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: 435/2018/DS-PT
Ngày: 03/5/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất

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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Ông Trịnh Đắc Phú

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03/5/2018 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 79/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2018, về việc: "Tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 09/01/2018 của Toà án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 932/2018/QĐPT-DS ngày 06/3/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 1935/2018/QĐ-PT ngày 02/4/2018; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1704/2018/QĐPT-DS và Quyết định hoãn phiên tòa số 2336/2018/QĐ-PT ngày 16/4/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 19 Đường X, Khu phố Y, phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị L (Văn bản ủy quyền số 000003039 ngày 16/3/2016 tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức) (có mặt).

2. Bị đơn: **Tổng Công ty B**.

Địa chỉ: Số 27 đường X1, Quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình M; chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1993 (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2018) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh Phi L thuộc Văn phòng luật sư Q– Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. **NLQ1.**

Địa chỉ: Số 45 đường X2, phường Z2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Minh L (Văn bản ủy quyền số 4536/UBND-GUQ ngày 12/9/2016) (Đề nghị xử vắng mặt).

3.2. **NLQ2**.

Địa chỉ: Số 1295B đường X3, phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phạm Trung N (Văn bản ủy quyền số 17/UQ-TCBT ngày 24/02/2017 và số 01/UQ-TCBT ngày 02/01/2018) (có mặt).

- Bà Nguyễn Xuân T (Văn bản ủy quyền số 01/UQ-TCBT ngày 02/01/2018) (có mặt).

3.3. **NLQ3**.

Địa chỉ: Số 1295B đường X4, phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Tuấn A (Văn bản ủy quyền số 2647/UQ-TCL ngày 26/4/2017) (có mặt).

4. Người kháng cáo: Tổng Công ty B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn có bà Phạm Thị L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/4/2010, bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng số 36/HĐCK-TCT với Tổng Công ty B về việc cam kết đổi đất dự án Khu Z cụm 4, phường Z, Quận T (gọi tắt hợp đồng số 36/HĐCK-TCT). Nội dung bà L giao cho Tổng Công ty B 2.111m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T để đổi lấy các lô đất nền có hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh theo bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 khu tái định cư và phục vụ dân sinh của khu Z cụm 4 – Bản đồ phân lô do Công ty TNHH Tư vấn – Đầu tư và Thiết kế xây dựng ABG lập ngày 25/9/2006 bao gồm các lô A22, A24, A26, A28 với tổng diện tích là 390m^2, cụ thể như sau:

- Phần diện tích 1.950m^2 đất nông nghiệp được hoán đổi theo tỷ lệ khoảng 20% tương đương với diện tích 390m^2.

- Phần diện tích 161m^2 đất nông nghiệp còn lại, Tổng Công ty B sẽ thanh toán bằng tiền mặt với đơn giá là 2.000.000 đồng/m^2, tổng giá trị là 322.000.000 (Ba trăm hai mươi hai triệu) đồng.

Tại hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày 28 tháng 4 năm 2010 có quy định thời gian cam kết giao đất là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (tức hạn chót đến ngày 28 tháng 10 năm 2011 nhưng từ đó đến nay, Tổng công ty vẫn chưa giao đất nền như đã thỏa thuận cho bà L. Bà L đã có đơn và nhiều lần trực tiếp gặp

lãnh đạo Tổng Công ty B để yêu cầu giải quyết về việc giao các nền đất nhưng phía Tổng Công ty B hứa hẹn nhiều lần mà không giao nền đất cho bà L. Do đó, bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày 28/4/2010 được ký giữa Tổng Công ty B và bà Nguyễn Thị L vì việc kéo dài thời gian giao các nền đất của Tổng Công ty B đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà L.

- Yêu cầu Tổng Công ty B trả lại 2.111m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L. Bà L sẽ trả lại số tiền đền bù đối với phần diện tích 161m^2 đất nông nghiệp còn lại là 322.000.000 (Ba Trăm hai mươi hai triệu) cho Tổng Công ty B.

