

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 92/2020/DS-PT

Ngày: 01-7-2020

Tranh chấp: “Hợp đồng chuyển  
nhượng QSDĐ; yêu cầu hủy hợp  
đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

**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 Đào Chí Keo

Bà Trần Thị Thúy Hà

***- 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 01 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 121/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DS-ST, ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện TB bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 129/2020/QĐPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

***1. Đồng nguyên đơn:***

1.1. Bà A, sinh năm 1953; cư trú: Tổ 11, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

1.2. Bà B, sinh năm 1964; cư trú: Ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

1.3. Bà C, sinh năm 1966; cư trú: Tổ 11, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

1.4. Ông D, sinh năm 1963; cư trú: Tổ 11, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

1.5. Ông Đ, sinh năm 1954; cư trú: Ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

1.6. Bà L, sinh năm: 1966; cư trú: Tổ 08, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

1.7. Ông E, sinh năm 1974; cư trú: Tổ 9, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

1.8. Bà Ê, sinh năm 1983; cư trú: Tổ 02, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

1.9. Ông H, sinh năm 1978; cư trú: Ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; có mặt;

1.10. Ông K, sinh năm 1979 và bà Ng, sinh năm 1974; cùng cư trú: Tổ 09, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

1.11. Ông M, sinh năm 1953 và bà Ph, sinh năm 1957; cùng cư trú: Tổ 11, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

1.12. Ông N, sinh năm 1956; cư trú: Tổ 10, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

1.13. Ông X, sinh năm 1979; cư trú: Tổ 10, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

1.14. Ông Â, sinh năm 1982; cư trú: Tổ 10, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

1.15. Bà Ẫ, sinh năm 1970; cư trú: Tổ 9, ấp AH, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà *L, Ng, E, Ẫ, Â, X, M, Ph, F, Ê, H* là: Bà H1, sinh năm 1994; cư trú: Số 175, đường TVK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ theo các văn bản ủy quyền ngày 16/6/2020, ngày 17/6/2020 và ngày 18/6/2020; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các ông bà *L, Ng, E, Ẫ, Â, X, M, Ph, F, Ê, H* là: Luật sư H2, Công ty Luật TNHH MTV AK (AK Lawfirm) thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; (có mặt)

**2. Bị đơn:** Công ty Cổ phần Tập đoàn MS;

Địa chỉ: Khóm BL1, phường ML, thành phố LX, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Đ1, sinh năm 1970; cư trú: Số 47, LB, BK 7, BK, thành phố LX, tỉnh An Giang, chức vụ: Phó Ban giải phóng mặt bằng Tập đoàn MS theo văn bản ủy quyền ngày 26/02/2019; (có mặt)

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

3.1. Ban quản lý dự án trồng rừng phòng hộ và Đặc dụng tỉnh An Giang;

Địa chỉ: Phường MB, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Đ2, chức vụ: Trưởng Phòng kỹ thuật và bảo vệ rừng – Ban quản lý rừng Phòng hộ và Đặc dụng tỉnh An Giang theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2019; (có đơn xin vắng mặt)

3.2. Ông T; cư trú: Tổ 11, ấp An Thanh, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

3.3. Ông Ch, sinh năm 1965; cư trú: Ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; có vợ là bà B (có mặt)

3.4. Ông Tr, sinh năm 1968; cư trú: Tổ 08, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; có vợ là bà L (có mặt)

3.5. Bà Y, sinh năm 1974; cư trú: Tổ 9, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

3.6. Ông F, sinh năm: 1982; cư trú: Ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

3.7. Bà G, sinh năm 1960; cư trú: Tổ 10, ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; (có mặt)

3.8. Bà S, sinh năm 1959; cư trú: Ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang; có chồng là ông D (có mặt)

3.9. Bà Ngh, sinh năm: 1979; cư trú: Ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

3.10. Bà Kh, sinh năm 1982; địa chỉ nơi cư trú: Ấp AT, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang;

3.11. Ông Th, sinh năm 1970; cư trú: Tổ 9, ấp AH, xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà *Th*, *Kh*, *Ngh* là: Bà H1, sinh năm 1994; cư trú: Số 175, đường TVK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ theo các văn bản ủy quyền ngày 16/6/2020 và ngày 17/6/2020; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các ông bà *Th*, *Kh*, *Ngh* là: Luật sư H2, Công ty Luật TNHH MTV AK (AK Lawfirm) thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; (có mặt)

**4. Người phiên dịch:** Ông Chau Vít Thi - Phiên dịch viên thuộc Đài phát thanh truyền hình tỉnh An Giang.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện các đồng nguyên đơn trình bày:***

***1. Bà A (có bà A1 làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:***

Tháng 6/2018, bà A có chuyển nhượng cho Công ty MS tổng diện tích đất 10.198m<sup>2</sup> theo các biên bản thỏa thuận như sau:

Biên bản thỏa thuận bồi thường đất ngày 30/7/2018, diện tích 7.879m<sup>2</sup> đất trồng lúa nước còn lại (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất viết tắt là giấy CNQSDĐ), giá thỏa thuận 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> x 7.879m<sup>2</sup> và hỗ trợ lúa hoa màu 5.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>; tổng số tiền bà A nhận là 472.740.000 đồng;

Biên bản thỏa thuận bồi đất ngày 31/7/2018, diện tích 2.319m<sup>2</sup> đất rừng phòng hộ (đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ), giá thỏa thuận 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> x 2.319m<sup>2</sup> và hỗ trợ cây 40.000.000 đồng; tổng cộng tiền đã nhận là 167.545.000 đồng;

Bà đã giao đất và nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ Công ty Cổ phần Tập đoàn MS (viết tắt là Công ty MS); Nay, bà yêu cầu Công ty MS phải trả thêm số tiền tăng giá đất theo giá thời điểm mà Công ty MS đã sang nhượng với những người khác là 300.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>, số tiền cụ thể đối với diện tích của bà là: 245.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> x 10.198m<sup>2</sup> = 2.498.510.000 đồng.

## **2. Bà B và ông Ch trình bày:**

Vào khoảng tháng 06/2018 ông, bà có chuyển nhượng cho Công ty MS tổng diện tích 5.099m<sup>2</sup> theo các hợp đồng như sau:

Biên bản thỏa thuận bồi thường ngày 21/5/2018, diện tích 1.708m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (chưa có giấy CNQSDĐ), với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, hỗ trợ tiền cây là 3.500.000 đồng, nhận đủ tiền ngày 21/5/2018;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2018 với diện tích 2.839m<sup>2</sup> (Giấy CNQSDĐ số CC874011 diện tích 1.000m<sup>2</sup>, giấy CNQSDĐ số CC874012 diện tích 1.839m<sup>2</sup>) trồng cây hàng năm khác với giá 100.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, nhận đủ tiền ngày 26/9/2018;

Biên bản thỏa thuận bồi thường ngày 26/9/2018 với diện tích 552m<sup>2</sup> đất trồng lúa nước còn lại (đất với giá 100.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, nhận đủ tiền ngày 26/9/2018).

