TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 1154/2023/DS - PT Ngày: 06-12-2023 V/v "Tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất nền".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Doãn Thị Kim Thúy.

Các Thẩm phán:Bà Nguyễn Thị Thoa.

Ông Phan Nguyên Nguyên.

Thư ký Tòa phiên tòa: Bà Đào Thị Lành - Cán bộ Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 23, ngày 29 tháng 11 và ngày 06 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 390/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất nền".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 284/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4692/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14825/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Ông Trần Thượng T, sinh năm: 1966. Địa chỉ: B ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1 (Công ty C1 sáp nhập vào Công ty Cổ phần Đ1). Trụ sở: Số A đường B, ấp T, xã L, huyện B, Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Minh T1, sinh năm 1983. Địa chỉ: D D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2022)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1938. Địa chỉ: Số B ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Kim C, sinh năm: 1956. Địa chỉ: Số B ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Thượng T2, sinh năm: 1961. Địa chỉ: Số B ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Kim L, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Số B ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Kim L1, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Số B ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Kim S, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Số B P, phường G, Quận H Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Huỳnh Thị T3, sinh năm: 1962;

- Ông Trần Thượng T4, sinh năm: 1984;

- Bà Trần Kim Y, sinh năm: 1986;

- Ông Trần L2, sinh năm: 1993;

- Ông Trần K, sinh năm: 1997;

- Bà Trần Thị Phương T5, sinh năm: 1971;

- Ông Trịnh Thiên T6, sinh năm: 1992;

Cùng địa chỉ: B ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm: 1992. Địa chỉ: A,Quốc lộ E, xã B, huyện B,Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn - Công ty Cổ phần Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/01/2016 các bản tự khai, biên bản hòa giải,nguyên đơn là ông Trần Thượng T trình bày:

Vào ngày 15/5/2012, cha ông là ông Trần Thượng P (ông P chết năm 2014) và Công ty Cổ phần C1 nay là Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ1) có ký hợp đồng hoán đổi đất như sau:

Ông P sẽ giao diện tích đất là 7.333m^2 cho Công ty Cổ phần C1 để nhận lại 7 nền đất tương đương trong Khu dân cư T do Công ty Cổ phần C1 làm chủ dự án.

Theo giấy chứng nhận số G 961625, số vào sổ 563 QSDĐ/trang 282Q1 cấp ngày 15/9/1998 cho hộ ông Trần Thượng P thì sau khi hoán đổi đất với Công ty thì phần đất của ông P sẽ còn lại là 1.360m^2 thuộc Thửa 119, Tờ bản đồ số 12, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên Thửa đất số 119, Tờ bản đồ số 12, xã B, huyện B có 01 căn nhà mang số B14/39 của gia đình ông P. Việc hoán

đổi đất nền đã hoàn tất, tuy nhiên phần diện tích còn lại Công ty không tiến hành tách thửa để trả lại phần diện tích còn lại cho gia đình nguyên đơn là 1.360m^2, đồng thời Công ty lại tiến hành đập pháp, tháo dỡ toàn bộ căn nhà nằm trên phần đất của nguyên đơn mà không có sự đồng ý của gia đình ông.

Ngày 9/6/2015, có đơn thưa gửi Ủy ban nhân dân xã B để giải quyết thì tại biên bản hòa giải thì đại diện Công ty có thừa nhận sai sót và khắc phục.

Tuy nhiên trong quá trình nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án thì Công ty đã san lấp toàn bộ ngôi nhà của gia đình nguyên đơn và nền móng nhà bị đào sâu thành hố.

Nay ông T yêu cầu Công ty Cổ phần C1 **(**Tên mới là Công ty TNHH T11). Công ty TNHH T11 sáp nhập vào Công ty Cổ phần Đ1 phải bồi thường thiệt hại phần giá trị xây dựng của căn nhà của tôi bị tháo dỡ để tôi khôi phục lại hiện trạng căn nhà.