Bà Nguyễn Thị L đồng ý xác định ranh 2.111m^2 đất của bà Nguyễn Thị L theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH DV – TM Đo Đạc Tạ Phú lập ngày 04/3/2009 và hiện đã được Trung tâm đo đạc bản đồ thược Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ lại đúng theo vị trí, diện tích, có xác nhận của Tổng Công ty B và bà Nguyễn Thị L (Bản đồ hiện trạng ngày 20 tháng 11 năm 2017).

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn – luật sư Huỳnh Anh T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại các bản khai và biên bản hòa giải bị đơn Tổng Công ty B, có ông Nguyễn Hữu D, ông Hoa Đình T và bà Nguyễn Xuân T đại diện cũng như tại phiên tòa hôm nay, Tổng Công ty B có ông Nguyễn Đức B đại diện cùng trình bày:

Tổng Công ty B xác nhận ngày 28/4/2010 có ký hợp đồng số 36/HĐCK-TCT với bà Nguyễn Thị L về việc đổi đất dự án Khu Z cụm 4, phường Z, Quận T. Theo đó, các bên thỏa thuận, Tổng Công ty sẽ bàn giao cho bà L 04 nền đất A22, A24, A26, A28 để xây dựng nhà ở trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngoài ra, trong hợp đồng có cam kết trường hợp bên Tổng Công ty B bàn giao nền chậm hơn 18 tháng mà bà L không có ý kiến bằng văn bản thì coi như bà L chấp thuận việc Tổng Công ty bàn giao nền chậm.

Sau khi ký hợp đồng, để có các quyết định phê duyệt quy hoạch Khu dịch vụ cảng và dân cư Z 62,2ha của cơ quan có thẩm quyền phải diễn ra trong một thời gian dài từ năm 2011 đến năm 2015 nên đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thi công, xây dựng cơ quan hạ tầng tại Khu dịch vụ Cảng và dân cư Z. Các quyết định phê duyệt quy hoạch bao gồm: Quyết định số 5298/QĐ-UBND ngày 26/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định số 7413/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định số 2625/QĐ-UBND ngày 17/6/2015 của NLQ1. Bên cạnh đó việc giải phóng mặt bằng thuộc quy hoạch trước năm 2015 không đạt được tiến độ dự kiến, không đủ điều kiện để thực hiện thi công, xây dựng cơ sở hạ tầng. Căn cứ theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 thì phải điều chỉnh nâng cốt nền lên 50cm nên Tổng Công ty B đang tiến hành thi công để nâng cốt nền

và xây dựng cơ sở hạ tầng cho phù hợp quy hoạch. Như vậy, việc Tổng Công ty chậm bàn giao đất nền cho bà L là do những nguyên nhân khách quan.

Dự án Khu dịch vụ Cảng và dân cư Z đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo:

- Quyết định số 1798/QĐ-UB ngày 29/4/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi đất và tạm giao cho Tổng Công ty B để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư cây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Z (cụm IV) Quận T;

- Quyết định số 4941/QĐ-UB ngày 07/10/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh vị trí, ranh giới và diện tích đất giao cho Tổng Công ty B tại Quyết định số 1798/QĐ-UB ngày 29/4/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 5006/QĐ-UBND ngày 28/9/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về điều chỉnh diện tích đất tạm giao cho Tổng Công ty B;

- Công văn số 8198/UBND-DA ngày 16/12/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu Công nghiệp Z;

- Quyết định số 1291/QĐ-UBND ngày 29/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị;

- Thông báo số 288/TB-VP ngày 09/3/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung kết luận của Đồng chí Nguyễn Thành T về điều chỉnh quy hoạch;

- Quyết định số 5107/QĐ-UBND ngày 04/10/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch.

Tổng Công ty B đã nộp Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH DV – TM Đo Đạc Tạ Phú lập ngày 04/3/2009 cho NLQ1. Bản đồ này nằm trong hồ sơ bồi thường của Tổng Công ty B đối với bà Nguyễn Thị L.