Nay ông, bà yêu cầu Công ty MS phải trả thêm số tiền tăng giá đất theo giá thời điểm mà Công ty MS đã sang nhượng với những người khác là 300.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>, số tiền cụ thể đối với diện tích của ông bà là: 245.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> x 1.708m<sup>2</sup> = 418.460.000đồng; 200.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> x 3.391m<sup>2</sup> = 678.000.000 đồng; Nếu Công ty MS không đồng ý thì ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và các biên bản thỏa thuận bồi thường giữa ông bà và Công ty MS.

## **3. Bà L (có chị H1 làm đại diện theo ủy quyền) và ông Tr (có ông Ph1 làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Tháng 5/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty MS đất lúa diện tích 1.470m<sup>2</sup> (đất có giấy CNQSDĐ) và đất cây lâu năm khác diện tích 1.206m<sup>2</sup> với giá với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, tiền hỗ trợ cây là 8.850.000 đồng; ông bà đã nhận đủ tiền ngày 21/5/2018; Nhưng do sau đó, các hộ khác đã chuyển nhượng với giá cao hơn, nên ông bà yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền 95.000.000

đồng/1.000m<sup>2</sup> x 2.676m<sup>2</sup> = 254.220.000 đồng; Nếu Công ty không đồng ý, thì ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đổi và biên bản thỏa thuận bồi thường đất đã được ký kết giữa vợ chồng ông bà và Công ty MS.

#### **4. Ông E và bà Y đồng trình bày:**

Khoảng tháng 5/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty MS tổng diện tích đất 10.763m<sup>2</sup> với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, theo các hợp đồng và biên bản thỏa thuận như sau:

Biên bản thỏa thuận bồi thường đất, tài sản có trên đất ký ngày 28/5/2018 diện tích 3.912m<sup>2</sup> CLN (đất không giấy CNQSDĐ);

Biên bản thỏa thuận bồi thường đất, tài sản có trên đất ký ngày 04/6/2018 diện tích 2.332m<sup>2</sup>, đất LNK (đất không giấy CNQSDĐ);

Biên bản thỏa thuận bồi thường đất, tài sản có trên đất ký ngày 04/6/2018 diện tích 2.394m<sup>2</sup> (đất không giấy CNQSDĐ);

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/7/2018 đối với diện tích đất 1.044 m<sup>2</sup> (diện tích theo GCNQSDĐ 1.105m<sup>2</sup>), thửa số 1516, đất 1Ln và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/7/2018 đối với diện tích đất 1.020 m<sup>2</sup> (diện tích theo GCNQSDĐ 918 m<sup>2</sup>), thửa số 1516, đất 1Ln; Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ 01385QSDĐ/kK do UBND huyện TB cấp ngày 11/12/1997;

Ông bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho Công ty, tuy nhiên những hộ khác đã chuyển nhượng với giá cao hơn, nên ông bà yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền 95.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> x 8.370m<sup>2</sup> = 795.150.000 đồng; Diện tích đất 2.332m<sup>2</sup> x 70.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> = 163.240.000 đồng; Nếu Công ty không đồng ý thì ông bà yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng và biên bản thỏa thuận bồi thường đất giữa ông bà và Công ty MS.

#### **5. Bà Ê và ông F đồng trình bày:**

Tháng 7/2018, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho Công ty MS phần đất diện tích thực tế 4.589m<sup>2</sup> (theo giấy 4.235m<sup>2</sup>) thửa đất số 1356, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC 741474, sổ vào sổ CH03324 do Ủy ban nhân dân huyện TB cấp ngày 04/01/2016 cho bà Ê đứng tên trong tổng diện tích 19,262m<sup>2</sup> với giá 60.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> và hỗ trợ thêm 20,000,000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 117 ngày 19/7/2018, khi thỏa thuận mua bán, đại diện Công ty MS có nói nếu sau này Công ty mua giá cao hơn sẽ trả bù thêm; nay ông bà khởi kiện yêu cầu Công ty MS bồi thường tiền có giá 70.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup> x 4.589m<sup>2</sup> = 321.230.000 đồng; Nếu như Công ty MS không đồng ý trả thêm, thì ông bà yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 117 ngày 19/7/2018 và biên bản thỏa thuận bồi thường ngày 17/7/2019 đối với các tài sản trên đất, ông bà đồng ý trả lại tiền cho Công ty MS.

#### **6. Bà C trình bày :**

Tháng 5/2018, bà có chuyển nhượng cho Công ty Sao Cổ phần Tập đoàn MS phần đất nông nghiệp diện tích  $2.465\text{m}^2$  (đất không giấy CNQSDĐ) với giá 55.000.000 đồng/ $1.000\text{m}^2$  và hỗ trợ tiền hoa màu trên đất với giá 25.000.000 đồng/ $1.000\text{m}^2$ ; bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, tiền hỗ trợ đối với phần đất đã chuyển nhượng, với tổng số tiền là 197.200.000 đồng và đã giao đất cho Công ty; Nhưng sau đó, những hộ khác đã chuyển nhượng đất với giá cao hơn; Nên, bà khởi kiện yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $220.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 2.465\text{m}^2 = 542.300.000$  đồng; Nếu Công ty không đồng ý, thì bà yêu cầu hủy biên bản thỏa thuận bồi thường đất và hoa màu trên đất do UBND xã AH xác nhận ngày 25/5/2018, bà đồng ý trả tiền đã nhận lại cho Công ty, yêu cầu Công ty có trách nhiệm trả đất lại cho bà.

**7. Ông H và bà Ngh (có chị H1 làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Tháng 6/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty MS phần đất nông nghiệp diện tích  $3.672\text{m}^2$  với giá  $55.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 3.672\text{m}^2 = 201.960.000$  đồng, Công ty có hỗ trợ thêm  $25.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 3.672\text{m}^2 = 91.800.000$  đồng nhưng ông bà không nhận tiền hỗ trợ, vì bắt ông bà làm tờ cam kết không khởi kiện; vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng, tổng số tiền là 201.960.000 đồng và đã giao đất cho Công ty; Nhưng sau đó, những hộ khác đã chuyển nhượng đất với giá cao hơn; Nên, vợ chồng ông bà yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền với giá  $95.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.672 \text{ m}^2 = 348,840,000$  đồng. Nếu Công ty không đồng ý, ông bà yêu cầu hủy biên bản thỏa thuận ngày 04/6/2018 về việc bồi thường tài sản có trên đất, ông bà đồng ý trả lại tiền đã nhận cho Công ty, Công ty có trách nhiệm trả đất lại cho ông bà.

**8. Bà Ng (có chị H1 làm đại diện theo ủy quyền) và ông K (có bà Ng làm đại diện theo ủy quyền) đồng trình bày:**

Tháng 6/2018, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho Công ty MS đất nông nghiệp diện tích  $7.148\text{m}^2$  với giá  $55.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  và tiền hỗ trợ lúa và hoa màu trên đất với giá 25.000 đồng/ $1.000\text{m}^2$ ; vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng và tiền hỗ trợ tổng cộng là 574.480.000 đồng, và đã giao đất cho Công ty; Nhưng sau đó, những hộ khác đã chuyển nhượng đất với giá cao hơn; Nên, ông K và bà Ng khởi kiện yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền có giá  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 7.148\text{m}^2 = 500.360.000$  đồng; nếu Công ty Cổ phần MS không đồng ý trả thêm, thì vợ chồng ông bà yêu cầu hủy các biên bản thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng nói trên, ông bà không đồng ý trả tiền lại cho Công ty MS, Công ty MS có trách nhiệm trả đất lại cho ông bà.

