

Bản án số: 62/2019/DS-PT
Ngày: 21/01/2019
Thụ lý số: 582/2018/TLPT- DS
Ngày: 16/11/2018
V/v: "Tranh chấp hợp đồng dân sự -
hoán đổi tài sản"

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 Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:*** Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 582/2018/TLPT- DS ngày 16 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự-hoán đổi tài sản”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 554/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6109/2018/QĐ – PT ngày 12/12/2018; giữa các đương sự.

- Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị A**, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số 173 H, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 789B Đường số C, phường B, Quận D, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1966 (Theo Giấy ủy quyền ngày 06/11/2018) tại phòng Công chứng số 6; ông Hoàng Văn Tr, theo văn bản ủy quyền số 2483 ngày 12/3/2015 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh) (ông T có mặt phiên tại phiên tòa).

- Bị đơn: **Công ty Q.**

Địa chỉ: Số 36 E, phường F, Quận H1, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Hồng Ng, sinh năm 1982, theo Giấy ủy quyền ngày 13/12/2018 của Công ty Q; Địa chỉ: Số 36 E, phường F, Quận H1, Tp. Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Lại Duy Ch**, sinh năm 1950

Địa chỉ: Số 173 H, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Ch: Ông Nguyễn Minh T, theo Giấy ủy quyền ngày 06/11/2018 tại Văn phòng Công chứng số 6; ông Hoàng Văn Tr, theo Giấy ủy quyền số 4165 ngày 05/4/2016 tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức (ông T có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: 63 T, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Đỗ Thị A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Duy Ch: Ông Nguyễn Hữu U, thuộc trung tâm tư vấn pháp luật học viện tư pháp (có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/01/2015, các bản khai tiếp theo và tại phiên tòa, ông Hoàng Văn Tr là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị A trình bày:

Nguyên đơn có diện tích đất nông nghiệp 1360m² tại thửa số 202 tờ bản đồ số 1 phường An Phú, Quận 2 (sau này có thuê đo vẽ lại có diện tích khoảng 1460m²). Nguyên đơn và Bị đơn (Công ty Q chuyển đổi mô hình doanh nghiệp từ Công ty Phát triển và Kinh doanh Nhà) ký Hợp đồng hoán đổi số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004, nội dung nguyên đơn đổi diện tích đất nông nghiệp lấy đất nền số 868, diện tích 100m² (ngang 5m x dài 20m) khu A, đường Vành Đai phía Tây của dự án Khu đô thị An Phú – An Khánh, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh. Sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu giao nền nhưng bị đơn cố tình kéo dài thời gian hơn 10 năm nay. Đến ngày 21/5/2014, bị đơn gửi cho nguyên đơn Công văn số 238/CV-APAK trả lời: “Do nền đất hoán đổi của quý khách hàng đang nằm trong khu bị vướng đền bù giải toả nên Công ty không thể tiến hành bàn giao được”. Như vậy, bị đơn đã thừa nhận không có đất để giao cho nguyên đơn, xâm phạm đến quyền lợi của nguyên đơn, lỗi này là lỗi chủ quan của bị đơn.

Do bị đơn vi phạm hợp đồng không giao nền 868 đúng thời hạn, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hủy Hợp đồng hoán đổi số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004; yêu cầu bị đơn trả toàn bộ giấy tờ bản chính đất nông nghiệp. Tuy nhiên, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ ý kiến rút yêu cầu khởi kiện đòi trả toàn bộ giấy tờ bản chính đất nông nghiệp. Giấy tờ đất nông nghiệp trước đó do ông Nguyễn Thế Tron giữ và bàn giao cho bị đơn theo hồ sơ đền bù. Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết thoả thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Thế

Trọng trong vụ án này, không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng hoán đổi, chỉ yêu cầu huỷ Hợp đồng hoán đổi ngày 15/10/2004.