Tổng Công ty B đồng ý xác định ranh 2.111m^2 đất của bà Nguyễn Thị L theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH DV – TM Đo Đạc Tạ Phú lập ngày 04/3/2009 và hiện đã được Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ lại đúng theo vị trí, diện tích, có xác nhận của Tổng Công ty B và bà Nguyễn Thị L (Bản đồ hiện trạng ngày 20 tháng 11 năm 2017).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Đức B đại diện ủy quyền của Tổng Công ty B một lần nữa cho rằng đến nay Tổng Công ty B chưa giao các nền đất như đã thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị L là do việc điều chỉnh quy hoạch dự án của các cơ quan chức năng cho phù hợp với quy hoạch chung của Quận T. Bản thân Tổng Công ty B đã nỗ lực hết sức và hiện nay các nền đất đang được hoàn thiện, Tổng Công ty B sẽ giao cho bà L các nền đất được thỏa thuận trong hợp đồng đất vào Quý I năm 2018 (trước tết nguyên đán). Do đó, Tổng Công ty B

không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án giữ nguyên hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày 28 tháng 4 năm 2010 về hoán đổi đất nền. Bị đơn thừa nhận bà Nguyễn Thị L đã nhận số tiền đền bù 322.000.000 (Ba trăm hai mươi hai triệu) đồng đối với phần diện tích 161m^2 đất nông nghiệp còn lại là 322.000.000 (Ba Trăm hai mươi hai triệu). Tổng Công ty B đồng ý hỗ trợ thiệt hại cho bà L số tiền 40.000.000 (Bốn mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – NLQ2, có ông Phạm Trung N trình bày:

Đây là vụ việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L và Tổng Công ty B về việc tranh chấp hợp đồng hoán đổi nền đất, không liên quan đến NLQ2. Giữa Tổng Công ty B, Công ty Cổ phần đầu tư T và NLQ3 có ký thỏa thuận nguyên tắc ngày 22 tháng 04 năm 2010. NLQ2 có sử dụng mặt bằng các nền đất mà Tổng Công ty B hoán đổi cho bà L để để container. Tuy nhiên, ngày 14 tháng 8 năm 2017, Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm thay đổi hiện trạng đối với phần đất trên, NLQ2 đã không còn sử dụng các nền đất như đã nêu. NLQ2 không có ý kiến và yêu cầu gì đối với vụ án tranh chấp nêu trên và cũng không có yêu cầu đòi bồi thường gì đối với Tổng Công ty B.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Xuân T đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 01/UQ-TCBT ngày 02/01/2018 thống nhất với ý kiến ông Phạm Trung N trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 ủy quyền ông Đào Tuấn A đại diện trình bày:

Đây là vụ việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L và Tổng Công ty B về việc tranh chấp hợp đồng hoán đổi nền đất, không liên quan đến NLQ3. Giữa Tổng Công ty B, Công ty Cổ phần đầu tư Tvà NLQ3 có ký thỏa thuận nguyên tắc ngày 22 tháng 04 năm 2010 nhưng không có liên quan đến việc tranh chấp trên nên NLQ3 không có ý kiến và yêu cầu gì đối với vụ án tranh chấp nêu trên và cũng không có yêu cầu đòi bồi thường gì đối với Tổng Công ty B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1 ủy quyền bà Phan Thị Minh L đại diện có đơn xin vắng mặt nhưng có lời khai:

Dự án đầu tư Khu Dịch vụ phục vụ dân sinh Khu Dịch vụ Cảng – Hàng hải và Khu du lịch sinh thái Z cụm 4 do Tổng Công ty B làm chủ đầu tư. Trường hợp của bà Nguyễn Thị L do Tổng Công ty B tự thỏa thuận, thương lượng với người dân, không thông qua NLQ1 và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng quận. Do đó, NLQ1 không có ý kiến và đề nghị Tòa án nhân dân Quận T giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 20 tháng 7 năm 2017, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đã có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp" đối với phần đất 7.710m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T. Ngày 10 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân Quận T ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 12/QĐ-