**9. Ông M và bà Ph (có bà V và chị H1 làm đại diện theo ủy quyền) đồng trình bày:**

Tháng 5/2018, ông M và bà Ph có chuyển nhượng cho Công ty MS đất nông nghiệp gồm 02 thửa với tổng diện tích  $3.403\text{m}^2$ , theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 01701QSDĐ/kK với giá  $55.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  và hỗ trợ tiền hoa màu trên đất 25.000.000 đồng/ $1.000\text{m}^2$ ; Ông M và bà Ph đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và tiền hỗ trợ trên phần diện tích đất đã chuyển nhượng  $3.403\text{m}^2$ , với tổng

số tiền 272.224.000 đồng và giao đất cho Công ty. Nhưng sau đó, những hộ khác đã chuyển nhượng đất với giá cao hơn; Nên, ông bà yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền với giá  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.403\text{m}^2 = 238,210,000 \text{ đồng}$ ; nếu Công ty MS không đồng ý trả thêm, thì ông bà yêu cầu hủy các biên bản thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và Công ty MS.

**10. Ông N và bà Nèang Diên đồng trình bày:**

Tháng 6/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty MS phần đất nông nghiệp diện tích  $2.915\text{m}^2$  với giá  $55.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  và tiền hỗ trợ lúa hoa màu trên đất với giá  $25.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$ ; ông bà đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng, tiền hỗ trợ hoa màu trên đất tổng cộng là  $80.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  và đã giao đất cho Công ty; Nhưng sau đó, những hộ khác đã chuyển nhượng đất với giá cao hơn; Nên, ông bà yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền với giá  $220.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 2.915\text{m}^2 = 641.300.000 \text{ đồng}$ . Nếu Công ty MS không đồng ý, thì ông bà yêu cầu hủy biên bản thỏa thuận bồi thường ngày 09/5/2018 với diện tích  $902\text{m}^2$  và biên bản thỏa thuận bồi thường ngày 24/5/2018 với diện tích  $2.013\text{m}^2$  được ký kết giữa vợ chồng ông bà và Công ty MS;

**11. Ông X và bà Kh (có chị H1 làm đại diện theo ủy quyền) đồng trình bày:**

Tháng 6/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty MS phần đất nông nghiệp diện tích  $6.292 \text{ m}^2$  với giá  $55.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  và tiền hỗ trợ lúa hoa màu trên đất với giá  $25.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$ ; ông bà đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng, tiền hỗ trợ hoa màu trên đất với tổng số tiền  $80.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  và đã giao đất cho Công ty; Nhưng sau đó, những hộ khác đã chuyển nhượng đất với giá cao hơn; nên ông bà yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền với giá  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 6.292\text{m}^2 = 440.440.000 \text{ đồng}$ ; Nếu Công ty MS không đồng ý, thì ông bà yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2018 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã AH, hủy biên bản thỏa thuận bồi thường đã được UBND xã AH ký ngày 25/5/2018, đối với diện tích đất đã chuyển nhượng  $6.292 \text{ m}^2$  giữa ông bà với Công ty MS;

**12. Ông Á (có chị H1 làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:**

Tháng 5/2018, ông có chuyển nhượng cho Công ty MS phần đất nông nghiệp diện tích  $5.774\text{m}^2$  với giá  $55.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  và tiền hỗ trợ lúa hoa màu trên đất với giá  $25.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$ , tiền hỗ trợ cây  $18.000.000 \text{ đồng}$ , việc thỏa thuận chuyển nhượng đã được UBND xã AH chứng thực ngày 02/5/2018; ông đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng, tiền hỗ trợ hoa màu trên đất và đã giao đất cho Công ty; Nhưng sau đó, những hộ khác đã chuyển nhượng đất với giá cao hơn; Nên, ông khởi kiện yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền với giá  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 5.774\text{m}^2 = 404.180.000 \text{ đồng}$ ; Nếu Công ty không đồng ý, thì ông yêu cầu Hủy biên bản thỏa thuận bồi thường ngày 02/5/2018 về việc bồi thường đất, tài sản có trên đất đã chuyển nhượng giữa ông và Công ty MS;

**13. Ông D và bà S đồng trình bày:**

Tháng 6/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS phần đất nông nghiệp diện tích  $4.438\text{m}^2$  với giá  $55.000.000$  đồng/ $1.000\text{m}^2$  và tiền hỗ trợ lúa, hoa màu trên đất với giá  $25.000.000$  đồng/ $1.000\text{m}^2$ ; ông bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho Công ty thực hiện dự án; Nhưng sau đó, những hộ khác đã chuyển nhượng với giá cao hơn nên ông bà yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $220.000.000$  đồng/ $1.000\text{m}^2 \times 4.438\text{m}^2 = 976,360,000$  đồng; nếu Công ty không đồng ý, thì ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/7/2018 được Ủy ban nhân dân xã AH chứng thực đối với phần đất đã chuyển nhượng giữa ông bà và Công ty MS;

#### **14. Ông Đ trình bày:**

Tháng 5/2018, ông có chuyển nhượng cho Công ty MS phần đất nông nghiệp diện tích  $2.365\text{m}^2$ , theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS04409, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/11/2018 với giá  $55.000.000$  đồng/ $1.000\text{m}^2$  và hỗ trợ tiền hoa màu trên đất  $25.000.000$  đồng/ $1.000\text{m}^2$ , hỗ trợ tiền cây  $1.500.000$  đồng; ông đã nhận tiền đủ và đã giao đất cho Công ty; nhưng sau đó, những hộ khác đã chuyển nhượng đất với giá cao hơn; Nên, ông yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền với giá  $220.000.000$  đồng/ $1000\text{m}^2 \times 2.365\text{m}^2 = 520.300,000$  đồng; nếu Công ty MS không đồng ý trả thêm, thì ông yêu cầu hủy các biên bản thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và Công ty MS;

#### **15. Ông Th và bà Ấ (có chị H1 làm đại diện theo ủy quyền) đồng trình bày:**

Tháng 7/2018, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS đất nông nghiệp diện tích  $3.700\text{m}^2$ , với giá  $55.000.000$  đồng/ $1.000\text{m}^2 \times 3.700\text{m}^2 = 203.500.000$  đồng, tiền hỗ trợ lúa và hoa màu trên đất với giá  $5.000$  đồng/ $1.000\text{m}^2 \times 3.700\text{m}^2 = 18.500.000$  đồng. Vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng và tiền hỗ trợ hoa màu trên đất, với tổng số tiền là  $222.000.000$  đồng và đã giao đất cho Công ty. Nhưng sau đó, những hộ khác đã chuyển nhượng đất với giá cao hơn; Nên, vợ chồng ông bà yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền với giá  $90.000.000$  đồng/ $1000\text{m}^2 \times 3.700\text{m}^2 = 333.000.000$  đồng. Nếu Công ty MS không đồng ý, thì vợ chồng ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 đối với đất đã chuyển nhượng giữa ông bà và Công ty MS;

#### **Bị đơn Công ty cổ phần Tập đoàn MS do người đại diện theo ủy quyền là ông Đ1 trình bày:**

Vào ngày 19/6/2017, Công ty MS được Thủ tướng Chính phủ bổ sung “Dự án nhà máy điện mặt trời MS 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 cá 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 MS 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 MS” 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 MS 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/1.000m<sup>2</sup>.