Thực tế diện tích đất nông nghiệp tại thửa 202 vẫn do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay, nguyên đơn hiện ở Mỹ nên giao cho ông Tr (ông Tr cho biết là em của bà Quỳ) quản lý. Trước đây, nguyên đơn có cho cháu Trần Ngọc Phúc dựng nhà tôn ở cùng cha mẹ để quản lý trông coi đất giùm. Vào khoảng giữa năm 2017 thì xây dựng thêm nhà kho và một dãy nhà trọ khoảng 40 phòng cho thuê. Ông cho rằng việc Tòa án yêu cầu cung cấp thông tin về xây dựng và những người đang thuê nhà là không cần thiết, vì đất trong khu quy hoạch chính quyền không cho phép xây dựng nhưng tài sản của dân thì dân có quyền khai thác, tự dựng nhà cho thuê còn người đến thuê họ có đăng ký cư trú hay không là quyền của họ. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng hoán đổi chứ không yêu cầu gì đến những việc khác nên nguyên đơn không có nghĩa vụ phải cung cấp những thông tin về việc xây dựng và những ai đang thuê kho, thuê nhà này.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn không chấp nhận, bởi vì từ khi ký hợp đồng cho đến thời điểm này, phía bị đơn chưa hề có bất kỳ văn bản nào yêu cầu nguyên đơn giao đất. Nguyên đơn cũng chưa hề nhận được bất quyết định thu hồi đất nào của cơ quan có thẩm quyền. Nếu họ yêu cầu mà nguyên đơn không bàn giao thì mới vi phạm hợp đồng. Ông khẳng định diện tích đất nông nghiệp tại thửa 202 nguyên đơn không hề tái chiếm, đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và nguyên đơn giao cho ông quản lý từ trước đến nay. Bị đơn không thể có đất nền để hoán đổi nên yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng là hết sức vô lý. Nguyên đơn không đồng ý đổi sang nền đất khác và nhận hỗ trợ số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng) theo đề nghị của bị đơn. Hiện nguyên đơn chỉ muốn giữ lại đất nông nghiệp nên không đồng ý hoán đổi nữa, yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ bỏ hợp đồng hoán đổi mà hai bên đã ký kết.

Tại đơn phản tố đề ngày 24/7/2018, các bản khai tiếp theo và tại phiên tòa, bà Lê Thị Hồng Ng là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Bị đơn phản tố yêu cầu đòi nguyên đơn và những người được nguyên đơn cho cư ngụ phải di dời và bàn giao ngay phần diện tích đất nông nghiệp tái chiếm thuộc thửa 202 tờ bản đồ số 2 phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa, Bị đơn xin bổ sung thêm yêu cầu đòi Nguyên đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng hoán đổi số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004 để bị đơn xây dựng cơ sở hạ tầng dự án và giao đất nền hoán đổi cho nguyên đơn.

Diện tích đất nông nghiệp tại thửa 202 nguyên đơn đang tái chiếm thuộc diện tích đất bị thu hồi và giao toàn bộ cho bị đơn để đầu tư hạ tầng cơ sở Khu đô thị An Phú – An Khánh Tp. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 783/QĐ-TTg ngày 13/8/1999. Căn cứ hồ sơ đền bù thì thửa đất nông nghiệp 202 đã được ông Nguyễn Thế Trọn tự nguyện giao cho bị đơn theo Biên bản cam kết ngày 30/12/2002 có xác nhận của UBND phường An Phú – Quận 2. Diện tích đất

nông nghiệp bị thu hồi thuộc thửa 202, 216 là 2.463m² được ông Trọn chấp thuận hoán đổi theo tỉ lệ 172,41m² đất nền, ông Trọn lấy 02 nền đất số 868, 869 loại 100m² khu A dự án. Ông Trọn chuyển nhượng lại cho nguyên đơn nền số 868 và họ đăng ký xin chuyển tên người sử dụng đất nền hoán đổi ngày 07/9/2004. Do đó, giữa nguyên đơn và bị đơn mới ký Hợp đồng hoán đổi số 93.