BPBĐ về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị L thực hiện gửi tải sản bảo đảm. Ngày 14 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân Quận T ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2017/QĐ-BPKCTT "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp" về việc buộc NLQ2 ngừng việc kinh doanh kho bãi container, khôi phục hiện trạng 7.710 m^2 đất tại Công văn điều phối đất số 6142/UBND-TNMT ngày 01/9/2008 của NLQ1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 02/8/2017) trong đó có phần đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị L và Tổng Công ty B. Ngày 28 tháng 8 năm 2017, bị đơn Tổng Công ty B có đơn đề nghị thay đổi quyết áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời yêu cầu Tòa án nhân dân Quận T với lý do chỉ áp dụng "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp" đối với phần đất 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T. Ngày 07 tháng 11 năm 2017, Tòa án nhân dân Quận T, ban hành Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT về việc Buộc NLQ2 không được thay đổi hiện trạng đất đang tranh chấp và ngừng việc kinh doanh kho bãi container, khôi phục hiện trạng 2.111 m^2 đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH DV – TM Đo Đạc Tạ Phú lập ngày 04/3/2009. Hiện đã được Trung tâm đo đạc bản đồ thược Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ lại đúng theo vị trí, diện tích, có xác nhận của Tổng Công ty B và bà Nguyễn Thị L.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 09/01/2018 của Toà án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

- Hủy hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày 28/4/2010 về việc cam kết đổi đất dự án Khu Z cụm 4, phường Z, Quận T giữa bà Nguyễn Thị L và Tổng Công ty B. Bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận đối với phần diện tích 161m^2 đất nông nghiệp còn lại là 322.000.000 (Ba trăm hai mươi hai triệu) cho Tổng Công ty B ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Tổng Công ty B giao lại 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T cho bà Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng ngay khi bà Nguyễn Thị L thanh toán đủ số tiền 322.000.000 (Ba trăm hai mươi hai triệu) cho Tổng Công ty B. Ranh giới đất giao lại được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH DV – TM Đo Đạc Tạ Phú lập ngày 04/3/2009 và hiện đã được Trung tâm đo đạc bản đồ thược Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ lại đúng theo vị trí, diện tích, có xác nhận của Tổng Công ty B và bà Nguyễn Thị L (Bản đồ hiện trạng ngày 20 tháng 11 năm 2017).

- Tổng Công ty B có trách nhiệm tiếp tục thương lượng với bà Nguyễn Thị L về giá trị đền bù, phương thức đền bù theo quy định pháp luật hiện hành đối với 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T.

Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu không thực

hiện đúng nghĩa vụ, hằng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 7 tháng 11 năm 2017 về việc "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp" đối với phần đất 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T, trong đó bao gồm cấm việc chuyển nhượng, mua bán, cho thuê và sử dụng không đúng mục đích.

5. Về án phí sơ thẩm: Tổng Công ty B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.222.000 (Một trăm mười hai triệu hai trăm hai mươi hai ngàn) đồng. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị L đã nộp là 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng theo biên lai thu số 04367 do Chi cục thi hành án dân sự Quận T Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/4/2016.

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

Ngày 22/01/2018 Tổng Công ty B có đơn kháng cáo.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung giải quyết vụ án như sau:

