông, bà để giải phóng mặt bằng. Ông, bà không đồng ý. Nay ông, bà yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm số tiền tăng giá đất theo giá thời điểm mà Công ty cổ phần Tập đoàn SM đã sang nhượng với những người khác là 300.000.000đ/1.000m², số tiền cụ thể đối với diện tích của ông bà là: $245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 4.008\text{m}^2 = 981.960.000\text{đ}$.

3. Bà Nèang L trình bày:

Tháng 6/2018, bà có chuyển nhượng diện tích 4.306m² đất trồng lúa cho Công ty Cổ phần Tập đoàn SM theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 03098, cấp ngày 01/4/2015 do bà đứng tên, gồm 02 thửa: thửa 1704 với diện tích 2.682m²; thửa 4008 với diện tích 1.161m², tổng diện tích 02 thửa này là: 3.843m², nhưng khi đo đạc thực tế thì diện tích có thay đổi tăng lên là 4.306m² (chênh lệch tăng 463m²) với giá 55.000.000 đồng/1.000m² x 4.306m² thành tiền là 236.830.000đ. Do bà có khiếu nại về giá đất nên vào ngày 03/11/2018, Công ty Cổ phần Tập đoàn SM có chi hỗ trợ thêm về giá đất, hoa màu và hỗ trợ khác cho bà là 25.000.000 đồng/1.000m² x 4.306m² thành tiền là 107.650.000đ. Như vậy tổng số tiền chuyển nhượng đất bà nhận từ phía Công ty Cổ phần Tập đoàn SM là : 344.480.000đ và bà cũng đã giao đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM sử dụng. Nay bà cho rằng khi chuyển nhượng đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM, có người của Công ty cho rằng nếu không sang nhượng đất với giá 55.000.000đ/1.000m² thì cũng bị thu hồi mất đất, từ đó bà mới đồng ý chuyển nhượng đất. Do các hộ liên kế đất của bà Công ty cổ phần Tập đoàn SM lại sang nhượng với giá 300.000.000đ/1.000m² nên bà yêu cầu Công ty SM trả thêm cho bà 220.000.000 đồng/1.000m² x 4.306m² thành tiền là: 947.320.000đ.

4. Ông Chau Sóc A và người đại diện theo ủy quyền của bà Nèang T trình bày:

Ông, bà có diện tích đất trồng lúa và cây lâu năm khác với tổng diện tích là 5.812m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Vào khoảng tháng 6/2018 ông, bà đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất này cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM, với hình thức lập biên bản thỏa thuận bồi thường đất. Giá thỏa thuận bồi thường đất giữa các bên là 55.000.000đ/1.000m² thành tiền là: $5.812\text{m}^2 \times 55.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 = 319.660.000\text{đ}$, hỗ trợ tiền cây trên đất là 3.400.000đ. Đồng

thời vào ngày 03/11/2018 Công ty cổ phần Tập đoàn SM cũng đã hỗ trợ thêm cho ông, bà 25.000.000đ/1.000m² với số tiền: 25.000.000đ/1.000m² x 5.812m², thành tiền 145.300.000đ. Như vậy tổng số tiền ông, bà đã nhận tiền bồi thường đất của Công ty cổ phần Tập đoàn SM với số tiền là: 468.360.000đ và đã giao đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM sử dụng. Nhưng khi sang nhượng đất phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM có hứa khi nào nếu sau này có tăng giá thì sẽ điều chỉnh tăng giá cho ông, bà (chỉ hứa miệng, không làm cam kết). Nay được biết Công ty cổ phần Tập đoàn SM có sang nhượng đất đối với các hộ khác với giá 300.000.000đ/1.000m², nên ông, bà yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải điều chỉnh lại giá bồi thường đất cho ông, bà theo như giá mà Công ty cổ phần Tập đoàn SM đã sang nhượng của các hộ khác 300.000.000đ/1.000m²; Cụ thể: 220.000.000đ/1.000m²x5.812m² = 1.278.640.000đ.

5. Ông Chau So Va V và người đại diện theo ủy quyền của bà Nàng L2 là ông Chau Hoàng X cùng trình bày:

Ông, bà có tổng cộng diện tích đất trồng lúa là 5.881m² tọa lạc tại xã AH, trong đó diện tích đất 3.687m² được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00807QSDĐ/kK, cấp ngày 04/02/1996 và diện tích đất 2.194m² được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01700, cấp ngày 23/5/1994, hai giấy chứng nhận QSDĐ trên đều do ông Chau So Va V đứng tên. Vào khoảng tháng 08/2018 ông, bà đã chuyển nhượng toàn bộ 02 diện tích đất nói trên cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM để xây dựng dự án điện năng lượng mặt trời. Giá chuyển nhượng do các bên thỏa thuận là:

- Đối với diện tích đất 3.687m² có giá chuyển nhượng là 55.000.000đ/1.000m², bồi hoàn hoa màu trên đất tương đương 5.000.000đ/1.000m², cộng chung giá trị chuyển nhượng là 60.000.000đ/1.000m², thành tiền là: 221.220.000đ. Sau đó Công ty cổ phần Tập đoàn SM có hỗ trợ thêm giá 20.000.000đ/1.000m², thành tiền là: 3.687m² x 20.000.000đ = 73.740.000đ. Như vậy đối với phần đất này ông, bà đã nhận tiền chuyển nhượng của Công ty cổ phần Tập đoàn SM là 3.687m² x 80.000.000đ/1.000m² = 294.960.000đ.

- Đối với diện tích đất 2.194m² có giá chuyển nhượng là 55.000.000đ/1.000m², thành tiền là 126.720.000đ, tiền bồi hoàn hoa màu 10.970.000đ, cộng chung là 137.970.000đ. Ông, bà cũng đã nhận tiền xong từ phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả. Riêng đối với số tiền Công ty cổ phần Tập đoàn SM chỉ hỗ trợ thêm 25.000.000đ/1.000m² thì ông, bà chưa nhận.

Ông, bà cho rằng khi Công ty cổ phần Tập đoàn SM đến hỏi sang nhượng đất của ông, bà có hứa với ông, bà nếu sau này Công ty cổ phần Tập đoàn SM có sang nhượng lại đất của các hộ khác có giá cao hơn sẽ bù thêm cho ông, bà theo giá mua thực tế, nếu không thì cũng sẽ bị cưỡng chế thu hồi. Sau đó ông, bà phát hiện giá đất cùng loại như nhau tại địa phương xã AH thì được mua với giá 300.000.000đ/1.000m². Nay ông, bà yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải thực hiện lời hứa của mình, phải điều chỉnh lại giá đất đã sang nhượng của ông, bà theo giá 300.000.000đ/1.000m² cụ thể:

- Đối với diện tích đất 3.687m² ông, bà yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm là: 3.687m² x 220.000.000đ/1.000m² = 811.140.000đ.

- Đối với diện tích đất 2.194m^2 ông, bà yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm là: $2.194\text{m}^2 \times 245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 = 537.530.000\text{đ}$.

6. Ông Chau S và người đại diện theo ủy quyền của bà Nàng Đ2 là bà Néang Srây L1 cùng trình bày :

Vào tháng 06/2018 ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM diện tích đất trồng lúa diện tích 3.830m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số 01226 QSDĐ/kK do UBND huyện TB cấp ngày 11/8/1997 cho ông Chau S đứng tên, thực tế đo đạc diện tích là 3.834m^2 (chênh lệch diện tích tăng là 04m^2) với giá $55.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ thành tiền là $210.870.000\text{đ}$. Ông, bà đã nhận đủ tiền sang nhượng đất từ phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM và cũng đã giao đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM sử dụng. Ông, bà cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM dùng lời lẽ hăm dọa, ép buộc ông, bà phải chuyển nhượng đất. Nay phát hiện được Công ty cổ phần Tập đoàn SM sang nhượng đất các hộ khác có giá $300.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$, nên ông, bà yêu cầu phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải điều chỉnh giá chuyển nhượng đất lại cho ông, bà theo giá $300.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$, cụ thể số tiền yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm là : $3.834\text{m}^2 \times 245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 = 939.330.000\text{đ}$.