Yêu cầu phải hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G 961625, số vào sổ 563 QSDĐ/trang 282Q1 cấp ngày 15/9/1998 cho hộ ông Trần Thượng P đối với phần diện tích còn lại là 1.360m^2 thuộc Thửa số 119, Tờ bản đồ số 12, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Rút yêu cầu bồi thường thiệt hại phần giá trị xây dựng của căn nhà của nguyên đơn bị tháo dỡ;

- Buộc bị đơn hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G 961625, số vào sổ 563 QSDĐ/trang 282Q1 cấp ngày 15/9/1998 cho hộ ông Trần Thượng P.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 có ông Lê Minh T1 làm đại diện trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lý do:

Theo Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về tài sản như sau : *"1. Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản;"*.

Tại Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về quyền tài sản như sau: *"Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác"*;

Tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất"*.

Còn theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì *"Quyết định hành chính là văn bản do cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức được giao thực hiện quản lý hành chính nhà nước ban hành hoặc*

người có thẩm quyền trong cơ quan, tổ chức đó ban hành quyết định về vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể ".

Như vậy, đối chiếu các quy định nêu trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản mà là quyết định hành chính.

Đồng thời Căn cứ công văn số 141/TANDTC-KHXX ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân Tối cao "*Hướng dẫn thẩm quyền giải quyết các yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản"* có nội dung *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không phải là "giấy tờ có giá" do đó, nếu có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người chiếm giữ trả lại các giấy tờ này thì Tòa án không thụ lý giải quyết."*

Trường hợp Tòa án đã thụ lý vụ án thì Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Do đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là quyền tài sản, không phải giấy tờ có giá nên không phải là tài sản, vì vậy yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do đó Căn cứ công văn số 141/TANDTC-KHXX ngày 21/9/2011, đề nghị Tòa đình chỉ giải quyết vụ án.

Công ty Cổ phần Đ1 (trước đây là Công ty CP C1) là chủ đầu tư dự án Khu dân cư H tại xã B, huyện B.

Ngày 01/06/2004: Công ty CP C1 có ủy quyền cho ông Phạm Hữu T8 - Giám đốc Công ty TNHH - – CGCN – XDDD Kinh doanh nhà đất Q thực hiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của các hộ dân trong dự án Khu dân cư H và hoán đổi đất nền dự án theo tỷ lệ 10% (1000 m^2 đất nông nghiệp hoán đổi thành 100 m^2 đất nền tại dự án Khu dân cư H).

Thực hiện nội dung giấy ủy quyền nêu trên, ông Phạm Hữu T8 đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của 02 hộ dân trong dự án Khu dân cư H và đã được Công ty CP C1 hoán đổi đất nền dự án theo tỷ lệ 10%. Hộ ông Trần Thượng P đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu T8. Đối với phần diện tích đất đền bù của hộ ông Trần Thượng P 7.333,0 m^2, Công ty CP C1 và ông Phạm Hữu T8 thống nhất Công ty sẽ ký hợp đồng hoán đổi đất nền với hộ gia đình ông Trần Thượng P. Ngày 15/05/2012, Công ty Cổ phần C1 ký hợp đồng hoán đổi đất nền số 01/CN/2012 với hộ gia đình ông Trần Thượng P (bao gồm cụ ông Trần Thượng P, cụ bà Nguyễn Thị N và các người con của các cụ) diện tích: 7.333m^2 lấy 733m^2 đất nền, đồng thời cụ ông Trần Thượng P, cụ bà Nguyễn Thị N có giấy đề nghị gửi Công ty Cổ phần C1 về việc đề nghị chuyển 733,3 m^2 (07 nền đất) theo Hợp đồng hoán đổi nền 01/CN/2012 ký ngày 15/05/2012 cho 06 người: Nguyễn Thị Kim N1; Bà Phạm Thị B; Ông Trần Văn N2; Bà Nguyễn Thị Hồng H, Trần Thích T9… Đề nghị Công ty K1 hoán đổi nền đất cho hộ dân.