- Nguyên đơn trình bày ý kiến: Nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày 28/4/2010 về việc cam kết đổi đất dự án Khu Z cụm 4, phường Z, Quận T giữa bà Nguyễn Thị L và Tổng Công ty B trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 03/5/2018 đến ngày 03/8/2018. Nếu hết thời hạn, tính đến ngày 03/8/2018 mà phía bị đơn không giao nền đất phân lô do Công ty TNHH Tư vấn – Đầu tư và Thiết kế xây dựng ABG lập ngày 25/9/2006 bao gồm các lô A22, A24, A26, A28 với tổng diện tích là 390m^2 thì bị đơn phải hủy bỏ hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày 28/4/2010 về việc cam kết đổi đất dự án Khu Z cụm 4, phường Z, Quận T giữa bà Nguyễn Thị L và Tổng Công ty B, đồng thời Tổng Công ty B phải giao lại 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T cho bà Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng ngay khi bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị Lùn) thanh toán đủ số tiền 322.000.000 (Ba trăm hai mươi hai triệu) cho Tổng Công ty B. Ranh giới đất giao lại được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH DV – TM Đo Đạc Tạ Phú lập ngày 04/3/2009 và hiện đã được Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ lại đúng theo vị trí, diện tích, có xác nhận của Tổng Công ty B và bà Nguyễn Thị L (Bản đồ hiện trạng ngày 20 tháng 11 năm 2017).

Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 7 tháng 11 năm 2017 về việc "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp" đối với phần đất 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48,

50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T, trong đó bao gồm cấm việc chuyển nhượng, mua bán, cho thuê và sử dụng không đúng mục đích cho đến khi các bên thực hiện xong việc giao các nền đất số A22, A24, A26, A28 với tổng diện tích là 390m^2 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tổng Công ty B tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.222.000 (Một trăm mười hai triệu hai trăm hai mươi hai ngàn) đồng.

- Bị đơn trình bày ý kiến: Tổng Công ty B đồng ý với ý kiến của nguyên đơn. Nếu đến hết ngày 03/8/2018 mà Tổng Công ty B vẫn không bàn giao xong 04 nền đất phân lô do Công ty TNHH Tư vấn – Đầu tư và Thiết kế xây dựng ABG lập ngày 25/9/2006 bao gồm các lô A22, A24, A26, A28 với tổng diện tích là 390m^2 thì Tổng Công ty B đồng ý hủy bỏ hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày 28/4/2010 về việc cam kết đổi đất dự án Khu Z cụm 4, phường Z, Quận T giữa bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) và Tổng Công ty B, đồng thời Tổng Công ty B phải giao lại 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T cho bà Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng ngay khi bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị Lùn) thanh toán đủ số tiền 322.000.000 (Ba trăm hai mươi hai triệu) cho Tổng Công ty B. Ranh giới đất giao lại được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH DV – TM Đo Đạc Tạ Phú lập ngày 04/3/2009 và hiện đã được Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ lại đúng theo vị trí, diện tích, có xác nhận của Tổng Công ty B và bà Nguyễn Thị L (Bản đồ hiện trạng ngày 20 tháng 11 năm 2017).

Đồng ý tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 7 tháng 11 năm 2017 về việc "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp" đối với phần đất 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T, trong đó bao gồm cấm việc chuyển nhượng, mua bán, cho thuê và sử dụng không đúng mục đích cho đến khi các bên thực hiện xong việc giao các nền đất số A22, A24, A26, A28 với tổng diện tích là 390m^2 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tổng Công ty B tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.222.000 (Một trăm mười hai triệu hai trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

[1] Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vào ngày 09/01/2018, đến ngày 22/01/2018 Tổng Công ty B có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273, 278 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định là hợp lệ.

- Về tố tụng:

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có mặt. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) và bị đơn Tổng Công ty B đồng ý tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án kể cả án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể như sau:

+ Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) và bị đơn Tổng Công ty B đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày 28/4/2010 về việc cam kết đổi đất dự án Khu Z cụm 4, phường Z, Quận T giữa bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị Lùn) và Tổng Công ty B trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 03/5/2018 đến ngày 03/8/2018.