7. Ông Chau Ph và bà Nàng Sóc K cùng trình bày:

Tháng 6/2018, ông, bà và Công ty cổ phần Tập đoàn SM có thỏa thuận bồi hoàn đất và cây trồng hoa màu (đất chưa có quyền sử dụng đất, loại đất hoa màu) diện tích 4.939m^2 với giá là $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 4.939\text{m}^2 = 362.830.000 \text{ đồng}$. Hai bên giao dịch, có lập biên bản thỏa thuận bồi hoàn, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã AH. Ông, bà đã nhận đủ tiền $70.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 4.939\text{m}^2 = 362.830.000 \text{ đồng}$ và cũng đã giao đất cho Công ty sử dụng. Nhưng trong khi thỏa thuận việc sang nhượng đất, ông Lê Văn H là người của Công ty có làm tờ cam kết: *“Nếu sau này Công ty mua đất hộ khác liền kề giá cao hơn sẽ điều chỉnh giá đất cho hộ Chau Ph Nàng Kol bằng giá đất hộ cao liền kề”*, việc cam kết có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã AH. Nay ông, bà phát hiện Công ty đã sang nhượng đất của hộ liền kề với ông, bà là ông Chau Lao, bà Nàng Sa R với giá $150.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$. Do đó, ông, bà yêu cầu Công ty SM phải thực hiện theo đúng như cam kết của ông Lê Văn H với ông, bà là phải trả thêm cho ông, bà phần chênh lệch giá $80.000.000\text{đồng}/1.000\text{m}^2 \times 4.939\text{m}^2 = 395.120.000 \text{ đồng}$.

8. Ông Chau C và bà Nàng Sóc Đ cùng trình bày:

Ông, bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty tập đoàn SM bao gồm:

- Diện tích đất 1708m^2 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ)
- Diện tích đất 1994m^2 (đất trồng cây lâu năm đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01437QSDĐ/kK cấp ngày 11/12/1997 do bà Nàng Sóc Đ đứng tên).
- Diện tích đất 1548m^2 (đất trồng cây lâu năm đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 002199QSDĐ/kK cấp ngày 03/7/1998 do ông Chau C đứng tên, diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ là 1.378m^2 nằm trong thửa số 1341, do khi đo đạc thực tế có chênh lệch tăng 170m^2).

- Diện tích đất 1057m² (đất trồng cây lâu năm đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 002199QSDĐ/kK cấp ngày 03/7/1998 do ông Chau C đứng tên, diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ là 1.227m² nằm trong thửa số 1331 do khi đo đạc thực tế có chênh lệch giảm 170m²).

- Diện tích đất 1863m² (đất trồng lúa chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ).

- Diện tích đất 992m² (đất trồng lúa chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ).

- Diện tích đất 2071m² (đất trồng lúa chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ).

Tổng diện tích đất chuyển nhượng là 11.233m² với giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng/1000m².

Trong bảy diện tích đất chuyển nhượng cho Công ty SM như trên nhưng vợ chồng tôi chỉ yêu cầu phía Công ty SM phải trả thêm 75.000.000 đồng/1000 m² đối với diện tích 5983m² (trong đó gồm có 4 diện tích đất 1057m², 2071m², 992m², 1863m²) thành tiền 448.725.000 đồng, vợ chồng tôi đã nhận tiền chuyển nhượng của Công ty xong và đã giao đất cho Công ty sử dụng. Do phía Công ty SM là ông Lê Văn H có làm cam kết với ông, bà khi nào giá đất chuyển nhượng của người dân liền kề có tăng thì tăng thêm cho ông, bà. Sau đó Công ty tập đoàn SM có chuyển nhượng đất của ông Chau B, bà Neàng C1 (là những người chuyển nhượng đất liền kề với ông, bà). Giá chuyển nhượng đất của ông Chau B, bà Neàng C1 là 150.000.000 đồng/1000m².

Cụ thể vợ chồng tôi yêu cầu Công ty SM phải trả thêm 75.000.000 đồng/1000m² đối với diện tích 5.983m² thành tiền là 448.725.000 đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn SM do ông Lê Thành M là người đại diện theo ủy quyền của trình bày:

Vào ngày 19/6/2017 Công ty cổ phần Tập đoàn SM được Thủ tướng Chính phủ bổ sung “Dự án nhà máy điện mặt trời SM vào quy hoạch điện VII điều chỉnh”, giao cho Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang bố trí quỹ đất triển khai Dự án và các công trình lưới điện đầu nối các nhà máy.

Ngày 24/7/2017, Bộ trưởng Bộ công thương quyết định về việc bổ sung quy hoạch lưới điện đầu nối Nhà máy điện mặt trời SM và hệ thống điện quốc gia theo Quyết định số 2775/QĐ-BCT ngày 24/7/2017.

Ngày 23/11/2017, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang chấp thuận cho công ty đầu tư dự án “Nhà máy điện mặt trời SM” với tổng công suất 210MWP, tổng diện tích sử dụng là 274,5ha, giao cho Ủy ban nhân dân huyện TB cập nhật vị trí thực hiện dự án khi điều chỉnh quy hoạch sử dụng theo Quyết định số 3511/QĐ-UBND ngày 23/11/2017. Theo đó Công ty cổ phần Tập đoàn SM đã tiến hành hoàn thành các thủ tục pháp lý để tiến hành dự án.

Để đi vào thực hiện dự án, đại diện cho Công ty đã thực hiện liên hệ với chính quyền xã AH thực hiện họp dân, thỏa thuận việc nhận chuyển nhượng đất để

thực hiện dự án thống nhất với UBND huyện TB, UBND xã AH và thống nhất với nhân dân sau khi họp dân với mức giá chuyển nhượng đất là 55.000.000đ/1.000m².

Khi nhận chuyển nhượng đất của các hộ dân, Công ty cổ phần Tập đoàn SM đã lập các thủ tục chuyển nhượng đối với các diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cũng như các biên bản bồi hoàn giá trị đất đối với các diện tích đất chưa được cấp giấy đúng theo trình tự pháp luật quy định, đồng thời Công ty cổ phần Tập đoàn SM cũng đã chi trả tiền đầy đủ cho các hộ dân khi nhận chuyển nhượng và cũng đã nhận đất để đưa vào hoạt động. Việc chuyển nhượng này đều thể hiện rõ về diện tích, giá đất chuyển nhượng, bồi hoàn giá trị đất, bồi hoàn cây trên đất trong các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và các biên bản thỏa thuận bồi hoàn giá trị đất, do ông Lê Văn Th, chức vụ Phó Tổng giám đốc là đại diện Công ty cổ phần Tập đoàn SM đứng ra ký kết và nhận chuyển nhượng từ các hộ dân. Đồng thời do có một số hộ dân khiếu nại về giá đất, phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM cũng đã có các biên bản giải quyết hỗ trợ thêm 25.000.000đ/1.000m² cho các hộ dân. Như vậy việc chuyển nhượng đất cũng như bồi hoàn giá trị đất cho các hộ dân đã được thực hiện hoàn tất. Nay các hộ dân có đất chuyển nhượng như: Bà Nèang Sa R; bà Nèang Sóc N, ông Chau K1; bà Nèang L; ông Chau Sóc A và bà Nèang T; ông Chau So Va V, bà Nèang L2; ông Chau S và bà Néang Srây L1 có yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải điều chỉnh lại giá đất đã chuyển nhượng theo giá 300.000.000đ/1.000m² đối với các diện tích đất mà ông, bà đã chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM trước đây là không đồng ý. Việc chuyển nhượng này của các ông, bà nói trên đều trên tinh thần tự nguyện, phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM không có ép buộc, đúng theo Điều 7 trong các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã thể hiện. Mặt khác, khi thực hiện việc chi trả hỗ trợ thêm cho các hộ dân 25.000.000đ/1.000m², bản thân các hộ này cũng đã làm cam kết không khiếu nại gì về sau.

Hiện nay, đối với hộ ông Chau So Va V, bà Nèang L2 thì Công ty cổ phần Tập đoàn SM cũng đã đồng ý hỗ trợ thêm cho ông, bà 20.000.000đ/1.000m² đối với diện tích đất 2.194m² thành tiền 43.880.000đ, nhưng ông, bà không đến nhận, phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM vẫn giữ nguyên quan điểm chi trả hỗ trợ thêm như chính sách cho ông, bà nếu ông, bà đến nhận.

Đối với hộ ông Chau S thì phía Công ty cổ phần Tập đoàn SM cũng đã đồng ý hỗ trợ thêm cho ông, bà 25.000.000đ/1.000m² đối với diện tích đất 3.834m², thành tiền là 95.850.000đ.