Ngày 04/06/2012, ông Phạm Hữu T8 bàn giao GCNQDĐ số: G961625 của hộ gia đình ông Trần Thượng P diện tích hoán đổi nền: 7.333 m^2 cho Công ty Cổ phần C1, diện tích còn lại: 1.360 m^2 của Thửa: 119, Công ty sẽ thỏa thuận đền bù với ông Trần Thượng P sau.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961625 mang tên hộ ông Trần Thượng P do hộ ông P bàn giao cho ông Phạm Hữu T8, sau đó ông T8 bàn giao lại cho Công ty CP C1 do Công ty CP C1 đã đền bù phần lớn diện tích (7.333 m^2 trên tổng số 8.693m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc Công ty Đ1 giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp do được ông Phạm Hữu T8 bàn giao lại, đồng thời Công ty cũng đã đền bù cho hộ ông Trần Thượng P phần lớn diện tích đất, phần diện tích 1.360 m^2 thuộc Thửa 119, Công ty và đại diện hộ ông Trần Thượng P là ông Trần Thượng T cũng đang thỏa thuận việc đền bù. Do đó, Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu rút lại bồi thường thiệt hại thì Công ty không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Nguyễn Thị N, Trần Thượng T2, Trần Kim L, Trần Kim L1, Trần Kim S, Huỳnh Thị T3, Trần Thượng D, Trần Thượng T4, Trần Kim Y, Trần Thượng T, Trịnh Thiên T10, Trần Thị Phương T5, Trần L2, Trần K, Nguyễn Văn T7:

Các ông bà thống nhất với lời trình bày của ông Trần Thượng T yêu cầu hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G 961625, số vào sổ 563 QSDĐ/trang 282Q1 cấp ngày 15/9/1998 cho hộ ông Trần Thượng P.

Các ông bà Nguyễn Thị N, Trần Thượng T2, Trần Kim L, Trần Kim L1, Trần Kim S, Huỳnh Thị T3, Trần Thượng D, Trần Thượng T4, Trần Kim Y, Trần Thượng T, Trịnh Thiên T10, Trần Thị Phương T5, Trần L2, Trần K, Nguyễn Văn T7 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 284/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thượng T đối với Công ty Cổ phần Đ1;

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 có trách nhiệm trả lại cho hộ ông Trần Thượng P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 961625, số vào sổ 563 QSDĐ/trang 282Q1 cấp ngày 15/9/1998 cho hộ ông Trần Thượng P;

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thượng T không yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm giữ trên.

2/ Trong trường hợp Công ty Cổ phần Đ1 không đồng ý hoàn trả lại bản chính trên thì hộ ông Trần Thượng P có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số G 961625, số vào sổ 563 QSDĐ/trang 282Q1 cấp ngày 15/9/1998 cho hộ ông Trần Thượng P.

3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thượng T đối với Công ty Cổ phần Đ1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với thiệt hại của căn nhà mang số B14/39 tọa lạc trên phần đất có diện tích là 1.360m^2 thuộc Thửa 119, Tờ bản đồ số 12, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại cho ông Trần Thượng T số tiền tạm ứng án phí là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm thu số AE/2014/0009793 ngày 22/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 27/6/2023, bị đơn - Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện bị đơn trình bày:

Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy án sơ thẩm đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do:

Căn cứ Điều 105, Điều 115 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013, khoản 1 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản mà là quyết định hành chính. Do đó GCNQSDĐ không phải là quyền tài sản, không phải giấy tờ có giá nên không phải là tài sản, vì vậy yêu cầu trả lại GCNQSDĐ không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên căn cứ công văn số 141/TANDTC-KHXX ngày 21/9/2011, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ giải quyết vụ án.

Trường hợp Tòa không đình chỉ giải quyết vụ án thì đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961625 mang tên hộ ông Trần Thượng P do hộ ông P bàn giao cho ông Phạm Hữu T8, sau đó ông T8 bàn giao lại cho Công ty CP C1 do Công ty CP C1 đã đền bù phần lớn diện tích (7.333 m^2 trên tổng số 8.693m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc C2 giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp do được ông Phạm Hữu T8 bàn giao lại, đồng thời Công ty cũng đã đền bù cho hộ ông Trần Thượng P phần lớn diện tích đất, phần diện tích 1.360 m^2 thuộc Thửa 119, Công ty và đại diện hộ ông Trần Thượng P là ông Trần Thượng T cũng đang thỏa thuận việc đền bù. Do đó, Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày:

Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, căn cứ kháng cáo không có cơ sở vì vậy đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 284/2023/DS - ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