Nếu hết thời hạn 03 tháng là tính đến hết ngày 03/8/2018 mà Tổng Công ty B không bàn giao xong nền đất phân lô do Công ty TNHH Tư vấn – Đầu tư và Thiết kế xây dựng ABG lập ngày 25/9/2006 bao gồm các lô A22, A24, A26, A28 với tổng diện tích là 390m^2 cho bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị Lùn) thì Hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày 28/4/2010 đã ký kết về việc cam kết đổi đất dự án Khu Z cụm 4, phường Z, Quận T giữa bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) và Tổng Công ty B được hủy bỏ kể từ ngày 04/8/2018, đồng thời buộc Tổng Công ty B phải giao lại 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T cho bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) tiếp tục sử dụng ngay khi bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn

Thị L) thanh toán đủ số tiền 322.000.000 (Ba Trăm hai mươi hai triệu) cho Tổng Công ty B.

+ Ranh giới đất giao lại được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH DV – TM Đo Đạc Tạ Phú lập ngày 04/3/2009 và hiện đã được Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ lại đúng theo vị trí, diện tích, có xác nhận của Tổng Công ty B và bà Nguyễn Thị L (Bản đồ hiện trạng ngày 20 tháng 11 năm 2017).

+ Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 7 tháng 11 năm 2017 về việc "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp" đối với phần đất 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T, trong đó bao gồm cấm việc chuyển nhượng, mua bán, cho thuê và sử dụng không đúng mục đích cho đến khi các bên thực hiện xong việc giao các nền đất số A22, A24, A26, A28 với tổng diện tích là 390m^2 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Tổng Công ty B tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.222.000 (Một trăm mười hai triệu hai trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phẩm thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 ;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

-Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

- Căn cứ Điều 6,7,9,30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo bị đơn Tổng Công ty B; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 09/01/2018 Toà án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) và bị đơn Tổng Công ty B;

2. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) và bị đơn Tổng Công ty B đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày

28/4/2010 về việc cam kết đổi đất dự án Khu Z cụm 4, phường Z, Quận T giữa bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) và Tổng Công ty B trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 03/5/2018 đến ngày 03/8/2018.

Nếu hết thời hạn 03 tháng là tính đến hết ngày 03/8/2018 mà Tổng Công ty B không bàn giao xong nền đất phân lô do Công ty TNHH Tư vấn – Đầu tư và Thiết kế xây dựng ABG lập ngày 25/9/2006 bao gồm các lô A22, A24, A26, A28 với tổng diện tích là 390m^2 cho bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) thì Hợp đồng số 36/HĐCK-TCT ngày 28/4/2010 đã ký kết về việc cam kết đổi đất dự án Khu Z cụm 4, phường Z, Quận T giữa bà Nguyễn Thị L và Tổng Công ty B được hủy bỏ kể từ ngày 04/8/2018, đồng thời buộc Tổng Công ty B phải giao lại 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T cho bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) tiếp tục sử dụng ngay khi bà Nguyễn Thị L (tức là Nguyễn Thị L) thanh toán đủ số tiền 322.000.000đ (Ba trăm hai mươi hai triệu đồng) cho Tổng Công ty B.

- Ranh giới đất giao lại được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH DV – TM Đo Đạc Tạ Phú lập ngày 04/3/2009 và hiện đã được Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ lại đúng theo vị trí, diện tích, có xác nhận của Tổng Công ty B và bà Nguyễn Thị L (Bản đồ hiện trạng ngày 20 tháng 11 năm 2017).

- Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2017/QĐ-BPKCTT ngày 7 tháng 11 năm 2017 về việc "Cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp" đối với phần đất 2.111m^2 thuộc thửa 41, 45, 46, 47, 48, 50 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T, trong đó bao gồm cấm việc chuyển nhượng, mua bán, cho thuê và sử dụng không đúng mục đích cho đến khi các bên thực hiện xong việc giao các nền đất số A22, A24, A26, A28 với tổng diện tích là 390m^2 thuộc tờ bản đồ số 37 BĐĐC, phường Z, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tổng Công ty B tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.222.000đ (Một trăm mười hai triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng). Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị L đã nộp là 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số 04367 ngày 20/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Tổng Công ty B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Tổng Công ty B tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008859 ngày 25/01/2018 của Chi cục thi hành án Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án này 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:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận T;
- Chi cục THADS huyện Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu