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: 1190/2019/DS-PT
Ngày: 11/12/2019
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 Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán*:* 1. Ông Lại Huỳnh Tú

2. Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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: Bà Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/11/2019, ngày 04/12/2019 và 11/12/2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 449/2019/DSPT ngày 23 tháng 9 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất".

Do Bản án số 35/2019/DS-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4728/2019/QĐ-PT ngày 08/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9603/2019/QĐ-PT ngày 06/11/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
- Ông **Nguyễn Công L**, sinh năm 1961. (Vắng mặt)
- Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1962. (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Số 52 đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:
- Bà **Võ Thị Phương Th**, sinh năm 1970. (Xin vắng mặt)
Địa chỉ thường trú: Số 178 đường số C, Phường X, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.
Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng: 010112, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2011 do Văn phòng Công chứng Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

- Bà **Lê Thị Phương Y**, sinh năm 1985. (Có mặt)
Địa chỉ thường trú: Số 119 đường số Q, Khu dân cư T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng: 12502, quyển số 09 ngày 17/9/2014 do Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

2. Bị đơn: Bà **Đỗ Thị Hg**, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 388 đường Tr, Phường F, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Bảo Ng**, sinh năm 1997. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 451/1A đường B, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng: 011845, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/8/2019 do Văn phòng Công chứng Trần Quốc Phòng, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Lê Doãn T** – Công ty Luật TNHH MTV N – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- **Công ty TNHH Một thành viên P.**

Trụ sở: Số 36 đường B, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của công ty: Ông **Phùng Lưu Tấn P**, sinh năm 1972. (Xin vắng mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 18/2019/UQ-CTHĐQT ngày 30/7/2019 của Công ty TNHH Một thành viên P).

- Ông **Nguyễn An Nh**, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 1 đường số E, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Nguyễn Đức H**, sinh năm 1973. (Vắng mặt)
- Bà **Nguyễn Thị Thanh B**, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 280F2 đường L, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà **Đỗ Thị Hg**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/02/2012 và ngày 18/6/2012; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/12/2016 nguyên đơn ông Nguyễn Công L và bà Nguyễn Thị H có người đại diện hợp pháp là bà Võ Thị Phương Th và bà Lê Thị Phương Y trình bày: Thực hiện chủ trương xây dựng Khu đô thị mới A – A2, ông L và bà H đã bàn giao phần đất nông nghiệp diện tích 4.003m^2 thuộc thửa 2177, tờ bản đồ số 3, phường A, Quận B cho Công ty TNHH Một thành viên P theo hình thức đổi đất nông nghiệp lấy đất có cơ sở hạ tầng, tỷ lệ hoán đổi là 7%. Ngày 05/5/2003, bà H lập giấy ủy quyền cho bà Đỗ Thị Hg được thay bà H ký các giấy tờ liên quan đến việc hoán đổi đất. Khi làm việc với Công ty TNHH Một thành viên P, bà Hg đã tự ý thay mặt ông L, bà H đề nghị Công ty TNHH Một thành viên P tách việc hoán đổi đất ra làm hai hợp đồng gồm: Hợp đồng số 64/HĐHĐ-APAK ngày 31/7/2003 và Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày

25/02/2004. Riêng Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK, bà Hg giao nền đất số 1485 cho bà Phan Thị X để lấy tiền của bà X.

Sau khi ký hợp đồng, vì Công ty TNHH Một thành viên P chậm giao nền nên ông L và bà H đã khởi kiện Công ty TNHH Một thành viên P đến Tòa án nhân dân Quận 2. Ngày 04/01/2011, Tòa án nhân dân Quận 2 đã ban hành Bản án số 01/2011/DSST tuyên hủy Hợp đồng số 64/HĐHĐ-APAK, buộc Công ty TNHH Một thành viên P hoàn trả cho bà H số tiền 267.461.000 (Hai trăm sáu mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi mốt ngàn) đồng. Các bên đã tiến hành thương lượng lại, thực hiện dứt điểm Hợp đồng số 64/HĐHĐ-APAK và không có tranh chấp gì. Riêng đối với Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004 Công ty TNHH Một thành viên P chưa giao cho ông L và bà H diện tích hoán đổi 55,8m^2 vì lý do Công ty TNHH Một thành viên P đã giao phần đất này cho bà Hg và bà Hg đã chuyển nhượng cho bà X. Nay ông L, bà H đề nghị Tòa án buộc bà Hg giao trả giá trị quyền sử dụng đất 55,88m^2, thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L và bà H bổ sung thêm yêu cầu, đề nghị Tòa tuyên hủy Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004, buộc bà Hằng giao trả giá trị quyền sử dụng đất 55,88m^2 hoặc buộc bà Hg và Công ty TNHH Một thành viên P giao nền đất số 1485 khu C, đường số 31, kích thước 4m x 20m, tổng diện tích khuôn viên nền: 80m^2 thuộc Khu đô thị mới A – A2 cho ông L và bà H; Ông L và bà H chấp nhận thanh toán giá trị chênh lệch giữa diện tích thực tế của nền và diện tích bà Hg hoán đổi là 24,2m^2 cho Công ty TNHH Một thành viên P hoặc giao trả cho ông L và bà H diện tích đất 55,88m^2 ở vị trí khác tương đương.

Ngoài ra, ông L và bà H có bà Lê Thị Phương Y là người đại diện theo ủy quyền xác định chỉ xác lập giao dịch với bà Hg, chồng con của bà Hg không liên quan. Ông L và bà H không tranh chấp đối với vật kiến trúc trên đất, không tranh chấp tiền thuế và tiền công gìn giữ, tu bổ đối với diện tích đất tranh chấp và các chi phí khác như chi phí tháo dỡ vật kiến trúc (nếu có).