Xét sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông (bà) Nguyễn Thị N, Trần Thượng T2, Trần Kim L, Trần Kim L1, Trần Kim S, Huỳnh Thị T3, Trần Thượng D, Trần Thượng T4, Trần Kim Y, Trần Thượng T, Trịnh Thiên T10, Trần Thị Phương T5, Trần L2, Trần K, Nguyễn Văn T7 đều có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên căn cứ Điều 227, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại đối với thiệt hại của căn nhà mang số B14/39 tọa lạc trên phần đất có diện tích là 1.360m^2 thuộc Thửa 119, Tờ bản đồ số 12, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thượng T đối với Công ty Cổ phần Đ1 về bồi thường thiệt hại là đúng.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961625 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/9/1998 cho hộ ông Trần Thượng P đứng tên sử dụng với tổng diện tích được quyền sử dụng là 12.394 m^2, có cập nhật ngày 29/4/2003 với nội dung *"Đã chuyển nhượng QSDĐ trọn thửa 153, 1 phần thửa 121 (?'93 m^2) cho Lý Văn Đ theo hợp đồng chuyển nhượng số: 25/CN được Ủy ban nhân dân Huyện B duyệt ngày 29/4/2003. Tổng diện tích còn lại: 8693 m^2."*

Căn cứ hợp đồng hoán đổi đất nền ngày 15/5/2012, giữa ông Trần Thượng P- bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần C1 có ký hợp đồng hoán đổi diện tích thửa đất 7333 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961625 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/9/1998. Nội dung hợp đồng ông P sẽ giao phần đất có diện tích đất là 7.333m^2 thuộc các Thửa 118,120,01 Tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã B cho Công ty Cổ phần C1 để nhận lại 7 nền đất tương đương trong khu dân cư T do Công ty Cổ phần C1 làm chủ dự án.

Xét thấy hợp đồng hợp đồng hoán đổi đất nền ngày 15/5/2012 không ghi nhận việc giao nhận giấy chứng nhận tuy nhiên tại biên bản hòa giải Ủy ban nhân dân xã B ngày 09/6/2015 giữa ông T và Công ty có ghi nhận ý kiến ông T "*việc hoán đổi đất giữa ông và Công ty C1, gia đình ông có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty tách thửa phần đất hoán đổi với Công ty, ông yêu cầu Công ty trả lại giấy chứng nhận QSSĐ thửa 119 tờ bản đồ 12 - DT 1360m^2*" như vậy việc hộ ông P giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961625 cho Công ty Cổ phần C1 giữ để tách thửa là do xuất phát từ giao dịch hợp đồng hoán đổi đất nền ngày 15/5/2012, hợp đồng do các bên tự ký kết với nhau nay nguyên đơn yêu cầu khởi kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961625 có phần diện tích đất còn lại là 1.360m^2 thuộc Thửa 119, Tờ bản đồ số 12, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh và thừa nhận phần đất có diện tích đất là 7.333m^2 thuộc các Thửa 118,120,01 Tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961625 là thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên xác định phần đất 8.693m^2 nằm trong dự án đất hiện nay bị đơn đang quản lý, bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản và đòi lại tài sản" và tuyên xử buộc bị đơn giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961625 trong đó có cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bị đơn và bị đơn đang quản lý là chưa đúng, cần xác định lại quan hệ pháp luật có tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất nền". Cần phải làm rõ hợp đồng hoán đổi đất giữa các bên có tuân thủ đúng quy định pháp luật không để làm căn cứ cho các đương sự đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác minh tại cơ quan chức năng xem xét trong trường hợp giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G961625 trong đó có phần lớn diện tích đất là của bị đơn thì có thể làm tách thửa trên giấy chứng nhận được hay không vì tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày khởi kiện yêu cầu đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho người khác.

Do cấp sơ thẩm không xác định đúng quan hệ tranh chấp dẫn đến thiếu sót về tố tụng và nội dung như đã phân tích trên, không giải quyết triệt để vụ án, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, không thể khắc phục ở cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy việc hủy án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án là cần thiết. Kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ để chấp nhận. Do bản án bị hủy về tố tụng

nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét phần nội dung của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm. Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp biên lai số 0019874 ngày 26/6/2023 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Đ1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Thi hành án dân sự năm 2014; 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, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017;

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn - Công ty Cổ phần Đ1.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 284/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đã nộp theo biên lai số 0019874 ngày 26/6/2023 tại Chi Cục thi hành án dân sự Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân H. Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. Bình Chánh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

Doãn Thị Kim Thúy