Sau đó, một số hộ dân tái chiếm diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi, trong đó nguyên đơn đã tái chiếm diện tích đất thuộc thửa 202 gây khó khăn cho bị đơn trong việc triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng đất nền. Việc này bị đơn đã nhiều lần gửi văn bản kiến nghị và phối hợp với chính quyền địa phương tháo dỡ hàng rào tôn dựng xung quanh diện tích đất tái chiếm, nhưng sau đó vẫn bị tái chiếm lại và kéo dài đến nay vẫn chưa giải quyết dứt điểm được tình trạng tái chiếm. Theo bản đồ quy hoạch dự án, vị trí nền 868 đang bị tái chiếm nên bị đơn chưa thể xây dựng hạ tầng đất nền để giao cho nguyên đơn. Việc này bị đơn đã nhiều lần mời nguyên đơn đến để thương lượng hoán đổi qua nền đất khác nhưng nguyên đơn không hợp tác. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã sai khi dùng tài sản không có thực để hoán đổi lấy tài sản có thực của nguyên đơn là không đúng, bởi vì đất nền 868 sẽ được hình thành trong tương lai trên cơ sở đất nông nghiệp bị thu hồi giao cho bị đơn, tuy nhiên việc nguyên đơn cũng như một số hộ dân khác tái chiếm đất dẫn đến việc kéo dài thời hạn giao nền cho nguyên đơn. Việc thời gian giao đất nền bị kéo dài thuộc trường hợp bất khả kháng “... hoặc bất kỳ trở lực khách quan nào khác khiến cho không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng... Hai bên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng khi trường hợp bất khả kháng không còn nữa, trừ khi hợp đồng không còn được thực hiện được nữa hoặc do các bên có hợp đồng thỏa thuận khác.” được quy định tại khoản 8.1 và 8.2 Điều 8 của Hợp đồng. Tại khoản 9.3 Hợp đồng cũng quy định: “Hợp đồng hoán đổi này là một phần không thể tách rời của hồ sơ đền bù đã thực hiện”. Hồ sơ đền bù và giao đất nông nghiệp thuộc thửa 202, 216 đã được ông Nguyễn Thế Trọn tự nguyện thực hiện, nguyên đơn là người kế thừa quyền được hưởng nền đất 868 theo hợp đồng hoán đổi. Giai đoạn thu hồi, đền bù hoán đổi đất ông Trọn và nguyên đơn đều không có bất kỳ khiếu nại nào. Lý do nguyên đơn yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng vì bị đơn vi phạm thời hạn giao đất nền không được thoả thuận trong hợp đồng. Do đó, Bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng hoán đổi, yêu cầu nguyên đơn và những người nguyên đơn cho cư ngụ trên đất phải di dời, bàn giao ngay diện tích đất nông nghiệp đã bị thu hồi cho bị đơn.

Hiện nay, dự án Khu đô thị An Phú – An Khánh vẫn tiếp tục thực hiện. Do đó, Bị đơn vẫn mong muốn giải quyết tranh chấp dứt điểm và nhằm đảm bảo quyền lợi của với nguyên đơn nên bị đơn vẫn giữ ý kiến đề nghị thương lượng đổi nền 868 sang nền khác, hoặc nền 164B trong dự án; đồng thời hỗ trợ thêm số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng) cho nguyên đơn.

Ông Đinh Công Trí là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn nêu trên. Việc nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng hoán đổi đất số 93, thực chất là

hoán đổi quyền về tài sản. Sau khi ký hợp đồng nguyên đơn mong muốn bị đơn thực hiện đúng thỏa thuận nhưng bị đơn đã vi phạm thời hạn giao nền đất, bị đơn lấy nền đất hoán đổi chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là không phù hợp quy định tại Điều 105, 106 Luật Đất đai. Do đó, ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy Hợp đồng hoán đổi đã ký kết giữa hai bên.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 554/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận Hủy Hợp đồng hoán đổi số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004 giữa bà Đỗ Thị A và Công ty Q.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn giao trả bản chính giấy tờ đất nông nghiệp.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Đỗ Thị A tiếp tục thực hiện Hợp đồng hoán đổi số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004 với Công ty Q.

Buộc bà Đỗ Thị A và những người đang cư trú, sử dụng trên diện tích đất thuộc một phần thửa 202 tờ bản đồ số 1 (nay thuộc thửa số 8, 9 tờ bản đồ số 43) phường An Phú – Quận 2 – Tp. Hồ Chí Minh phải di dời và giao trả hiện trạng đất nông nghiệp cho Công ty Q.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Q hoán đổi ngay nền đất khác, hoặc nền 164B thuộc Khu đô thị An Phú – An Khánh và hỗ trợ số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng) nếu bà Đỗ Thị A đồng ý đổi nền khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí và quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 16/10/2018 Nguyên đơn bà Đỗ Thị A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

***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 không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện ủy quyền nguyên đơn Đỗ Thị A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lại Duy Ch là ông Nguyễn Minh T đề nghị Hội xét xử tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm vì bản án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hợp đồng số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004 khi ký kết có yếu tố lừa dối, vụ án tranh chấp đất đai không phải tranh chấp hợp đồng, Tòa án triệu tập thiếu người tham gia tố tụng ông Trần Văn Thành do ông Thành không giao đất nông nghiệp chp công ty để công ty giao đất cho nguyên đơn, hợp đồng không công chứng chứng thực, hợp đồng ký không đúng thẩm quyền.