Đối với hộ ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K, ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ có cho rằng khi chuyển nhượng đất cho Công ty cổ phần Tập đoàn SM thì ông Lê Văn H là người của Công ty cổ phần Tập đoàn SM có làm tờ cam kết “Nếu sau này Công ty mua đất hộ khác liền kề giá cao hơn sẽ điều chỉnh giá đất cho các hộ bằng giá đất hộ cao liền kề”, do đó ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K có yêu cầu Công ty phải trả thêm 80.000.000đ/1.000m² đối với diện tích đất đã sang nhượng, do phía Công ty có sang nhượng đất của bà Nèang Sa R là đất liền kề của ông, bà với giá 150.000.000đ/1.000m², ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ có yêu cầu Công ty phải trả thêm 75.000.000đ/1.000m² đối với diện tích đất đã sang nhượng, do Công ty có sang nhượng đất của ông Chau B, bà Nèang C1 với giá là 150.000.000đ/1.000m².

Yêu cầu này của các ông, bà Công ty cổ phần Tập đoàn SM cũng không đồng ý, bởi vì ông Lê Văn H chỉ là Phó Ban giải phóng mặt bằng, không có thẩm quyền thỏa thuận giá cả sang nhượng đất với các hộ dân, việc ông H tự mình đứng ra cam kết tăng giá là việc làm sai trái, không có xin ý kiến chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty, bản thân ông H cũng đã bị Công ty kỷ luật bằng hình thức đình chỉ công tác.

Như vậy, đối với hộ Chau Ph, bà Nèang Sóc K Công ty chỉ hỗ trợ giá thêm $10.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 4.939\text{m}^2 = 49.390.000\text{đ}$; Hộ Chau C, bà Nèang Sóc Đ Công ty chỉ hỗ trợ giá thêm $5.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 5.668\text{m}^2 = 28.340.000\text{đ}$, do các hộ này chưa nhận tiền hỗ trợ đất đợt sau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn H vắng mặt tại phiên tòa, có lời trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án:

Khi có chính sách về giải phóng mặt bằng để làm dự án điện mặt trời tại xã AH, ông được phân công làm phó ban giải phóng mặt bằng dự án điện mặt trời tại xã AH thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn SM, trong quá trình thực hiện tạo quỹ đất cho dự án điện mặt trời tại xã AH, ông có trách nhiệm cùng tổ hỗ trợ sang nhượng đất do xã AH thành lập, để đến từng hộ dân có đất trong dự án, vận động bán đất cho Công ty.

Hộ ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ đã chuyển nhượng tổng diện tích 11.233m^2 , trong đó có 5.668m^2 nằm trong khu vực đang thi công nhà máy điện; Hộ ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K đã chuyển nhượng tổng diện tích 4.939m^2 . Trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng đất các hộ này đã gây khó dễ, yêu cầu làm cam kết sau này Công ty mua giá cao hơn của thửa đất liền kề thì phải điều chỉnh giá tăng bằng hộ liền kề. Do áp lực về tiến độ, thời gian theo kế hoạch thi công của Công ty nên ông đã tự viết giấy cam kết với nội dung nêu trên cho các ông, bà: Chau C, Nèang Sóc Đ, Chau Ph, Nèang Sóc K mà không thông qua ý kiến lãnh đạo của Công ty, cũng như Công ty không có chủ trương này. Bản thân ông cũng đã bị Công ty kỷ luật về việc tự ý này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST, ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện TB đã xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119; Điều 468; Điều 469; Điều 500; 502; 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nèang Sa R yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là: $150.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 9.396\text{m}^2$; thành tiền 1.409.400.000đ (một tỷ bốn trăm lẻ chín triệu bốn trăm ngàn đồng).

[2] Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nèang Sóc N, ông Chau K1 yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là: $245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 4008\text{m}^2$ thành tiền 981.960.000đ (chín trăm tám mươi một triệu chín trăm sáu mươi ngàn đồng).

[3] Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nèang L yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là: $220.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 4.306\text{m}^2$ thành tiền là: 947.320.000đ (chín trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

[4] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Chau Sóc A và bà Nèang T yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là: $220.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 5.812\text{m}^2$ thành tiền 1.278.640.000đ (một tỷ hai trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

[5] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Chau So Va V, bà Nèang L2 yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là: Đối với diện tích đất 3.687m^2 là : $3.687\text{m}^2 \times 220.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ thành tiền 811.140.000đ; Đối với diện tích đất 2.194m^2 là : $2.194\text{m}^2 \times 245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ thành tiền 537.530.000đ. Tổng cộng 02 diện tích đất là: 5.881m^2 với tổng số tiền là: 1.348.670.000đ (một tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi ngàn đồng).

[6] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Chau S và bà Néang Đép (Nèang Ca Đ2) yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là $3.834\text{m}^2 \times 245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ thành tiền 939.330.000đ (chín trăm ba mươi chín triệu ba trăm ba mươi ngàn đồng).

[7] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Chau Ph và bà Nèang Sóc K yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là $80.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 4.939\text{m}^2$ thành tiền 395.120.000 đồng (ba trăm chín mươi lăm triệu một trăm hai mươi ngàn đồng).

[8] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Chau C và bà Nèang Sóc Đ yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là $75.000.000 \text{ đồng}/1000 \text{ m}^2 \times 5983 \text{ m}^2$ thành tiền 448.725.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

[9] Công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau So Va V, bà Nèang L2 $20.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đối với diện tích đất 2.194m^2 thành tiền là: 43.880.000đ (bốn mươi ba triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng).

[10] Công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K $10.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đối với diện tích đất 4.939m^2 thành tiền là: 49.390.000đ (bốn mươi chín triệu ba trăm chín mươi ngàn đồng).

[11] Công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ $5.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đối với diện tích đất 5.668m^2 thành tiền 28.340.000đ (hai mươi tám triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng).

[12] Công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau S, bà Neàng Đ2 (Neàng Ca Đ2) 25.000.000đ/1.000m² đối với diện tích đất 3.834m² thành tiền 95.850.000đ (chín mươi lăm triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14 và 17 tháng 6 năm 2019, nguyên đơn gồm các ông, bà Neàng Sa R, Neàng Soc Nan, Neàng L, Chau Sóc A, Chau So Va V, Chau S cùng làm đơn kháng cáo yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn SM chi trả bổ sung thêm tiền đất đã chuyển nhượng lên mức giá 300.000.000 đồng/1000m²; riêng hộ Chau Ph, Neàng Sóc K, Chau C và Neàng Sóc Đ yêu cầu tăng thêm giá 150.000.000 đồng/1000m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo và các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án; các nguyên đơn, bị đơn đều xác định không cung cấp chứng cứ gì mới phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm;

Phân tranh luận:

Luật sư Phan Đăng H bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Neàng Sa R; Neàng L; Chau So Va V phát biểu ý kiến:

Cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng, không đưa ông Chau K2 là Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã AH và khi ký hợp đồng với bà Neàng Sa R có chồng là ông Chau S nhưng không đưa ông Chau K2, ông Chau S vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót;

Về nội dung: Cty SM xác định các hợp đồng này đều ký tại Cty SM, chứ không phải ký tại trụ sở UBND xã; như vậy hợp đồng này thực hiện tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã AH là không đúng pháp luật, bà Neàng Sa R không biết tiếng Việt, không biết chữ, không đọc được thì phải có ít nhất 02 người làm chứng trong hợp đồng nhưng các hợp đồng này đều không có người làm chứng là không đúng Nghị định, Thông tư hướng dẫn về công chứng chứng thực quy định; nên các hợp đồng này về nội dung và hình thức là không có giá trị pháp lý; đơn khởi kiện của bà Sa R có hai yêu cầu là tăng giá bồi thường hoặc hủy hợp đồng chuyển nhượng của bà Sa R nhưng cấp sơ thẩm chỉ xem xét yêu cầu tăng giá bồi thường là thiếu sót;

Đối với hợp đồng của đồng ông Chau So Va V, bà Neàng L2 về hình thức và nội dung cũng vi phạm tố tụng về hình thức tương tự trường hợp bà Sa R đã nêu trên; Mặt khác, có hợp đồng không ký tên, nhưng lại có hợp đồng lại ký tên; vi phạm hình thức lẫn nội dung;

Đối với hợp đồng bà Neàng L: cũng vi phạm tố tụng giống như nêu trên; hợp đồng vi phạm hình thức, lẫn nội dung như đề cập nêu trên;

Từ đó, Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án;

Luật sư Lôi Văn Đ1, trợ giúp viên pháp lý Lê Hồ Bích H bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Chau Ph, Nàeng Sóc K, Chau C, Nàeng Sóc Đ phát biểu ý kiến:

Ông Chau Ph, Nàeng Sóc K, Chau C, Nàeng Sóc Đ kháng cáo chỉ yêu cầu tăng giá trị đất lên 150.000.000đồng/1000m²; bởi vì 02 hộ này có giấy cam kết của ông Lê Văn H cam kết sẽ bồi hoàn thêm nếu Cty SM có bồi hoàn đất hộ khác cao hơn; người dân chỉ biết thương lượng với ông H, chứ không ai khác; ông H cũng có lời khai do kịp tiến độ dự án nên mới cam kết; ông H là người của Công ty có năng lực, có hành vi theo pháp luật quy định, việc ông H cam kết có giá trị; người dân không biết việc ông H cam kết là vượt quá phạm vi đại diện; Quyết định số 08 ngày 30/3/2015 của Ủy ban tỉnh thì có nêu hỗ trợ nghề nghiệp có thể tăng lên gấp 3 lần; Do đó hai hộ này yêu cầu tăng lên giá bồi hoàn 150.000.000đồng/1000m² là phù hợp; nên đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo các nguyên đơn.

