

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 86/2024/DS-PT

Ngày: 02/4/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố cam kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất vô hiệu*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thám;
Ông Đào Chí Keo.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp dân sự bồi thường thiệt hại, buộc tháo dỡ di dời hàng rào, đòi tài sản và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản – ranh giới giữa các bất động sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần M; địa chỉ trụ sở chính: Lầu G, số F N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hương N, sinh năm 1984; chức vụ: Giám đốc; địa chỉ liên hệ: A Khu phố H, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp V, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang. (Giấy ủy quyền

12/7/2022)

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Anh T1**, sinh năm 1974;

2.2. Bà **Nguyễn Ngọc T2**, sinh năm 1954;

Cùng cư trú: **Khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông **Trần Lê An N1**, sinh 1993, nơi cư trú: **Xóm I, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An** (Giấy ủy quyền ngày 05/9/2023).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Bà **Phạm Thị T3**, sinh năm 1984; địa chỉ: **Tổ G, ấp V, xã V, thành phố C, tỉnh An Giang.** (Giấy ủy quyền ngày 23/10/2020)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn T2: Luật sư **Nguyễn Trung T4** thuộc **Văn phòng L** thuộc **Đoàn Luật sư Thành phố H.**

4. *Người kháng cáo:* Bà **Nguyễn Ngọc T2** và ông **Nguyễn Anh T1** là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt: Ông **Nguyễn Quốc T**, ông **Nguyễn Anh T1**, bà **Phạm Thị T3**, ông **Trần Lê An N1**; vắng mặt các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty cổ phần M (viết tắt là Công ty M) trình bày:

Công ty cổ phần M (sau đây gọi tắt là Công ty) là chủ đầu tư dự án **Khu D** - Cáp treo Núi Sam theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1508/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh A cấp ngày 01/2/2016. Căn cứ theo các Quyết định cho thuê đất, giấy phép xây dựng, Công ty tiến hành xây dựng hệ thống móng, trụ cáp treo và tiến hành kéo cáp. Trước khi thi công cáp treo từ trụ T1 đến trụ T5, Công ty và bà **Nguyễn Ngọc T2** đã làm việc và tiến hành ký kết thỏa thuận bồi thường với tổng giá trị là 270.000.000 đồng, thỏa thuận bao gồm việc bồi thường khoảng không gian và cây trồng, vật kiến trúc bị ảnh hưởng bởi đường dây cáp treo đi qua.

Trong quá trình thực hiện việc kéo cáp, hộ bà **Nguyễn Ngọc T2** gồm bà **T2** và ông **T1** tiến hành ngăn cản, cản trở việc thi công làm cho dự án kéo dài, gây thiệt hại rất lớn cho Công ty, phải tạm dừng thi công hơn 03 năm, các thiết bị máy móc vận hành cáp treo bị rỉ sét, ô nhiễm gây hư hỏng nặng nề. Ngày 21/02/2020, khi Công ty tiến hành thi công kéo cáp tại trụ T5 thì bà **T2**, ông **T1** ngăn cản, sự việc được Ủy ban nhân dân phường N mời các bên đến làm việc nhưng bà **T2**, ông **T1** không hợp tác, bỏ về và không ký biên bản. Công ty hiện đang thuê lực lượng chuyên gia kéo cáp treo từ nước ngoài, việc bị ngăn cản làm chậm trễ kéo cáp gây thiệt hại cho Công ty khoảng 150.000.000 đồng/ngày.

Do đó, Công ty cổ phần M có đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T2, ông T1 phải bồi thường thiệt hại, buộc tháo dỡ di dời hàng rào, đòi tài sản và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản – ranh giới giữa các bất động sản.

Quá trình Tòa án thụ lý, Công ty M có đơn yêu cầu áp dụng khẩn cấp thời thời, Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Công ty M đã thi công tuyến cáp treo và hiện nay đã đi vào hoạt động.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Anh T1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không chấp nhận. Đồng thời có yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Anh T1 ngày 22/10/2020 buộc Công ty cổ phần M tháo dỡ toàn bộ trụ cáo treo T5 đã xây dựng tại Giác Hương C để trả lại nguyên vẹn mặt bằng quyền sử dụng đất cho ông T1 tại đây; bị đơn bà Nguyễn Ngọc T2 có đơn phản tố ngày 25/3/2020, yêu cầu tuyên bố thỏa thuận giữa bà T2 với Công ty cổ phần M về việc thuê đất để xây dựng trụ cáp treo T5 và thuê độ cao tính không cho tuyến cáp treo tại G cổ tự là vô hiệu do nhầm lẫn; yêu cầu áp dụng hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu để giải quyết về quyền và nghĩa vụ của các bên trong vụ án, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận; buộc Công ty cổ phần M tháo dỡ trụ cáo treo T5 đã xây dựng tại Giác Hương C để trả lại nguyên vẹn mặt bằng cho khuôn viên chùa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M đối với ông Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Ngọc T2 về yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M đối với ông Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Ngọc T2 về việc yêu cầu buộc tháo dỡ di dời hàng rào, đòi tài sản và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản – ranh giới giữa các bất động sản.

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc T2 đối với Công ty cổ phần M về việc tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận giữa Công ty M với bà T2, yêu cầu Công ty M tháo dỡ trụ T5, trả lại hiện trạng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T1.

[4] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Anh T1 đối với Công ty cổ phần M về việc yêu cầu công ty M tháo dỡ trụ T5, trả lại hiện trạng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T1.