Đại diện của bị đơn Công ty Q vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

+ 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 hủy án sơ thẩm do việc hoán đổi đất như tòa án cấp sơ thẩm tuyên là không đủ cơ sở vì chưa định giá tài sản nên chưa xác định đúng giá trị tài sản cần hoán đổi, không đưa những người ở trên đất vào tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thời hạn kháng cáo:

[1] Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vào ngày 02/10/2018, đến ngày 16/10/2018 bà Đỗ Thị A có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273, 278 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên 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 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T có mặt; đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Hồng Ng có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Hoàng Văn Tr đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu xét xử vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu U có 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:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị A kháng cáo yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng hoán đổi số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004 (gọi tắt là HĐ93), hủy bản án dân sự sơ thẩm vì cho rằng bị đơn không thực hiện đúng thời hạn, tài sản hoán đổi thực tế không có là sai quy định pháp luật, không chấp nhận hoán đổi nền 868 sang vị trí nền đất khác trong dự án và số tiền hỗ trợ 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng) của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn và bị đơn đều trình bày: Thửa đất nông nghiệp 202 tờ bản đồ số 1 An Phú Quận 2 (nay thuộc thửa số 8,9 tờ bản đồ 43 phường An Phú – Quận 2 theo Bản đồ địa chính năm 2003) có nguồn gốc do ông Nguyễn Thế Trọn đã thoả thuận đền bù, hoán đổi từ hai thửa đất 202 và 216 tổng diện tích 2463m² để

nhận 172,41m² đất nền dự án, tương đương hai nền loại 100m² (5x20), cụ thể nền số 868, 869 tại khu A dự án An Phú – An Khánh theo Biên bản cam kết, Biên bản giao nhận tiền đền bù, trợ cấp lập ngày 30/12/2002 có xác nhận của UBND phường An Phú – Quận 2 và Phiếu đăng ký nền nhà số 109/ĐKNN ngày 27/12/2002. Sau đó ông Trọn và bà Quý thỏa thuận với nhau về việc nhận chuyển nhượng lại nền số 868 và xin chuyển tên sử dụng nền cho bà Quý đứng tên theo Phiếu đăng ký số 109B/ĐKNN-ĐC ngày 07/9/2004. Vì vậy, ngày 15/10/2004 giữa Công ty phát triển và kinh doanh nhà và bà Đỗ Thị A trực tiếp ký kết Hợp đồng hoán đổi đất ở và đất nông nghiệp lấy đất nền nhà trong dự án đầu tư xây dựng cơ sở khu đô thị mới An Phú- An Khánh Q2 số 93/HĐHĐ – APAK (gọi tắt là Hợp đồng hoán đổi đất số 93). Đối với vụ án này nguyên đơn chỉ tranh chấp Hợp đồng hoán đổi đất số 93, không tranh chấp gì liên quan đối với ông Nguyễn Thế Trọn và ông Trần Văn Thành và những người đang lưu trú trên đất nhưng không đăng ký tạm trú, tạm vắng nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là đúng. Mặc khác, sau khi xét xử sơ thẩm ông Ch không có đơn kháng cáo nên không xem xét phần yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của ông Ch tại phiên tòa phúc thẩm được.

Căn cứ vào Hợp đồng hoán đổi đất ở và đất nông nghiệp lấy đất nền nhà trong dự án đầu tư xây dựng cơ sở khu đô thị mới An Phú- An Khánh Q2 số 93/HĐHĐ – APAK ngày 15/10/2004 (gọi tắt là Hợp đồng hoán đổi đất số 93) đã được ký kết giữa Công ty phát triển và kinh doanh nhà và bà Đỗ Thị A, đôi bên thỏa thuận về thời gian địa điểm giao nền tại Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng hoán đổi đất số 93 cụ thể:

... " 5.1 Thời gian bàn giao: Bên A sẽ giao nền số 868 đường Vành Đai phía Tây, Khu A của dự án cho bên B trong thời hạn 03 (ba) năm kể từ ngày bên B chính thức bàn giao đất nông nghiệp cho bên A. Hai bên sẽ ký biên bản bàn giao khi giao nền và biên bản này sẽ được đính kèm theo Hợp đồng."

Địa điểm bàn giao: Địa điểm tại vị trí nền số 868 đường Vành Đai phía Tây, Khu A đã đăng ký được thể hiện bằng các cột mốc ranh giới với sự hiện diện về vị trí các cọc mốc và diện tích đất nền của mình..."