Bị đơn do ông Được đại diện trình bày ý kiến tranh luận: Việc Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn nại ra yêu cầu hủy án là không đúng; bởi các hộ dân đều có ký kết, lăn tay trong hợp đồng có sự chứng kiến người của Ủy ban nhân dân xã, còn ký nhận tiền thì mới ký tại Cty, các hộ cũng có ký trong các tờ cam kết hỗ trợ thêm và cam kết không khiếu nại về sau; còn việc hỗ trợ thêm cho hộ nào là do Cty SM xem xét theo từng hộ mà quyết định;

Đối với ông Lê Văn H là nhân viên Cty SM thì làm theo điều luật Công ty, chứ không phải muốn làm gì cũng được, khi chưa có ý kiến của Lãnh đạo Công ty, mà tự ý cam kết là sai; trong tổ đi thỏa thuận, bồi hoàn đất cho các hộ dân đều có người biết tiếng Khơme đi cùng; việc luật sư nại ra người dân không biết, không hiểu tiếng Khơme là không chính xác; còn hợp đồng chuyển nhượng do người dân không yêu cầu nên Cty SM không cung cấp cho họ; Còn hộ bà Nèang Sa R cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho cá nhân bà Sa R nên không nhất thiết phải có chồng bà Sa R ký tên trong hợp đồng;

Luật sư Phan Đăng H tranh luận đối đáp: Việc Công ty nói hợp đồng ký kết tại Công ty là không đúng, mà phải được thực hiện tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã AH; Công ty cho rằng do người dân không yêu cầu không cung cấp hợp đồng nên Công ty không đưa thì là không đúng; bởi vì, luật bắt buộc khi ký kết hợp đồng mỗi bên phải có một bản. Bà Sa R có chồng là ông Chau S trong thời kỳ hôn nhân, nên tài sản chung của vợ chồng nên không đưa ông Chau S là thiếu sót; còn nói các hộ dân đều biết tiếng Khơme thì tại sao khi làm việc và xét xử đều có phiên dịch tiếng Khơme đề nghị Công ty trả lời; Việc Công ty đã xác định hợp đồng ký kết tại Công ty rồi sao đó mới đem về Ủy ban nhân dân ký chứng thực là hoàn toàn sai so với quy định, đã được Luật Công chứng chứng thực quy định.

Bị đơn tranh luận đối đáp: Cty SM xác định lại là hợp đồng chuyển nhượng ký kết tại Công ty nhưng đều có người của Ủy ban xã có mặt chứng kiến; sau đó mới đem về Ủy ban xã do Phó Chủ tịch là ông Chau K2 ký; còn việc cấp giấy cho cá nhân hay hộ căn cứ vào giấy mà Công ty mới thỏa thuận bồi hoàn; không nhất thiết có thỏa thuận với chồng bà Sa R là ông Chau S;

Các nguyên đơn còn lại không tranh luận, chỉ yêu cầu xem xét tăng giá bồi hoàn như nội dung kháng cáo;

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

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Việc Luật sư nại ra rằng không đưa ông Chau K2 vào tham gia tố tụng là thiếu sót là không đúng, bởi vì ông Chau K2 là công chức nhà nước chỉ thực hiện theo chức trách của mình; nên không cần phải đưa vào; đối với ông Chau S mặc dù không có ký hợp đồng chuyển nhượng và biên bản thỏa thuận, nhưng việc bà Sa R thực hiện hợp đồng và nhận tiền ông Chau S đều không phản đối; quá trình tranh chấp giải quyết ông Chau S có biết cũng khiếu nại hay yêu cầu gì; bà Sa R kháng cáo chỉ yêu cầu tăng giá bồi thường nên không nhất thiết đưa vào tham gia tố tụng;

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào tài liệu hồ sơ vụ án; biên bản định giá đất của nhà nước và giá đất thực tế, thì thấy Cty SM chuyển nhượng và thỏa thuận với các hộ dân là phù hợp đảm bảo được quyền lợi cho các hộ dân; các hộ dân cũng đã nhận tiền và giao đất cho Cty SM thực hiện dự án xong; nên kháng cáo của các nguyên đơn yêu cầu tăng giá đất là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Các ông bà Neàng Sa R, Neàng Sóc N, Neàng L, Chau Sóc A, Chau So Va V, Chau S, Chau Ph, Neàng Sóc K, Chau C và Neàng Sóc Đ làm đơn kháng cáo hợp lệ và thuộc trường hợp được tạm ứng án phí phúc thẩm, được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Các đương sự đã được Tòa án tổng đạt triệu tập hợp lệ lần hai đều có mặt hoặc có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về thủ tục ủy quyền của các đương sự điều hợp lệ, riêng Chau Hoàng X ủy quyền cho chị Trần Ngọc H lập ngày 19/10/2019 là không hợp lệ, lý do ông Chau Hoàng X đại diện theo ủy quyền của bà Neàng L2, chưa được sự đồng ý của bà Leng ủy quyền lại và tại phiên tòa hôm nay, ông Chau Hoàng X và bà Trần Ngọc H đồng ý rút lại việc ủy quyền này, nên Hội đồng xét xử chấp nhận tư cách đại diện ủy quyền ủy của ông X cho bà Neàng L2; không chấp nhận tư cách ủy quyền từ ông X qua chị H;

[4] Tại giai đoạn phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Neàng T chết ngày 17/6/2019 nên căn cứ Điều 74 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên

đưa kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nèang T là ông Chau Sóc A và bà Nèang Ch vào tham gia tố tụng;

Xét kháng cáo của các đồng nguyên đơn: Bà Nèang Sa R; bà Nèang Sóc N; bà Nèang L; ông Chau Sóc A; ông Chau So Va V; ông Chau S; Chau Ph, bà Nèang Sóc K; ông Chau C, Nèang Sóc Đ, đều có nội dung kháng cáo giống nhau là yêu cầu Cty SM tăng thêm tiền bồi thường giá trị đất cho các ông bà, Hội đồng xét xử nhận thấy,

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nèang Sa R yêu cầu Cty SM phải trả thêm giá trị đất là: $150.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 \times 9.396\text{m}^2$, thành tiền 1.409.400.000đ thì thấy, giữa Cty SM và bà Nèang Sa R đã ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 257, quyền số 1 ngày 24/12/2018, diện tích 3.645m^2 , giá thỏa thuận đất trồng lúa với giá $150.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$, tổng giá trị hợp đồng là 546.750.000đ;

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 260, quyền số 1 ngày 24/12/2018, diện tích 4.651m^2 , giá thỏa thuận đất trồng lúa với giá $150.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$, tổng giá trị hợp đồng là 697.650.000đ; đồng thời thỏa thuận đất chưa có giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 1.100m^2 đất trồng lúa với số tiền 165.000.000đ, hỗ trợ cây trên đất 500.000đ;

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 261, quyền số 1 ngày 24/12/2018, diện tích 2.310m^2 , đất trồng lúa với giá $55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$, tổng giá trị hợp đồng là 127.050.000đ; Sau đó Cty SM đã điều chỉnh phần đất diện tích 2.310m^2 , đất trồng lúa với giá $55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$, Cty SM đã hỗ trợ lên lên $80.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$ với số tiền 57.750.000đ;

[5.1] Như vậy, tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo thỏa thuận giữa Cty SM với bà Nèang Sa R là 1.536.950.000đ; Các hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã AH về hình thức và nội dung hợp đồng hoàn toàn đúng pháp luật (tại các Điều 116, 117, 118 và 119 của Bộ luật Dân sự).