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

Theo đơn kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Anh T1 là bị đơn trong vụ án: Yêu cầu sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh

An Giang theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố thỏa thuận giữa bà T2 và Công ty M về việc thuê đất để xây dựng trụ cáp treo T5 và thuê độ cao tỉnh không cho tuyến cáp treo tại chùa G là vô hiệu do nhầm lẫn. Buộc công ty M tháo dỡ trụ cáp treo T5 và đường dây cáp đã xây dựng tại khuôn viên Giác Hương C, khôi phục lại hiện trạng ban đầu trước khi trồng trụ, kéo cáp cho người quản lý Giác Hương Cổ Tự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Đồng ý với bản án sơ thẩm nên không có kháng cáo.
- Bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Anh T1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Anh T1 trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Nguyên đơn không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Anh T1 yêu cầu Công ty M tháo dỡ trụ T5 trả lại hiện trạng đất cho ông T1 và gia đình ông Nguyễn Chí H bởi vì Giác Hương Cổ Tự được tộc họ giao cho ông T1 quản lý thông qua sự đồng ý của các người thân trong tộc họ.

Xét thấy phần đất đặt trụ T5, năm 2002 Chi cục Kiểm lâm (*Ban quản lý dự án trồng rừng phòng hộ và đặc dụng*) tỉnh An Giang Thực hiện hợp đồng giao khoán trồng, chăm sóc, bảo vệ rừng đặc dụng tỉnh An Giang số 2651/HDKR ký ngày 10/12/2002 với ông Nguyễn Chí H, hợp đồng này đã thanh lý rừng năm 2016, theo Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 25/4/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh A.

Quyết định số 1508/QĐ-UBND ngày 01/6/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh A ban hành chủ trương đầu tư chấp thuận cho Công ty TNHH M thực hiện dự án đầu tư khu du lịch văn hóa tâm linh bà Chúa xứ - Cáp treo Núi Sam, phương thức tạo quỹ đất để thực hiện dự án là tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Đối với phần đất trên núi thuộc quản lý của Bộ, do đó, nhà đầu tư thực hiện thủ tục thuê đất đúng quy định.

Theo kết quả xác minh tại Công an phường và Ủy ban nhân dân phường N thì bà Nguyễn Ngọc T2 là người trực tiếp quản lý cơ sở thờ tự mang tên Giác Hương Cổ Tự, nên ngày 09/6/2017 giữa bà T2 với Công ty T6 cho thuê độ cao tính không cho tuyến cáp treo đi qua với khoản tiền thuê 250.000.000 đồng trong thời gian 50 năm, Công ty hỗ trợ bồi thường, hỗ trợ chi phí đầu tư vào đất diện tích 49m², bồi thường cây và vật kiến trúc (nếu có) với số tiền 20.000.000 đồng, tổng số tiền bà Thu n 270.000.000 đồng (trong đó có 150.000.000 đồng Công ty chuyển thông qua tài khoản của ông Nguyễn Anh T1).

Theo Quyết định số 3135/QĐ-UBND ngày 26/12/2019 Ủy ban nhân dân tỉnh A ban hành Quyết định về việc thu hồi và cho Công ty cổ phần M thuê đất diện tích 3.370,8m² đất tại phường N, thành phố C do Ban quản lý rừng phòng hộ và đặc dụng tỉnh A quản lý. Quyết định số 23/QĐ-UB ngày 07/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh A về việc thu hồi và cho Công ty M thuê 49m² (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa, phía ông Nguyễn Anh T1 xác định bà Nguyễn Ngọc T2 (mẹ ông T1) không quản lý Giác Hương Cổ Tự nên bà T2 không có quyền thỏa thuận và nhận tiền với Công ty M. Ông T1 mới có quyền đối với phần đất và Giác H1 Cổ Tự có tuyến cáp treo đi qua, nhưng ông T1 không chứng minh được quyền tài sản của mình và bà T2 không chứng minh được do nhầm lẫn khi thỏa thuận với Công ty M.

Hơn nữa dự án cáp treo du lịch văn hóa Tâm linh B - Cáp treo Núi Sam đã được UBND tỉnh phê duyệt, hồ sơ được cấp có thẩm quyền thẩm định. Trước khi thực hiện dự án Công ty đã thương lượng thỏa thuận với người dân trên tinh thần tự nguyện, hiện nay công trình cáp treo đã hoạt động.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ để xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Do đó kháng cáo của ông T1, bà T2 không được chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên và ông Nguyễn Anh T1 phải chịu 300.000 đồng, bà Nguyễn Ngọc T2 là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

P xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T2 và ông Nguyễn Anh T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

1. Đình chỉ xét xử về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M đối với ông Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Ngọc T2 về yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M đối với ông Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Ngọc T2 về việc yêu cầu buộc tháo dỡ di dời hàng rào, đòi tài sản và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản – ranh giới giữa các bất động sản.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Ngọc T2 đối với Công ty cổ phần M về việc tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận giữa Công ty M với bà T2, yêu cầu Công ty M tháo dỡ trụ T5, trả lại hiện trạng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T1.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Anh T1 đối với Công ty cổ phần M về việc yêu cầu công ty M tháo dỡ trụ T5, trả lại hiện trạng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T1.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm

Miễn án phí dân sự cho bà Nguyễn Ngọc T2. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 6.750.000 đồng cho bà T2 đã nộp theo biên lai thu số TU/2017 0003742 ngày 29/4/2020, nhận tại Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc.

Ông T1 phải chịu án phí là 300.000 đồng, khấu trừ vào biên lai nộp tạm ứng án phí số TU/2019 0004231 ngày 18/12/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc, ông T1 đã nộp đủ.

Công ty M chịu án phí 600.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số TU/2017 0003675 ngày 11/3/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc cho Công ty cổ phần M, Công ty cổ phần M phải nộp thêm 300.000 đồng về án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh T1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003578 ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc (ông Nguyễn Anh T1 đã nộp đủ). Bà Nguyễn Ngọc T2 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

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

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lưu Hữu Giàu