Như vậy bên B là bị đơn Công ty phát triển và kinh doanh nhà có trách nhiệm giao đất nền số 868 đường Vành Đai phía Tây, Khu A của dự án cho bên A là bên nguyên đơn bà Quý trong thời hạn 03 (ba) năm kể từ ngày bà Quý chính thức bàn giao đất nông nghiệp cho bên Công ty phát triển và kinh doanh nhà, nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bà Quý khai tại phiên tòa xác định bên nguyên đơn bà Quý vẫn chưa tiến hành giao đất cho bên bị đơn, bà Quý xác định do phía bị đơn không yêu cầu giao đất nên bà Quý chưa ký biên bản bàn giao đất cho bị đơn cũng như chưa giao đất cho bị đơn, hiện nay bà Quý cho cháu bà Quý tự dựng nhà và tự cho thuê. Như vậy, do nguyên đơn không bàn giao đất nông nghiệp theo đúng thỏa thuận dẫn đến việc bị đơn không thể bàn giao đất nền 868 đường Vành Đai phía Tây, Khu A của dự án cho bà Quý được là do lỗi hoàn toàn của phía bà Quý, không phải lỗi của phía nguyên đơn. Nếu trường hợp phía bà Quý đã bàn giao đất cho phía bị đơn,

sau đó trong thời hạn 03 năm mà bị đơn vẫn không bàn giao nền cho bà Quý mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì bị đơn mới là bên có lỗi. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu Huỷ hợp đồng hoán đổi số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004 của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Đỗ Thị A tiếp tục thực hiện Hợp đồng hoán đổi số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004 với Công ty Q là có căn cứ, đúng pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn trình bày đã tự ý dựng nhà, cho thuê và không đồng ý cung cấp cho Tòa án thông tin của những người thuê nhà, khi dựng nhà không xin phép xây dựng theo quy định, không được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền, những người đang lưu trú không đăng ký tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an, công an phường An Phú, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh trả lời xác minh ngày 12/12/2018 cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: không có nhân khẩu đăng ký tạm trú, thường trú, chỉ có 05 người lưu trú nhưng không ai có đơn yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, đồng thời buộc bà Đỗ Thị A và những người đang lưu trú, sử dụng trên diện tích đất thuộc một phần thửa 202 tờ bản đồ số 1 (nay thuộc thửa số 8, 9 tờ bản đồ số 43) phường An Phú – Quận 2 – Tp. Hồ Chí Minh phải di dời và giao trả lại toàn bộ hiện trạng đất nông nghiệp cho Công ty Q là đúng. Nếu những người lưu trú và bà Quý có phát sinh tranh chấp thì có thể khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác khi có chứng cứ chứng minh về quyền và lợi ích hợp pháp của họ bị xâm phạm.

Bị đơn đề nghị nếu nguyên đơn đồng ý hoán đổi nền đất khác, từ nền 868 sang nền 164B thuộc Khu đô thị An Phú – An Khánh thì bị đơn đồng ý giao ngay đồng thời hỗ trợ số tiền 5.000.000.000 cho nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không đồng ý, hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của phía bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Tại thời điểm xét xử phúc thẩm bà Đỗ Thị A (sinh năm 1949) thuộc trường hợp miễn giảm án phí quy định Điều 2 của Luật người cao tuổi và điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên bà Quý được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 2 của Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị A; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 554/2018/DS – ST ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận Huỷ Hợp đồng hoán đổi số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004 giữa bà Đỗ Thị A và Công ty Q.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn giao trả bản chính giấy tờ đất nông nghiệp.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Đỗ Thị A tiếp tục thực hiện Hợp đồng hoán đổi số 93/HĐHĐ-APAK ngày 15/10/2004 với Công ty Q.

Buộc bà Đỗ Thị A và những người đang cư trú, sử dụng trên diện tích đất thuộc một phần thửa 202 tờ bản đồ số 1 (nay thuộc thửa số 8, 9 tờ bản đồ số 43) phường An Phú – Quận 2 – Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời và giao trả hiện trạng đất nông nghiệp cho Công ty Q.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Q hoán đổi ngay nền đất khác, hoặc nền 164B thuộc Khu đô thị An Phú – An Khánh và hỗ trợ số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng) nếu bà Đỗ Thị A đồng ý đổi nền khác.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị A phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 500.000 đồng, trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 06334 ngày 05/02/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1. Bà Quý còn phải đóng thêm số tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho Công ty Q số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 6.157.500 đồng (Sáu triệu một trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu tiền số 0023376 ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị A không phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2017/0023649 ngày 18/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, hoàn lại 300.000 đồng cho bà Quý theo biên lai thu tiền số AA/2017/0023649 ngày 18/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Trần Thị Quỳnh Châu