[5.2] Tại biên bản làm việc ngày 25/02/2019 của Ủy ban nhân dân xã AH bà Nèang Sa R cũng có ý kiến: “phần đất giá $55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$ tăng lên $80.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$ tôi đồng ý; còn các diện tích còn lại bán trên 80 triệu nên tôi đồng ý không nhận thêm và cam kết giao hết đất cho Cty SM làm xây dựng nhà máy không khiếu nại gì; nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm” (BL 110); Tại tờ cam kết 25/02/2019 bà Nèang Sa R có nhận thêm 57.750.000đ và cam kết không khiếu nại;

[5.3] Tại phiên tòa hôm nay, bà Nèang Sa R cũng thừa nhận đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho Cty SM, hiện nay đã xây dựng nhà máy điện mặt trời xong; Việc bà Nèang Sa R nại ra rằng Cty SM mua đất nơi khác cao hơn đất của bà để yêu cầu Cty SM trả thêm giá trị tương đương $300.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ là không có căn cứ và Cty SM cũng không có văn bản nào cam kết với hộ của bà Nèang Sa R phải bồi thường thêm, nên kháng cáo của bà Nèang Sa R không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[6] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nèang Sóc N yêu cầu Cty SM phải trả thêm giá trị đất là: $245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 4.008\text{m}^2 = 981.960.000\text{đ}$ thì thấy, tại các biên bản thỏa thuận bồi thường đất và tài sản trên đất được lập cùng ngày 06/6/2018, giữa Cty SM với bà Nèang Sóc N, ông Chau K1, thể hiện nội dung cụ thể:

Diện tích: $493\text{m}^2 \times 55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 = 27.115.000\text{đ}$;

Diện tích: $1.910\text{m}^2 \times 55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 = 105.050.000\text{đ}$ + hỗ trợ tiền cây trên đất $10.341.000\text{đ}$; tổng cộng là: $115.391.000\text{đ}$;

Diện tích: $1.605\text{m}^2 \times 55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 = 88.275.000\text{đ}$ + hỗ trợ tiền cây trên đất $5.420.000\text{đ}$; tổng cộng là: $93.695.000\text{đ}$;

Như vậy, tổng số tiền bà Nèang Sóc N, ông Chau K1 đã nhận của Cty SM là: $236.201.000\text{đ}$; theo phiếu chi và tại phiên tòa hôm nay, bà Nèang Sóc N, ông Chau K1 cùng thừa nhận đã nhận đủ tiền như đã thỏa thuận trên và đã giao đất cho Cty SM thực hiện dự án điện mặt trời;

[6.1] Tại các biên bản thỏa thuận nêu trên đều thể hiện nội dung bà Nèang Sóc N, ông Chau K1 tự nguyện, không bị ép buộc và thống nhất với giá thỏa thuận bồi thường và cam kết không khiếu nại hoặc tranh chấp (BL 225, 228, 232); các biên bản thỏa thuận này đều được chính quyền địa phương xác nhận và có lãn tay của bà Nèang Sóc N, ông Chau K1;

[6.2] Tại biên bản định giá tài sản ngày 08/5/2019 (BL 282) thì giá đất theo quy định của Nhà nước $30.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$; còn giá thực tế $40.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$; trong khi giá thỏa thuận giữa các đương sự cao chênh lệch hơn $55.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ là có lợi cho bà Nèang Sóc N, ông Chau K1; trong khi đất của bà Nèang Sóc N, ông Chau K1 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

[6.3] Việc bà Nèang Sóc N, ông Chau K1 nại ra rằng Cty SM bồi thường thỏa thuận với các chủ đất khác giá $300.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ là không có cơ sở và trên thực tế, cũng như tại phiên tòa hôm nay Cty SM xác định là không có bồi hoàn

hay thỏa thuận giá đất nào ở khu vực cùng đất của bà Nèang Sóc N, ông Chau K1 đến mức giá 300.000.000đ/1.000m² và Cty SM cũng không có văn bản nào cam kết với hộ của bà Nèang Sóc N, ông Chau K1 phải bồi thường thêm. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà Nèang Sóc N đòi Cty SM bồi thường thêm 245.000.000đ/1.000m² là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[7] Đối với yêu cầu kháng cáo bà Nèang L yêu cầu Công ty SM trả thêm cho bà 220.000.000 đồng/1.000m² x 4.306m² thành tiền là: 947.320.000đ thì thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã chứng thực ngày 08/6/2018 giữa Cty SM với bà Nèang L, thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 4.306m² giá 55.000.000đ/1000m², thành tiền là: 236.830.000đ; hợp đồng chuyển nhượng này được lập thành văn bản, được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không ai ép buộc có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, về hình thức và nội dung hợp đồng hoàn toàn đúng pháp luật (tại các Điều 116, 117, 118 và 119 của Bộ luật Dân sự); sau khi ký kết hợp đồng bà Nèang L đã nhận tiền và giao đất cho Cty SM xây dựng nhà máy điện mặt trời;

[7.1] Tại biên bản khiếu nại ngày 03/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã AH về việc khiếu nại của các hộ dân thì Cty SM có ý kiến đề xuất tăng thêm giá trị đất từ 55.000.000đ/1000m² lên 80.000.000đ/1.000m²; tại biên bản này bà Nèang L cũng có ý kiến đồng ý việc Cty SM xét hỗ trợ thêm mức giá 80.000.000đ/1.000m², nên bà Nèang L đồng ý nhận chênh lệch thêm 25.000.000đ/1000m² và văn bản được bà Nèang L lăn tay cam kết không khiếu nại gì và chịu trách nhiệm trước pháp luật (BL 380);

[7.2] Tại giấy cam kết ngày 03/11/2018, bà Nèang L ký nhận số tiền thêm 107.650.000đ (25.000.000đ/1000m² x 4.306m²) và cam kết tôi đã nhận đủ tiền và cam kết sẽ không khiếu nại về sau, chịu trách nhiệm trước pháp luật (BL 382);

[7.3] Tại phiên tòa hôm nay, bà Nèang L thừa nhận đã nhận đủ số tiền tổng cộng 344.480.000đ và giao toàn bộ diện tích đất cho Cty SM đã thực hiện dự án xong; việc bà Nèang L nại ra rằng Cty SM bồi thường thỏa thuận với các chủ đất khác giá 300.000.000đ/1.000m² là không có cơ sở và trên thực tế; Cty SM xác định là không có bồi hoàn hay thỏa thuận giá đất nào ở khu vực cùng đất của bà Nèang L có mức giá 300.000.000đ/1.000m² và Cty SM cũng không có văn bản nào cam kết với hộ của bà Nèang L phải bồi thường thêm. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà Nèang L đòi Cty SM bồi thường thêm 220.000.000đ/1.000m² là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[8] Đối với yêu cầu kháng cáo ông Chau Sóc A yêu cầu Cty SM phải điều chỉnh lại giá bồi thường thêm 220.000.000đ/1.000m² x 5.812m² = 1.278.640.000đ

thì thấy, do đất của ông Chau Sóc A và Nèang T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai, nên giữa Cty SM với ông Chau Sóc A và Nèang T thỏa thuận với nhau về giá bồi hoàn quyền sử dụng đất; ông Chau Sóc A và Nèang T cũng cam kết không khiếu nại và tranh chấp về sau, cụ thể:

Biên bản thỏa thuận giữa Cty SM với ông Chau Sóc A và Nèang T ngày 02/5/2018, có Ủy ban nhân dân xã AH xác nhận, thống nhất diện tích đất $2.603\text{m}^2 \times 55.000\text{đ}/\text{m}^2 = 143.165.000\text{đ}$; ông Chau Sóc A và Nèang T đã nhận tiền xong (BL 517);

Biên bản thỏa thuận giữa Cty SM với ông Chau Sóc A và Nèang T ngày 07/5/2018, có Ủy ban nhân dân xã AH xác nhận, thống nhất diện tích đất $2.882\text{m}^2 \times 55.000\text{đ}/\text{m}^2 = 155.210.000\text{đ}$ và hỗ trợ tiền cây trên đất $3.000.000\text{đ}$; tổng số tiền $158.210.000\text{đ}$, ông Chau Sóc A và Nèang T đã nhận tiền xong (BL 514);

Biên bản thỏa thuận giữa Cty SM với ông Chau Sóc A, Nèang T ngày 06/6/2018, có Ủy ban nhân dân xã AH xác nhận, thống nhất diện tích đất $387\text{m}^2 \times 55.000\text{đ}/\text{m}^2 = 21.285.000\text{đ}$; ông Chau Sóc A và Nèang T đã nhận tiền xong (BL 511);

Sau đó, Cty SM đồng ý tăng thêm $25.000\text{đ}/\text{m}^2$ cho ông Chau Sóc A, Nèang T là $5.812\text{m}^2 \times 25.000\text{đ}/\text{m}^2 = 145.300.000\text{đ}$ (BL 507); Như vậy, tổng số tiền mà ông Chau Sóc A, Nèang T nhận được từ Cty SM bồi hoàn là: $468.360.000\text{đ}$;

[8.1] Tại biên bản định giá ngày 08/5/2019 (BL 556), thì giá đất theo quy định nhà nước có giá $24.000\text{đ}/\text{m}^2$; giá khảo sát thực tế là $40.000\text{đ}/\text{m}^2$; như vậy giá mà Cty SM bồi hoàn cho ông Chau Sóc A, Nèang T cao gấp đôi so giá với thực tế;

[8.2] Tại biên bản làm việc với các hộ dân, trong đó có hộ ông Chau Sóc A cũng thể hiện nội dung đồng ý mức hỗ trợ thêm của Cty SM là $25.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$ (BL 505);

[8.3] Tại tờ cam kết ngày 03/11/2018, ông Chau Sóc A, Nèang T có cam kết không cản trở Cty SM thi công dự án diên mặt trời, không khiếu nại về sau và chịu trách nhiệm trước pháp luật (BL 506).