Khi nhận chuyển nhượng đất của các hộ dân, Công ty MS 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 MS 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 Thành, chức vụ Phó Tổng Giám đốc là đại diện Công ty MS 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 MS cũng đã có các biên bản giải quyết hỗ trợ thêm 25.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> 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 A, bà B và ông Ch, bà L và ông Tr, ông E và bà Y, ông F và bà Ê, bà Ng và ông K, ông M và bà Ph, bà C, ông H và bà Ngh, ông N và bà G, ông X và bà Kh, ông Á, ông D, ông Đ, bà Ẫ và ông Th có yêu cầu Công ty MS phải điều chỉnh lại giá đất đã chuyển nhượng theo giá 300.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> đối với các diện tích đất mà các ông, bà đã chuyển nhượng cho Công ty MS 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 MS 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/1.000m<sup>2</sup>, bản thân các hộ này cũng đã làm cam kết không khiếu nại gì về sau.

Hiện nay, thủ tục chuyển quyền đã được hoàn thành và được UBND tỉnh An Giang cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 01/4/2019; Và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CQ 228477, số vào sổ CT18252, do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, TUQ.Chủ tịch UBND tỉnh An Giang cấp ngày 25/6/2019 cho Công ty MS;

Đối với hộ ông H và bà Ngh thì phía Công ty MS cũng đã đồng ý hỗ trợ thêm cho ông, bà 25.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> đối với diện tích đất 3.672m<sup>2</sup>, thành tiền là 91.800.000đ, do các hộ này chưa nhận tiền hỗ trợ đất đợt sau; Bà L số tiền 36.750.000 đồng.

Ngoài ra, Công ty không đồng ý với các yêu cầu của các đồng nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đồng nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Ông T (có bà A1 làm đại diện theo ủy quyền trình bày): Phần đất ông được Ban quản lý dự án trồng rừng Phòng – Đặc dụng tỉnh An Giang cấp sổ giao khoán trồng rừng số 6228/HĐK diện tích 0,12ha (đo đạc 2.319m<sup>2</sup>) thuộc Núi Cẩm, Lô b93, Khoảnh 10, tiểu khu 11 vào năm 2010; phần diện tích đất này, bà A (mẹ vợ ông) đã chuyển nhượng cho Công ty MS dưới sự đồng ý của ông, ông không có ý kiến với đất đã chuyển nhượng, ông đồng ý việc bà A yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền.

- Ban quản lý rừng Phòng Hộ và Đặc Dụng tỉnh An Giang có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có đơn trình bày như sau: Sau khi xác minh ngoài thực địa và rà soát hồ sơ giao khoán trồng rừng đang lưu giữ tại kho hồ sơ của Ban quản lý rừng. Phần đất do bà A chuyển nhượng cho Công ty MS diện tích đo đạc thực tế là 2.319m<sup>2</sup> được xác định thuộc quyền sử dụng của ông T theo sổ giao khoán trồng rừng số 6228/HĐK diện tích 0,12ha (đo đạc 2.319m<sup>2</sup>) thuộc Núi Cẩm, Lô b93, Khoảnh 10, tiểu khu 11 vào năm 2010; được Chi cục Kiểm lâm (Ban quản lý Dự án trồng rừng phòng hộ và đặc dụng) tỉnh An Giang giao nhận khoán này đến nay ông Na vẫn còn đứng tên trên hợp đồng khoán rừng; Qua xác minh thực tế ngoài thực địa và đối chiếu 02 bản đồ giữa địa chính và Kiểm lâm đo đạc vào năm 2010 chủ trương thực hiện trồng rừng phòng hộ đồi núi Kiểm lâm đo đạc với diện tích 0,12 ha như hợp đồng nhận khoán bị chênh lệch so với diện tích đo địa chính đo đạc 0,2319 ha (chênh lệch 0,1119 ha) là do vào năm 2010 ngành Kiểm lâm đo đạc vị trí đất lùm bụi không thể thực hiện hết diện tích. Diện tích trên muốn chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác thì phải được sự chấp nhận của cơ quan chức năng khi làm đầy đủ thủ tục theo qui định.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST, ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện TB đã xử:***

*Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;*

*Căn cứ Điều 119, 129, 468, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ Điều 166, 167, 168, 169 của Luật đất đai năm 2013;*

*Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 3 Điều 27 của 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; Nghị định số 116/2010/NĐ-CP ngày 24/12/2010.*

**Xử:**

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà A yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 10.198\text{m}^2 = 2.498.510.000$  đồng.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 1.708\text{m}^2 = 418.460.000$  đồng;  $200.000.000\text{đồng}/1.000\text{m}^2 \times 3.391\text{m}^2 = 678.000.000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà L và ông Tr yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $95.000.000\text{đồng}/1.000\text{m}^2 \times 2.676\text{m}^2 = 254,220,000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

4. Bác yêu cầu khởi kiện của ông E và bà Y yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $95.000.000\text{đồng}/1.000\text{m}^2 \times 8.370\text{m}^2 = 795,150,000$  đồng,  $70,000,000\text{đồng}/1.000\text{m}^2 \times 2,332\text{m}^2 = 163,240,000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

5. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Ê và ông F yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $70.000.000\text{đồng}/1000\text{m}^2 \times 4.598\text{m}^2 = 321,230,000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

6. Bác yêu cầu khởi kiện của bà C yêu cầu Công ty MS  $220.000.000\text{đồng}/1000\text{m}^2 \times 2.465\text{m}^2 = 542.300.000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

7. Bác yêu cầu khởi kiện của ông H và bà Ngh yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $95.000.000\text{đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.672\text{m}^2 = 348,840,000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

8. Bác yêu cầu khởi kiện của ông K và bà Ng yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $70.000.000\text{đồng}/1000\text{m}^2 \times 7.148\text{m}^2 = 500,360,000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

9. Bác yêu cầu khởi kiện của ông M và bà Ph yêu cầu Công ty MS trả thêm  $70.000.000\text{đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.403\text{m}^2 = 238,210,000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

10. Bác yêu cầu khởi kiện của ông N và bà G yêu cầu Công ty MS trả thêm  $220.000.000\text{đồng}/1000\text{m}^2 \times 2.915\text{m}^2 = 641.300.000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

11. Bác yêu cầu khởi kiện của ông X và bà Kh yêu cầu Công ty MS  $70.000.000\text{đồng}/1000\text{m}^2 \times 6.292\text{m}^2 = 440,440,000$  đồng và yêu cầu hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

12. Bác yêu cầu khởi kiện của ông A yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 5.774\text{m}^2 = 404,180,000 \text{ đồng}$  và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

13. Bác yêu cầu khởi kiện của ông D và bà S yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $220.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 4.438\text{m}^2 = 976,360,000 \text{ đồng}$  và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

14. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $220.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 2.365\text{m}^2 = 520.300,000 \text{ đồng}$  và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