[8.4] Tại phiên tòa hôm nay, Chau Sóc A và bà Nèang Ch (kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nèang T) thừa nhận đã nhận đủ số tiền tổng cộng $468.360.000\text{đ}$ và giao toàn bộ diện tích đất cho Cty SM đã thực hiện dự án xong; việc Chau Sóc A và bà Nèang Ch nại ra rằng Cty SM bồi thường thỏa thuận với các chủ đất khác giá $300.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ là không có cơ sở và trên thực tế Cty SM xác định là không có bồi hoàn hay thỏa thuận giá đất nào ở khu vực cùng đất của Chau Sóc A và bà Nèang Ch có mức giá $300.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ và Cty SM cũng không có văn bản

nào cam kết với hộ của Chau Sóc A, bà Nèang Ch phải bồi thường thêm. Do đó, yêu cầu kháng cáo của Chau Sóc A đòi Cty SM bồi thường thêm $220.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 5.812\text{m}^2 = 1.278.640.000\text{đ}$ là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[9] Đối với yêu cầu kháng cáo ông Chau So Va V yêu cầu Cty SM phải bồi thường thêm Đối với diện tích đất $3.687\text{m}^2 \times 220.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 = 811.140.000\text{đ}$ và diện tích đất $2.194\text{m}^2 \times 245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 = 537.530.000\text{đ}$ và phải trả thêm là : $2.194\text{m}^2 \times 245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 = 537.530.000\text{đ}$ thì thấy, giữa Cty SM và hộ ông Chau So Va V đã ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cụ thể:

[9.1] Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 75 ngày 04/8/2018, diện tích 3.687m^2 , giá thỏa thuận đất trồng lúa nước với giá $55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; hỗ trợ hoa màu $5.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; tổng giá trị hợp đồng là $221.220.000\text{đ}$; ông Chau So Va V đã nhận tiền xong (BL 638, 639, 642). Sau đó, Cty SM hỗ trợ thêm $25.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 \times 3.678\text{m}^2$ thành tiền $73.740.000\text{đ}$ và hộ ông Chau So Va V đã cam kết và nhận tiền xong (BL 635, 636)

[9.2] Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 62 ngày 27/8/2018, diện tích 2.194m^2 , giá thỏa thuận đất trồng lúa nước với giá $55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; hỗ trợ hoa màu $5.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; tổng giá trị hợp đồng là $131.640.000\text{đ}$; ông Chau So Va V đã nhận tiền xong (BL 633, 630, 629). Sau đó, Cty SM hỗ trợ thêm $25.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 \times 2.194\text{m}^2$ thành tiền $54.850.000\text{đ}$ thì hộ ông Chau So Va V chưa nhận tiền số tiền này;

[9.3] Các hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã AH về hình thức và nội dung hợp đồng hoàn toàn đúng pháp luật (tại các Điều 116, 117, 118 và 119 của Bộ luật Dân sự)

[9.4] Tại tờ cam kết và biên bản làm việc các hộ khiếu nại giá đất cùng ngày 12/11/2018, ông Chau Sóc Va Na, bà Nèang L2 thống nhất giá hỗ trợ thêm, cam kết không khiếu nại về sau và chịu trách nhiệm trước pháp luật (BL 635, 634);

[9.5] Tại biên bản định giá ngày 08/5/219 (BL 699), thì giá đất theo quy định nhà nước có giá $24.000\text{đ}/\text{m}^2$; giá khảo sát thực tế là $40.000\text{đ}/\text{m}^2$; như vậy so với giá mà Cty SM bồi hoàn cho ông Chau Sóc A, Nèang T cao gấp đôi so với thực tế;

[9.6] Tại phiên tòa hôm nay, Chau So Va V thừa nhận đã nhận số tiền và giao toàn bộ diện tích đất cho Cty SM đã thực hiện dự án xong (Riêng số tiền Cty SM hỗ trợ thêm $25.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 \times 2.194\text{m}^2$ thành tiền $54.850.000\text{đ}$ thì hộ ông Chau So Va V chưa nhận tiền số tiền này;) việc Chau So Va V nại ra rằng Cty SM bồi thường thỏa thuận với các chủ đất khác giá $300.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ là không có

cơ sở và trên thực tế Cty SM xác định là không có bồi hoàn hay thỏa thuận giá đất nào ở khu vực cùng đất của Chau So Va V có mức giá 300.000.000đ/1.000m² và Cty SM cũng không có văn bản nào cam kết với hộ của Chau So Va V phải bồi thường thêm. Do đó, yêu cầu kháng cáo của Chau So Va V đòi Cty SM bồi thường thêm là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[10] Đối với kháng cáo của ông Chau S yêu cầu Cty SM phải trả thêm là: $3.834\text{m}^2 \times 245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 = 939.330.000\text{đ}$ thì thấy, giữa Cty SM và ông Chau S, bà Nèang Đ2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 51 ngày 08/6/2018, diện tích 3.834m², giá thỏa thuận đất trồng lúa nước với giá 55.000.000đ/1000m²; tổng giá trị hợp đồng là 210.870.000đ; ông bà đã nhận tiền xong (BL 766, 763);

Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã AH về hình thức và nội dung hợp đồng hoàn toàn đúng pháp luật (tại các điều 116, 117, 118 và 119 của Bộ luật dân sự)

[10.1] Tại biên bản định giá ngày 08/5/219 (BL 807), thì giá đất theo quy định nhà nước có giá 24.000đ/m²; giá khảo sát thực tế là 40.000đ/m²; như vậy so với mà Cty SM bồi hoàn cho ông Chau S cao gấp đôi so với thực tế;

[10.2] Cty SM đã đồng ý nâng giá lên 80.000.000đ/1000m² và đồng ý hỗ trợ thêm cho ông Chau S $25.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 3.834\text{m}^2 = 95.850.000\text{đ}$; Tại Quyết định của bản án sơ thẩm đã công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau S, bà Nèang Đ2 (Nèang Ca Đ2) 25.000đ/m² đối với diện tích đất 3.834m² thành tiền 95.850.000đ; Cty SM đã hỗ trợ thêm bằng giá đất với các hộ khác, nên quyền lợi của ông Chau S đã được đảm bảo.

[10.3] Việc ông Chau S nại ra rằng Cty SM bồi thường thỏa thuận với các chủ đất liền kề với giá 300.000.000đ/1.000m² là không có cơ sở và trên thực tế Cty SM xác định là không có bồi hoàn hay thỏa thuận chuyển nhượng với ai giá đất ở khu vực cùng đất của ông Chau S có mức giá 300.000.000đ/1.000m² và Cty SM cũng không có văn bản nào cam kết với hộ của ông Chau S phải bồi thường thêm. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông Chau S đòi Cty SM bồi thường thêm là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[11] Đối với yêu cầu kháng cáo ông, Chau Ph, bà Nèang Sóc K yêu cầu Công ty SM phải thực hiện theo đúng như cam kết của ông Lê Văn H với ông, bà là phải trả thêm cho ông, bà phần chênh lệch giá 80.000.000 đồng/1.000m² x 4.939m² = 395.120.000 đồng thì thấy, do đất của ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai, nên Cty SM và ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K tự thỏa thuận với nhau về giá trị bồi hoàn quyền sử dụng đất lúa cụ thể:

[11.1] Biên bản thỏa thuận giữa Cty SM với ông Chau Ph, Nèang Sóc K ngày 23/8/2018, được Ủy ban nhân dân xã AH xác nhận, thống nhất diện tích đất trồng lúa $800\text{m}^2 \times 55.000\text{đ}/\text{m}^2 = 44.000.000\text{đ}$; hỗ trợ lúa, hoa màu $15.000\text{đ}/\text{m}^2$, hỗ trợ cây 17.100.000đ; tổng cộng ông Chau Ph, Nèang Sóc K nhận tiền 73.100.000đ và đã nhận tiền xong;

[11.2] Biên bản thỏa thuận giữa Cty SM với ông Chau Ph, Nèang Sóc K ngày 23/8/2018, được Ủy ban nhân dân xã AH xác nhận, thống nhất diện tích đất trồng lúa $4.139\text{m}^2 \times 55.000\text{đ}/\text{m}^2 = 227.645.000\text{đ}$; hỗ trợ lúa, hoa màu $15.000\text{đ}/\text{m}^2$; tổng cộng ông Chau Ph, Nèang Sóc K nhận tiền 289.730đ và đã nhận tiền xong;

Như vậy, tổng số tiền mà ông Chau Ph, Nèang Sóc K nhận được là 362.830.000đ đã nhận tiền đủ và giao đất cho Cty SM thực hiện dự án xong;

[11.3] Cty SM đã đồng ý nâng giá lên $80.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$ và đồng ý hỗ trợ thêm cho ông Chau Ph $10.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 4.939\text{m}^2 = 49.390.000\text{đ}$; Tại Quyết định của bản án sơ thẩm đã công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau Ph, Nèang Sóc K $10.000\text{đ}/\text{m}^2$ đối với diện tích đất 4.939m^2 thành tiền 49.390.000đ; Cty SM đã có thiện chí hỗ trợ thêm bằng giá đất với các hộ khác, nên quyền lợi của Chau Ph, Nèang Sóc K đã được đảm bảo.

[11.4] Tại biên bản định giá ngày 08/5/2019 (BL 910), thì giá đất theo quy định nhà nước có giá $24.000\text{đ}/\text{m}^2$; giá khảo sát thực tế là $40.000\text{đ}/\text{m}^2$; như vậy so với giá mà Cty SM thỏa thuận bồi hoàn cho ông Chau Ph cao gấp đôi so với giá thực tế;

[11.5] Việc ông Chau Ph nại ra rằng Cty SM do ông Lê Văn H người của Cty SM có cam kết nội dung “Nếu sau này Cty có mua đất hộ liền kề giá cao hơn sẽ điều chỉnh giá đất cho hộ Chau Ph, Nèang Sóc K bằng giá đất hộ cao liền kề” và thực chất Cty SM đã điều chỉnh, hỗ trợ thêm cho ông Chau Ph từ $55.000\text{đ}/\text{m}^2$ lên $80.000\text{đ}/\text{m}^2$ (tức điều chỉnh từ $55.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đất ruộng lên $80.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đất ruộng) bằng với các hộ khác trong khu vực; trên thực tế và tại phiên tòa hôm nay, đại diện Cty SM cũng khẳng định không có mua đất của ai trong vùng với giá $300.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$; Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông Chau Ph, Nèang Sóc K đòi Cty SM bồi thường thêm là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[12] Đối với yêu cầu kháng của ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ yêu cầu Cty SM phải trả thêm 75.000.000 đồng/1000m² đối với diện tích 5.983 m² thành tiền là 448.725.000 đồng thì thấy,

Đối với đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì giữa Cty SM và ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng cụ thể như sau:

[12.1] Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 43 ngày 24/5/2018, diện tích 1.994m^2 , giá thỏa thuận đất trồng lúa nước với giá $55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; hỗ trợ cây $1.000.000\text{đ}$; tổng giá trị hợp đồng là $110.670.000\text{đ}$; ông Chau C đã nhận tiền xong ngày 28/5/2018;

[12.2] Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 147 ngày 30/7/2018, diện tích 1.548m^2 , giá thỏa thuận đất trồng lúa nước với giá $55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; hỗ trợ lúa, hoa màu cây $5.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; tổng giá trị hợp đồng là $92.880.000\text{đ}$; ông Chau C đã nhận tiền xong ngày 30/7/2018;

[12.3] Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 175 ngày 29/8/2018, diện tích 1.057m^2 , giá thỏa thuận đất trồng lúa nước với giá $55.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; hỗ trợ cây $21.500.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; tổng giá trị hợp đồng là $80.860.500\text{đ}$; ông Chau C đã nhận tiền xong ngày 24/12/2018;

Các hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã AH về hình thức và nội dung hợp đồng hoàn toàn đúng pháp luật (tại các Điều 116, 117, 118 và 119 của Bộ luật Dân sự).

Đối với đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì giữa Cty SM và ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ tiến hành lập biên bản thỏa thuận giá bồi hoàn, cụ thể như sau:

[12.4] Biên bản thỏa thuận giữa Cty SM với ông Chau C, Nèang Sóc Đ ngày 13/5/2018, được Ủy ban nhân dân xã AH xác nhận, thống nhất diện tích đất trồng lúa $1.708\text{m}^2 \times 55.000\text{đ}/\text{m}^2 = 93.940.000\text{đ}$; hỗ trợ cây $9.650.000\text{đ}$; tổng cộng ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ nhận tiền $103.590.000\text{đ}$ và đã nhận tiền xong;

[12.5] Biên bản thỏa thuận giữa Cty SM với ông Chau C, Nèang Sóc Đ ngày 04/9/2018, được Ủy ban nhân dân xã AH xác nhận, thống nhất diện tích đất trồng lúa $1.863\text{m}^2 \times 55.000\text{đ}/\text{m}^2$; hỗ trợ cây $21.500.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; tổng cộng ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ nhận tiền $142.519.500\text{đ}$ và đã nhận tiền xong;

[12.6] Biên bản thỏa thuận giữa Cty SM với ông Chau C, Nèang Sóc Đ ngày 04/9/2018, được Ủy ban nhân dân xã AH xác nhận, thống nhất diện tích đất trồng lúa $992\text{m}^2 \times 55.000\text{đ}/\text{m}^2$; hỗ trợ cây $21.500.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; tổng cộng ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ nhận tiền $75.888.000\text{đ}$ và đã nhận tiền xong;

[12.7] Biên bản thỏa thuận giữa Cty SM với ông Chau C, Nèang Sóc Đ ngày 04/9/2018, được Ủy ban nhân dân xã AH xác nhận, thống nhất diện tích đất trồng

lúa $2.071\text{m}^2 \times 55.000\text{đ}/\text{m}^2$; hỗ trợ cây $21.500.000\text{đ}/1000\text{m}^2$; tổng cộng ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ nhận tiền $158.431.500\text{đ}$ và đã nhận tiền xong;

Như vậy, tổng giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 11.233m^2 mà ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ đã chuyển nhượng và thỏa thuận với Cty SM; tổng số tiền $764.839.500\text{đ}$, ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ đã thừa nhận tại phiên tòa hôm nay đã nhận đủ tiền và giao đất xong cho Cty SM;

[12.8] Tại các biên bản thỏa thuận đều thể hiện nội dung “Hộ ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ tự nguyện, không bị ép buộc, thống nhất giá thỏa thuận và cam kết không khiếu nại hoặc tranh chấp”. Biên bản đều được Chau C, bà Nèang Sóc Đ điểm chỉ lẫn tay, có Ủy ban nhân dân xã xác nhận.

[12.9] Tại biên bản định giá ngày 08/5/2019 (BL 1054), thì giá đất theo quy định nhà nước có giá $24.000\text{đ}/\text{m}^2$; giá khảo sát thực tế là $40.000\text{đ}/\text{m}^2$; như vậy so với giá mà Cty SM thỏa thuận bồi hoàn cho ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ cao gấp đôi so với giá thực tế; Tại Quyết định của bản án sơ thẩm đã công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ $5.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2$ đối với diện tích đất 5.668m^2 thành tiền $28.340.000\text{đ}$; Cty SM đã có thiện chí hỗ trợ thêm bằng giá đất với các hộ khác, nên quyền lợi của ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ đã được đảm bảo.