15. Bác yêu cầu khởi kiện của bà A và ông Th yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $90.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.700\text{m}^2 = 330,000,000 \text{ đồng}$  và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

16. Công nhận sự tự nguyện Công ty MS chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông H và bà Ngh số tiền 91.800.000đ (chín mươi một triệu tám trăm ngàn đồng) và bà L số tiền 36.750.000đ (ba mươi sáu triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên 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 17 tháng 01 năm 2020 các đồng nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là: Bà B, bà L, ông E, bà Ê, bà C, ông H, ông K, bà Ng, ông M, bà Ph, ông N, ông X, ông A, ông D, ông Đ, bà A, ông Ch, ông Tr, bà Y, ông F, bà Ngh, bà G, bà Kh, bà S, ông Th làm đơn kháng cáo yêu cầu:

- Ông Ch và bà B yêu cầu Công ty MS chi trả bổ sung 150.000.000 đồng/ $1.000\text{m}^2$  đối với diện tích đất  $1.708\text{m}^2$ ;

- Bà C yêu cầu Công ty MS chi trả bổ sung số tiền 150.000.000 đồng/ $1.000\text{m}^2$  đối với diện tích đất  $2.465\text{m}^2$ ;

- Ông Đ yêu cầu Công ty MS chi trả bổ sung số tiền 150.000.000 đồng đối với diện tích đất  $2.000\text{m}^2$ ;

- Ông N và bà G yêu cầu Công ty MS chi trả bổ sung số tiền 150.000.000 đồng/ $1.000\text{m}^2$  với diện tích đất  $2.915\text{m}^2$ ;

- Ông D và bà S yêu cầu Công ty MS chi trả bổ sung số tiền 150.000.000 đồng/ $1.000\text{m}^2$  đối với diện tích đất  $4.438\text{m}^2$ ;

- Bà L và ông Tr yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $95.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 2.676\text{m}^2 = 254.220.000 \text{ đồng}$ .

- Ông E và bà Y yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $95.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 8.370\text{m}^2 = 795,150,000 \text{ đồng}$ ;  $70,000,000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 2.332\text{m}^2 = 163,240,000 \text{ đồng}$ .

- Bà Ê và ông F yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 4.589\text{m}^2 = 321,230,000 \text{ đồng}$ .

- Ông H và bà Ngh yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $95.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.672 \text{ m}^2 = 348,840,000 \text{ đồng}$ .

- Ông K và bà Ng yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 7.148\text{m}^2 = 500.360.000 \text{ đồng}$ ;

- Ông M và bà Ph yêu cầu Công ty MS trả thêm  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.403\text{m}^2 = 238,210,000 \text{ đồng}$ ;

- Ông X và bà Kh yêu cầu Công ty MS  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 6.292\text{m}^2 = 440,440,000 \text{ đồng}$ ;

- Ông Â yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 5.774\text{m}^2 = 404,180,000 \text{ đồng}$ ;

- Bà Ẻ và ông Th yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $90.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.700\text{m}^2 = 333,000,000 \text{ đồng}$ ;

**Tại phiên tòa phúc thẩm**, các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo (nêu trên), các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; riêng bà Ẻ và ông Th (có bà Hân đại diện theo ủy quyền) đồng ý thỏa thuận với Công ty MS.

#### ***Phản tranh luận tại phiên tòa,***

*Luật sư H2 bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn phát biểu ý kiến:*

Đối với Ẻ, ông Th và Công ty MS có thỏa thuận được với nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này;

Đối với các hộ còn lại yêu cầu chung tăng giá bồi hoàn tăng giá thì có kiến như sau: ông Hà lúc thực hiện dự án thì chính ông Hà là người đại diện Công ty có thỏa thuận cam kết với người dân là khi nào có giá tăng sẽ tăng cho bà con; nên Công ty nên tôn trọng vấn đề này; còn đất cùng một loại thì nên có xem xét mua giá ngang nhau để tránh bức xúc người dân; đây là dự án Công ty đầu tư kinh doanh, chứ không phải lợi ích quốc gia, nên mới có việc sang nhượng; Đối với các hợp đồng không được công chứng chứng thực, đúng theo pháp luật; chỉ được chứng thực tại Ủy ban xã; không có mặt đương sự; hợp đồng không lập văn bản theo quy định; các nguyên đơn không biết chữ và hiểu tiếng việt; không có người làm chứng,...có vài hộ đất chưa có giấy thì lại làm tờ thỏa thuận là không đúng luật đất đai; Nếu không xem xét tăng giá theo yêu cầu kháng cáo thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của các nguyên đơn với Công ty MS; rất mong Hội đồng xét xử có xem xét các yêu cầu của nguyên đơn;

*Bị đơn do ông Được đại diện trình bày ý kiến tranh luận:*

Đối với ông Lê Văn Hà là nhân viên Công ty MS thì làm theo điều luật Công ty, việc ông Hà hứa tăng giá khi chưa có ý kiến của Lãnh đạo Công ty là không đúng thẩm quyền và Công ty đã xem xét cho ông Hà nghỉ việc; Công ty đã chuyển nhượng và hỗ trợ cho các nguyên đơn cao hơn nhiều so với giá thị trường, nên Công ty không đồng ý tăng giá theo kháng cáo của các nguyên;

Nguyên đơn bà Ng phát biểu: Cho rằng Công ty nên mua đất đồng một giá, chứ nhiều giá khác nhau là không đúng, tạo bức xúc cho người dân;

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.

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 Công ty MS chuyển nhượng và thỏa thuận với các hộ dân là trên cơ sở tự nguyện, phù hợp pháp luật, đảm bảo được quyền lợi cho các hộ dân; các hộ dân cũng đã nhận tiền và giao đất cho Công ty MS thực hiện dự án xong; còn giá đất tùy theo vị trí nên giá chuyển nhượng khác nhau là bình thường; nên kháng cáo của các nguyên đơn yêu cầu tăng giá đất là không có căn cứ;

Tại phiên tòa hôm nay, bà A, ông Th và Công ty MS đã tự nguyện thỏa thuận là Công ty MS hỗ trợ thêm 20.000.000đ/1000m<sup>2</sup>; như vậy, Công ty MS sẽ hỗ trợ tổng cộng:  $20.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 \times 3.700\text{m}^2 = 74.000.000\text{đồng}$ ; đây là sự tự nguyện, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận. Việc cấp sơ thẩm nhận định miễn án phí cho bà A, nhưng Quyết định lại tuyên buộc là không đúng, cần rút kinh nghiệm và đề nghị miễn án phí cho hộ bà A, Th. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm công nhận sự tự nguyện Công ty MS chi trả hỗ trợ tiền đất cho bà A, ông Th số tiền 74.000.000đ (Bảy mươi bốn triệu đồng); sửa phần án phí cho miễn toàn bộ; còn lại giữ y án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơn yêu cầu tăng giá chuyển nhượng và bồi thường; miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho các đương sự;

**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 tố tụng:**

[1.1] Về thủ tục kháng cáo: Bà B, bà L, ông E, bà Ê, bà C, ông H, ông K, bà Ng, ông M, bà Ph, ông N, ông X, ông A, ông D, ông Đ, bà A, ông Ch, ông Tr, bà Y, ông F, bà Ngh, bà G, bà Kh, bà S, ông Th làm đơn kháng cáo hợp lệ và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và bà A, ông Th có đóng tạm

ứng án phúc thẩm, được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] 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 khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[1.3] Về thủ tục ủy quyền: Các ông bà L; E, Y; Ê, F; H, Ngh; K, Ng; M, Ph; X, Kh; Â; Ǻ, Th đều ủy quyền cho bà H1 hợp lệ, được Hội đồng xét xử chấp nhận;

[3] Xét kháng cáo của các đồng nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà B, bà L, ông E, bà Ê, bà C, ông H, ông K, bà Ng, ông M, bà Ph, ông N, ông X, ông Ǻ, ông D, ông Đ, bà Ǻ, ông Ch, ông Tr, bà Y, ông F, bà Ngh, bà G, bà Kh, bà S, ông Th đều có nội dung kháng cáo giống nhau chủ yếu là yêu cầu Công ty MS tăng thêm tiền chuyển nhượng giá trị đất cho các ông bà, Hội đồng xét xử nhận thấy;

[3.1] Đối với kháng cáo của ông Ch và bà B yêu cầu Công ty MS chi trả bổ sung 150.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> đối với diện tích đất 1.708m<sup>2</sup> thì thấy;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2018 với diện tích 2.839m<sup>2</sup> (GCNQSDĐ số CC 874011 diện tích 1.000m<sup>2</sup>, GCNQSDĐ số CC 874012 diện tích 1.839m<sup>2</sup>) trồng cây hàng năm khác với giá 100.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, nhận đủ tiền ngày 26/9/2018; Riêng phần diện tích đất 1.708m<sup>2</sup> mà ông bà kháng cáo tăng thêm 150.000.000đ/1000m<sup>2</sup> là chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt GCNQSDĐ) và tại biên bản thỏa thuận bồi thường ngày 21/5/2018, diện tích 1.708m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (do diện tích đất này chưa có giấy CNQSDĐ), với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, hỗ trợ tiền cây là 3.500.000 đồng; ông Ch, bà B đã nhận đủ tiền ngày 21/5/2018;

[3.2] Đối với kháng cáo của Bà L, ông Tr yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là: 95.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> x 2.676m<sup>2</sup> = 254.220.000 đồng thì thấy;

Tháng 5/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS đất lúa diện tích 1.470m<sup>2</sup> (đất có giấy CNQSDĐ) và đất cây lâu năm khác diện tích 1.206m<sup>2</sup> với giá với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, tiền hỗ trợ cây là 8.850.000 đồng; ông bà đã nhận đủ tiền ngày 21/5/2018;

Công ty MS cũng có hỗ trợ thêm cho bà L số tiền 36.750.000 (ba mươi sáu triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng).

[3.3] Đối với kháng cáo ông E và bà Y yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là: 95.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> x 8,370m<sup>2</sup> = 795,150,000 đồng; 70,000,000 đồng/1.000m<sup>2</sup> x 2.332m<sup>2</sup> = 163,240,000 đồng thì thấy, tháng 5/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS tổng diện tích đất 10.763m<sup>2</sup> với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, theo các hợp đồng và biên bản thỏa thuận thì thấy;

Biên bản thỏa thuận bồi thường đất, tài sản có trên đất ký ngày 28/5/2018 diện tích 3.912m<sup>2</sup> CLN (đất không giấy CNQSDĐ); Biên bản thỏa thuận bồi

thường đất, tài sản có trên đất ký ngày 04/6/2018 diện tích  $2.332\text{m}^2$ , đất LNK (đất không giấy CNQSDĐ); Biên bản thỏa thuận bồi thường đất, tài sản có trên đất ký ngày 04/6/2018 diện tích  $2.394\text{m}^2$  (đất không giấy CNQSDĐ);

[3.4] Đối với kháng cáo của bà Ê, ông F yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 4.589\text{m}^2 = 321,230,000$  đồng thì thấy;

Tháng 7/2018, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS phần đất diện tích thực tế  $4.589\text{m}^2$  (theo giấy  $4.235\text{m}^2$ ) thửa đất số 1356, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC 741474, số vào sổ CH03324 do Ủy ban nhân dân huyện TB cấp ngày 04/01/2016 cho bà Ê đứng tên trong tổng diện tích  $19.262\text{m}^2$  với giá  $60.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  và hỗ trợ thêm  $20.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$ , theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 117 ngày 19/7/2018; ông bà thừa nhận đã nhận đủ tiền và giao đất cho Công ty MS;

[3.5] Đối với kháng cáo của bà C yêu cầu Công ty MS chi trả bổ sung số tiền  $150.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  đối với diện tích đất  $2.465\text{m}^2$  thì thấy;

Tháng 5/2018, bà có chuyển nhượng cho Công ty Sao Cổ phần Tập đoàn MS phần đất nông nghiệp diện tích  $2.465\text{m}^2$  (đất không giấy CNQSDĐ) với giá  $55.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  và hỗ trợ tiền hoa màu trên đất với giá  $25.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$ ; bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, tiền hỗ trợ đối với phần đất đã chuyển nhượng, với tổng số tiền là  $197.200.000$  đồng và đã giao đất cho Công ty;

[3.6] Đối với kháng cáo của ông H và bà Ngh yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $95.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.672 \text{ m}^2 = 348,840,000$  đồng thì thấy;

Tháng 6/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS phần đất nông nghiệp diện tích  $3.672\text{m}^2$  với giá  $55.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 3.672\text{m}^2 = 201.960.000$  đồng, công ty có hỗ trợ thêm  $25.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 3.672\text{m}^2 = 91.800.000$  đồng nhưng ông bà không nhận tiền hỗ trợ; ông bà đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng, tổng số tiền là  $201.960.000$  đồng và đã giao đất cho Công ty;

Công ty MS cũng tự nguyện có hỗ trợ thêm cho ông H và bà Ngh số tiền  $91.800.000$  (chín mươi một triệu tám trăm ngàn đồng);

[3.7] Đối với kháng cáo của ông K và bà Ng yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 7.148\text{m}^2 = 500.360.000$  đồng thì thấy;

Tháng 6/2018, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS đất nông nghiệp diện tích  $7.148\text{m}^2$  với giá  $55.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$  và tiền hỗ trợ lúa và hoa màu trên đất với giá  $25.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2$ ; vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng và tiền hỗ trợ tổng cộng là  $574.480.000$  đồng, và đã giao đất cho Công ty;

[3.8] Ông M và bà Ph yêu cầu Công ty MS trả thêm  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.403\text{m}^2 = 238,210,000$  đồng thì thấy;

Tháng 5/2018, ông M và bà Ph có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS đất nông nghiệp gồm 02 thửa với tổng diện tích  $3.403\text{m}^2$ , theo giấy



chứng nhận QSDĐ số vào sổ 01701QSDĐ/kK với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> và hỗ trợ tiền hoa màu trên đất 25.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>; Ông M và bà Ph đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và tiền hỗ trợ trên phần diện tích đất đã chuyển nhượng 3.403m<sup>2</sup>, với tổng số tiền 272.224.000 đồng và giao đất cho Công ty;

[3.9] Đối với kháng cáo của ông X và bà Kh yêu cầu Công ty MS 70.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup> x 6.292m<sup>2</sup> = 440,440,000 đồng thì thấy;

Tháng 6/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS phần đất nông nghiệp diện tích 6.292 m<sup>2</sup> với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> và tiền hỗ trợ lúa hoa màu trên đất với giá 25.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>; ông bà đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng, tiền hỗ trợ hoa màu trên đất với tổng số tiền 80.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> và đã giao đất cho Công ty;

[3.10] Đối với kháng cáo của ông A yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền 70.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup> x 5.774m<sup>2</sup> = 404,180,000 đồng thì thấy;

Tháng 5/2018, ông có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS phần đất nông nghiệp diện tích 5.774m<sup>2</sup> với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> và tiền hỗ trợ lúa hoa màu trên đất với giá 25.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, tiền hỗ trợ cây 18.000.000 đồng, việc thỏa thuận chuyển nhượng đã được UBND xã AH chứng thực ngày 02/5/2018; ông đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng, tiền hỗ trợ hoa màu trên đất và đã giao đất cho Công ty;

[3.11] Đối với kháng cáo của ông D và bà S yêu cầu Công ty MS chi trả bổ sung số tiền 150.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> đối với diện tích đất 4.438m<sup>2</sup>;

Tháng 6/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS phần đất nông nghiệp diện tích 4.438m<sup>2</sup> với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> và tiền hỗ trợ lúa, hoa màu trên đất với giá 25.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>; ông bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho Công ty thực hiện dự án;

[3.12] Đối với kháng cáo của ông Đ yêu cầu Công ty MS chi trả bổ sung số tiền 150.000.000 đồng đối với diện tích đất 2.000m<sup>2</sup> thì thấy;

Tháng 5/2018, ông có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS phần đất nông nghiệp diện tích 2.365m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CS04409, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 20/11/2018 với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> và hỗ trợ tiền hoa màu trên đất 25.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, hỗ trợ tiền cây 1.500.000 đồng; ông đã nhận tiền đủ và đã giao đất cho Công ty;

[3.13] Đối với kháng cáo của bà A và ông Th yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền 90.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup> x 3.700m<sup>2</sup> = 333,000,000 đồng;

Tháng 7/2018, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS đất nông nghiệp diện tích 3.700m<sup>2</sup>, với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> x 3.700m<sup>2</sup> = 203.500.000 đồng, tiền hỗ trợ lúa và hoa màu trên đất với giá 5.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> x 3.700m<sup>2</sup> = 18.500.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng và tiền hỗ trợ hoa màu trên đất, với tổng số tiền là 222.000.000 đồng và đã giao đất cho Công ty;

Tại phiên tòa hôm nay, bà A và Công ty MS đã tự nguyện thỏa thuận là Công ty MS hỗ trợ thêm 20.000.000đ/1000m<sup>2</sup>; như vậy, Công ty MS sẽ hỗ trợ tổng cộng: 20.000.000đ/1000m<sup>2</sup> x 3.700m<sup>2</sup> = 74.000.000đồng; đây là sự tự nguyện, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3.14] Đối với kháng cáo của ông N và bà G yêu cầu Công ty MS chi trả bổ sung số tiền 150.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> với diện tích đất 2.915m<sup>2</sup> thì thấy;

Tháng 6/2018, ông bà có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn MS phần đất nông nghiệp diện tích 2.915m<sup>2</sup> với giá 55.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> và tiền hỗ trợ lúa hoa màu trên đất với giá 25.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>; ông bà đã nhận đủ tiền đất đã chuyển nhượng, tiền hỗ trợ hoa màu trên đất tổng cộng là 80.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> và đã giao đất cho Công ty;

[4] Nhận định chung cho tất cả các hộ thì thấy:

Tại biên bản định giá tài sản ngày 23/9/2019 thì giá (BL 862) quy định của Nhà nước đối với đất lúa là 24.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>, giá thị trường giá 34.000.000đ/1.000m<sup>2</sup>; cây lâu năm có giá quy định là 30.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, giá thị trường là 40.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>. Nhưng khi chuyển nhượng Công ty cổ phần Tập đoàn MS đã chuyển nhượng của ông bà theo mức giá 55.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> và sau đó hỗ trợ hoa màu trên đất thêm 25.000.000đ/1000m<sup>2</sup> là cao hơn nhiều so giá Nhà nước và giá thực tế;

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản thỏa thuận giá là do các bên tự nguyện, không bị ép buộc được công chứng của cơ quan có thẩm quyền ký xác nhận; các ông bà đã nhận tiền đủ và bàn giao đất cho Công ty Sao đã làm dự án đưa vào hoạt động; các ông bà chỉ nghe lời đồn là Công ty MS chuyển nhượng đất những chỗ khác cao hơn so với các giá chuyển nhượng của các ông bà nên mới yêu cầu tăng thêm là không có cơ sở xem xét;

[5] Xét về mục đích sử dụng nguồn đất của Công ty MS đã thỏa thuận và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân mà phần lớn là người dân tộc Khmer 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 MS 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 Công ty MS đầu tư dự án “Nhà máy điện mặt trời MS” 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 Công ty MS bắt đầu việc khởi công dự án Nhà máy điện mặt trời MS 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 ngày 01/4/2019 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 MS.

Tại công văn số 1504/UBND-NC ngày 05/6/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên trả lời “Việc Tập đoàn MS tạo quỹ đất theo cơ chế tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là phù hợp quy định hiện hành” (BL 820);

Sau khi chuyển nhượng và thỏa thuận với các hộ dân thì Công ty cổ phần tập đoàn MS cũng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT18252 ngày 26/6/2019, với tổng diện tích 1.373.786m<sup>2</sup> đất tại xã AH, huyện TB, tỉnh An Giang (BL 808);

[6] Đối với phát biểu tranh luận của Luật sư bảo vệ cho các nguyên đơn cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận giữa các nguyên đơn và Công ty MS được thực hiện không đúng với pháp luật đất đai; không tuân thủ hình thức công chứng chứng thực, khi ký kết xong mới đem đến Ủy ban xã xác nhận; các nguyên đơn không biết tiếng việt, không có phiên dịch và người làm chứng; nên đề nghị hủy các Hợp đồng chuyển nhượng là chưa đủ cơ sở để xem xét; bởi vì, chính các đương sự trong vụ án cũng nhờ đánh máy, điểm chỉ và lặn tay vào các đơn khởi kiện; đơn kháng cáo,... và đều xác định nhờ người khác làm và đồng ý, hiểu rõ nội dung mới điểm chỉ lặn tay vào; nên việc Luật sư nại ra rằng các đương người dân tộc không hiểu biết khi thực hiện hợp đồng là không có cơ sở;

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, tất cả các đương sự trong vụ án đều xác định đã giao hết diện tích đất theo thỏa thuận, theo hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty MS và đã nhận đủ tiền; còn Công ty MS cho biết các diện tích đã chuyển nhượng của người dân được Công ty MS sử dụng đúng mục đích ban đầu là xây dựng Nhà máy điện mặt trời đầu tiên tại tỉnh An Giang và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay đi vào hoạt động góp phần cung cấp nguồn điện năng cho quốc gia;

[7.1] Bị đơn Công ty MS vẫn giữ ý kiến là tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông H và bà Ngh số tiền 91.800.000 (chín mươi một triệu tám trăm ngàn đồng) và bà L số tiền 36.750.000 (ba mươi sáu triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng); xét thấy, ở cấp sơ thẩm Công ty MS cũng thể hiện ý chí này và tại phiên tòa hôm nay vẫn giữ nguyên ý kiến này;

[7.2] Xét thấy đây là sự tự nguyện có lợi cho ông H, bà Ngh và bà L, nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần Tập đoàn MS chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông H và bà Ngh số tiền 91.800.000 (chín mươi một triệu tám trăm ngàn đồng) và bà L số tiền 36.750.000 (ba mươi sáu triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng).

[8] Từ phân tích trên cho thấy, tất cả các nguyên đơn trong vụ án kháng cáo đều yêu cầu tăng giá trị quyền sử dụng đất từ 80.000.000đ/1000m<sup>2</sup> lên 150.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> chủ yếu các tất cả nguyên đơn đều khai giống nhau là nghe Công Ty MS mua đất lân cận giá từ 150.000.000đ/1000m<sup>2</sup> đến

300.000.000đ/1000m<sup>2</sup>; chứ không đưa ra được chứng minh lý do chính đáng để yêu cầu tăng giá đất; chủ yếu do phần tử xấu muốn tung tin nhằm làm cho Công ty MS sẽ gặp khó khăn hoặc không triển khai được “Dự án Điện mặt trời” trên tỉnh An Giang; nhằm gây mất trật tự tại địa phương và gây khó khăn cho các nhà đầu tư. Do đó các kháng cáo của các nguyên đơn không có cơ sở để xem xét; cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn là có căn cứ; các 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 và người liên quan;

[9] Về án phí sơ thẩm: Bà B, bà L, ông E, bà Ê, bà C, ông H, ông K, bà Ng, ông M, bà Ph, ông N, ông X, ông Â, ông D, ông Đ, ông Ch, ông Tr, bà Y, ông F, bà Ngh, bà G, bà Kh, bà S, ông Th là những người dân tộc, thuộc diện Nhà nước luôn quan tâm, giúp và hỗ trợ, nên Hội đồng xét xử thiết nghĩ cho miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Riêng trường hợp người liên quan bà A cấp sơ thẩm nhận định không thuộc trường hợp được miễn án phí, nhưng trong phần Quyết định tuyên được miễn; nhưng lại buộc phải chịu 16.500.000đ tiền án phí sơ thẩm là không chính xác; để tạo sự công bằng và bình đẳng đối với người dân tộc trong cùng vụ án và thể hiện chính sách của Nhà nước về đồng bào dân tộc người Khmer đang sinh sống tại vùng biên giới, thiết nghĩ Hội đồng xét xử cho bà A được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm; bà bà A được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.597.500 đồng;

Do đó, cần sửa án sơ thẩm về án phí dân sự thẩm nhưng đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa; các phần Quyết định còn lại không kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử giữ y;

[10] Về án phí phúc thẩm: Tất cả các đương sự là những người dân tộc, thuộc diện Nhà nước luôn quan tâm, giúp đỡ và hỗ trợ, nên Hội đồng xét xử thiết nghĩ cho miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm; riêng bà A được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo;

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 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 đồng nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là: Bà B, bà L, ông E, bà Ê, bà C, ông H, ông K, bà Ng, ông M, bà Ph, ông N, ông X, ông Â, ông D, ông Đ, ông Ch, ông Tr, bà Y, ông F, bà Ngh, bà G, bà Kh, bà S;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà A, ông Th;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST, ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện TB về việc công nhận thỏa thuận giữa bà A, ông Th với Công ty MS và sửa án sơ thẩm về án phí sơ thẩm;

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 10.198\text{m}^2 = 2.498.510.000$  đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $245.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2 \times 1.708\text{m}^2 = 418.460.000$  đồng;  $200.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 3.391\text{m}^2 = 678.000.000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và ông Tr yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $95.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 2.676\text{m}^2 = 254.220.000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E và bà Y yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $95.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 8.370\text{m}^2 = 795,150,000$  đồng,  $70.000.000\text{đồng}/1.000\text{m}^2 \times 2.332\text{m}^2 = 163.240.000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ê và ông F yêu cầu Công ty MS phải trả thêm giá trị đất là:  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 4.598\text{m}^2 = 321.230.000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C yêu cầu Công ty MS  $220.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 2.465\text{m}^2 = 542.300.000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà Ngh yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $95.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.672 \text{ m}^2 = 348.840.000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K và bà Ng yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 7.148\text{m}^2 = 500,360,000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

9. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M và bà Ph yêu cầu Công ty MS trả thêm  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 3.403\text{m}^2 = 238.210.000$  đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

10. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và bà G yêu cầu Công ty MS trả thêm  $220.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 2.915\text{m}^2 = 641.300.000 \text{ đồng}$  và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

11. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X và bà Kh yêu cầu Công ty MS  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 6.292\text{m}^2 = 440.440.000 \text{ đồng}$  và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

12. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Â yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $70.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 5.774\text{m}^2 = 404.180.000 \text{ đồng}$  và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

13. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà S yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $220.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 4.438\text{m}^2 = 976.360.000 \text{ đồng}$  và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

14. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ yêu cầu Công ty MS trả thêm tiền  $220.000.000 \text{ đồng}/1000\text{m}^2 \times 2.365\text{m}^2 = 520.300.000 \text{ đồng}$  và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các biên bản thỏa thuận bồi hoàn về đất và tài sản có trên đất.

15. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ǻ, ông Th; công nhận sự tự nguyện Công ty MS chi trả hỗ trợ thêm tiền cho bà Ǻ, ông Th số tiền 74.000.000đ (Bảy mươi bốn triệu đồng);

16. Công nhận sự tự nguyện Công ty MS chi trả hỗ trợ tiền đất cho ông H và bà Ngh số tiền 91.800.000đ (Chín mươi một triệu tám trăm ngàn đồng) và bà L số tiền 36.750.000 (Ba mươi sáu triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng).

17. Về án phí dân sự sơ thẩm:

17.1. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà A, bà B, bà L và ông Tr, ông E, bà Ê, bà Ng và ông K, ông M và bà Ph, bà C, ông H, ông N, ông X và bà Kh, ông Ǻ, ông D, ông Đ, bà Ǻ.

17.2. Bà Ǻ được nhận lại số tiền 19.597.500 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Ǻ đã nộp theo biên lai thu số TU/2017/0004610 ngày 29/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB;

17.3. Công ty cổ phần tập đoàn MS không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

18. Về án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho bà B, bà L, ông E, bà Ê, bà C, ông H, ông K, bà Ng, ông M, bà Ph, ông N, ông X, ông Ǻ, ông D, ông Đ, ông Ch, ông Tr, bà Y, ông F, bà Ngh, bà G, bà Kh, bà S, ông Th và bà Ǻ.

Bà Ấ, ông Th mỗi người được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009117 (của bà Ấ) và biên lai số 0009118 (của ông Th) cùng ngày 20/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB;

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**