[12.10] Việc ông Chau C, Nèang Sóc Đ nại ra rằng Cty SM do ông Lê Văn H người của Cty SM có cam kết nội dung “Nếu sau này Công ty có mua đất hộ liền kề giá cao hơn sẽ điều chỉnh giá đất cho hộ của ông bà bằng giá đất hộ cao liền kề” (BL 964) và thực chất Cty SM đã điều chỉnh, hỗ trợ thêm cho ông Chau C từ $55.000\text{đ}/\text{m}^2$ lên $80.000\text{đ}/\text{m}^2$ (tức điều chỉnh từ $55.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đất ruộng lên $80.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đất ruộng) bằng với các hộ khác trong khu vực; trên thực tế và tại phiên tòa hôm nay, ông Chau C khai các hộ có đất giáp ranh ông Chau S, Chau Hok, Chau Sua, Chau Phi nhưng không chứng minh là Cty SM mua đất với giá $150.000.000\text{đ}$; đại diện Cty SM cũng khẳng định không có mua đất liền kề trong vùng với giá $150.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông Chau C, Nèang Sóc Đ đòi Cty SM bồi thường thêm là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[13] Xét về mục đích sử dụng nguồn đất của Cty SM đã thỏa thuận và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân mà phần lớn là người dân tộc Khơme sống trong vùng thì thấy,

Tại Quyết định số 2775/QĐ-BCT ngày 24/7/2017, Bộ Trưởng Bộ Công thương về việc bổ sung quy hoạch lưới điện đấu nối Nhà máy điện Mặt trời SM và hệ thống điện quốc gia.

Tại Quyết định số 3511/QĐ-UBND ngày 23/11/2017, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang chấp thuận cho Cty SM đầu tư dự án “Nhà máy điện mặt trời SM” với tổng vốn đầu tư 4.704.391.000.000đ.

Tại Quyết định số 5490/VPUBND-KTN ngày 22/10/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang chấp thuận cho Cty SM bắt đầu việc khởi công dự án Nhà máy điện mặt trời SM tại huyện TB.

Tại Quyết định số 1795/TTg-NN ngày 24/7/2017, Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt về việc chuyển mục đích đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh An Giang.

Quyết định số 674/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty cổ phần Tập đoàn SM.

[14] Đối với phát biểu tranh luận của Luật sư bảo vệ cho bà Nèang Sa R yêu cầu hủy án sơ thẩm thì thấy, ông Chau K2 là công chức nhà nước chỉ thực hiện theo chức trách của mình, cấp sơ thẩm không đưa vào là đúng pháp luật; bởi vì, hồ sơ cũng có đầy đủ lời khai của ông, trong vụ án này không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến ông Chau K2 cả; đối với ông Chau S mặc dù không có ký hợp đồng chuyển nhượng và biên bản thỏa thuận, nhưng việc bà Sa R thực hiện hợp đồng và nhận tiền ông Chau S đều biết và không phản đối; quá trình tranh chấp giải quyết ông Chau S có biết cũng không khiếu nại hay yêu cầu gì; bà Sa R kháng cáo chỉ yêu cầu tăng giá bồi thường không nhất thiết đưa vào tham gia tố tụng. Mặt khác, theo phong tục tập quán người Campuchia theo mẫu hệ, mọi quyết định do người phụ nữ quyết định;

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng và biên bản thỏa thuận quyền sử dụng đất đều có lãn tay điểm chỉ, có Ủy ban nhân dân xã chứng thực là đúng quy định, nên không cần phải có ít nhất 02 người làm chứng ký vào mới có giá trị pháp lý và không có quy định nào quy định là giao dịch dân sự với người dân tộc Khmer có quốc tịch Việt Nam yêu cầu phải có phiên dịch tiếng Khmer trong hợp đồng để tham gia ký kết hợp đồng; Mặt khác, các hộ dân khi nhận tiền lập hợp đồng chuyển nhượng đều lãn tay, thừa nhận đã nhận đủ tiền và giao hết đất Cty SM nên đề nghị của Luật sư hủy án sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại là chưa đủ cơ sở;

[15] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, tất cả các đương sự trong vụ án đều xác định đã giao diện tích đất theo thỏa thuận, theo hợp đồng chuyển nhượng cho Cty SM và đã nhận tiền đầy đủ; còn Cty SM cho biết các diện tích đã chuyển nhượng của người dân được Cty SM sử dụng đúng mục đích ban đầu là xây dựng Nhà máy điện mặt trời đầu tiên tại tỉnh An Giang, góp phần cung cấp điện năng cho quốc gia;

[16] Từ phân tích trên cho thấy, các nguyên đơn trong vụ án kháng cáo yêu cầu tăng giá trị quyền sử dụng đất lên 300.000.000đ/1000m² là không có cơ sở để xem xét. Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên

đơn là có căn cứ; các đồng nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới so với ban đầu, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các đồng nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa;

[17] Về án phí sơ thẩm: Các ông bà Neàng Sa R, Neàng Sóc N, Neàng L, Chau Sóc A, Chau So Va V, Chau S, Chau Ph, Neàng Sóc K, Chau C và Neàng Sóc Đ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[18] Về án phí phúc thẩm: Các ông bà Neàng Sa R, Neàng Sóc N, Neàng L, Chau Sóc A, Chau So Va V, Chau S, Chau Ph, Neàng Sóc K, Chau C và Neàng Sóc Đ được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn: các ông, bà Neàng Sa R; Neàng Sóc N; Neàng L; Chau Sóc A; ông Chau So Va V; Chau S; Chau Ph, Neàng Sóc K; Chau C, Neàng Sóc Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST, ngày 31/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện TB.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Neàng Sa R yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là: $150.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 9.396\text{m}^2$; thành tiền 1.409.400.000đ (Một tỷ, bốn trăm lẻ chín triệu, bốn trăm ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Neàng Sóc N, ông Chau K1 yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là: $245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 4008\text{m}^2$ thành tiền 981.960.000đ (Chín trăm tám mươi một triệu, chín trăm sáu mươi ngàn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Neàng L yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là: $220.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 4.306\text{m}^2$ thành tiền là: 947.320.000đ (Chín trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi ngàn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chau Sóc A và bà Néang T (đã chết, kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là: Chau Sóc A và Neàng Ch) yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là: $220.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 5.812\text{m}^2$ thành tiền 1.278.640.000đ (Một tỷ, hai trăm bảy mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chau So Va V, bà Nèang L2 yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là: Đối với diện tích đất 3.687m^2 là : $3.687\text{m}^2 \times 220.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ thành tiền 811.140.000đ; Đối với diện tích đất 2.194m^2 là: $2.194\text{m}^2 \times 245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ thành tiền 537.530.000đ. Tổng cộng 02 diện tích đất là: 5.881m^2 với tổng số tiền là: 1.348.670.000đ (Một tỷ, ba trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi ngàn đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chau S và bà Nèang Đ2 (Néang Ca Đ2) yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là $3.834\text{m}^2 \times 245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ thành tiền 939.330.000đ (Chín trăm ba mươi chín triệu, ba trăm ba mươi ngàn đồng).

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chau Ph và bà Nèang Sóc K yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là $80.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 4.939\text{m}^2$ thành tiền 395.120.000 đồng (Ba trăm chín mươi lăm triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng).

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chau C và bà Nèang Sóc Đ yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn SM phải trả thêm giá trị đất là $75.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 \times 5983\text{m}^2$ thành tiền 448.725.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi tám triệu, bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

9. Công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau So Va V, bà Neang L2 $20.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đối với diện tích đất 2.194m^2 thành tiền là: 43.880.000đ (Bốn mươi ba triệu, tám trăm tám mươi ngàn đồng).

10. Công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K $10.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đối với diện tích đất 4.939m^2 thành tiền là: 49.390.000đ (Bốn mươi chín triệu, ba trăm chín mươi ngàn đồng).

11. Công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ $5.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đối với diện tích đất 5.668m^2 thành tiền 28.340.000đ (Hai mươi tám triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng).

12. Công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn SM chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông Chau S, bà Nèang Đ2 (Néang Ca Đ2) $25.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ đối với diện tích đất 3.834m^2 thành tiền 95.850.000đ (Chín mươi lăm triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng).

13. Về án phí dân sự sơ thẩm:

13.1. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nèang Sa R; bà Nèang Sóc N, ông Chau K1; bà Nèang L; ông Chau Sóc A và bà Néang T; ông Chau So Va V, bà Neang L2; ông Chau S và bà Nèang Đ2 (Néang Ca Đ2); ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ; ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K.

13.2. Hoàn trả lại cho ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.970.000đ (Mười triệu, chín trăm bảy mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014513 ngày 11 tháng 02 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TB.

13.3. Hoàn trả lại cho ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.870.000đ (Chín triệu tám trăm bảy mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014512 ngày 18 tháng 02 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TB.

13.4. Công ty cổ phần Tập đoàn SM không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

14. Về án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho các ông bà Nèang Sa R; bà Nèang Sóc N; bà Nèang L; ông Chau Sóc A; ông Chau So Va V; ông Chau S; ông Chau Ph, bà Nèang Sóc K; ông Chau C, bà Nèang Sóc Đ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 – An Giang;
- TAND – huyện TB;
- THA – huyện TB;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Nguyễn Văn Sơn