Bị đơn là bà Đỗ Thị Hg vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng có lời khai trình bày: Trước đây bà Hg có quen biết với bà H do cùng mua đất tại A, Quận B. Sau đó, bà H ủy quyền cho bà Hg lo thủ tục đổi đất từ đất nông nghiệp lấy 02 đất nền của Công ty TNHH Một thành viên P. Bà Hg đã thực hiện xong và bà H đã nhận đất. Riêng phần đất mà hiện ông L và bà H tranh chấp, đây là nền đất mà bà Hg mua riêng của Công ty TNHH Một thành viên P. Ông L và bà H khởi kiện bà Hg là không có cơ sở. Bà Hg không chấp nhận yêu cầu của ông L và bà H, ngoài ra bà Hg không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Một thành viên P có ông Trần Công T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ sổ đỏ được cấp đứng tên bà H, Công ty TNHH Một thành viên P đền bù cho bà H là đúng quy định, ông L không phải là chủ sử dụng đất. Trong giấy ủy quyền của bà H có ghi rõ: Bà Hg được nhận tiền đền bù và đứng tên đổi đất nền, được tiếp nhận các quyền lợi, nghĩa vụ khác. Theo hợp đồng ủy quyền giữa bà H và bà

Hg, Công ty TNHH Một thành viên P ký với bà Phan Thị X Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004, đây là việc Công ty TNHH Một thành viên P đã hỗ trợ cho bà Hg thay mặt bà H tiếp nhận quyền lợi từ bà X đối với nền đất có ký hiệu 1485. Còn việc bà Hg sau đó có chuyển giao lại quyền lợi liên quan đến nền đất có ký hiệu 1485 cho bà H, ông L hay không, không liên quan đến Công ty TNHH Một thành viên P. Hiện tại, nền đất có ký hiệu 1485 đã được chuyển giao từ Phan Thị X cho ông Nguyễn An Nh bằng Phụ lục hợp đồng số 12A/2004/PLHĐ-APAK ngày 15/7/2004 ký giữa Công ty TNHH Một thành viên P với ông Nguyễn An Nh. Công ty TNHH Một thành viên P chỉ hỗ trợ cho bà Hg thông qua việc ký hợp đồng với bà X, sau đó là ông Nh, Công ty TNHH Một thành viên P hoàn toàn không nhận khoản tiền nào của bà X hay ông Nh. Vì vậy, bà H không thể yêu cầu hủy hợp đồng. Do nền đất là phải giao đủ diện tích không thể cắt bớt hay thêm vào nên trường hợp thừa hay thiếu, khách hàng phải mua thêm hoặc công ty trả tiền lại cho đủ một nền đất. Việc ký kết Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004 và Phụ lục hợp đồng số 12A/2004/PLHĐ-APAK ngày 15/7/2004 là đúng quy định. Bà H phải chịu trách nhiệm về việc đã ủy quyền cho bà Hg, đây là tranh chấp giữa bà H và bà Hg, không liên quan đến Công ty. Công ty TNHH Một thành viên P không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn An Nh vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày: Ông Nguyễn An Nh không liên quan gì đến nền 1485 của Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004 ký giữa Công ty TNHH Một thành viên P với bà Phan Thị X, không liên quan gì đến Phụ lục hợp đồng số 12A/2004/PLHĐ-APAK ngày 15/7/2004 ký giữa Công ty TNHH Một thành viên P với ông Nh. Nay ông Nh xác định không tranh chấp và không có yêu cầu gì khác, đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Thanh B đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai như sau: Ông H và bà B có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn An Nh lô đất diện tích 4m x 20m thuộc dự án của Công ty TNHH Một thành viên P. Ông bà đã thanh toán tiền đầy đủ, đồng thời hoàn tất các nghĩa vụ thuế, lệ phí liên quan đến nhà, đất và đã tiến hành xây dựng căn nhà mang số 174 đường H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 5/2016, ông H và bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Thanh B xác định chỉ giao dịch với ông Nguyễn An Nh và Công ty TNHH Một thành viên P, không giao dịch với bất kỳ ai khác. Đối với việc tranh chấp giữa ông L, bà H và bà Hg, ông H và bà B không liên quan nên không có yêu cầu gì. Bà B đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Công L và bà Nguyễn Thị H:

1.1. Buộc bà Đỗ Thị Hg giao trả cho ông L và bà H số tiền 5.029.200.000 (Năm tỷ, không trăm hai mươi chín triệu, hai trăm ngàn) đồng, thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Công L và bà Nguyễn Thị H về việc tuyên hủy Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004 ký giữa Công ty TNHH Một thành viên P với bà Phan Thị X; Buộc Công ty TNHH Một thành viên P giao nền đất số 1485 khu C, Đường số C, kích thước 4m x 20m, tổng diện tích khuôn viên nền: 80m^2 thuộc Khu đô thị mới A – A1 cho ông L và bà H hoặc giao trả cho ông L và bà H diện tích đất 55,88m^2 ở vị trí khác tương đương.

Các bên thi hành án dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là 113.029.200 (Một trăm mười ba triệu, không trăm hai mươi chín ngàn, hai trăm) đồng, bà Đỗ Thị Hg phải chịu. Bà Hg chưa nộp tiền án phí.

Ông L và bà H phải chịu số tiền án phí là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.088.000 đồng (Ba mươi sáu triệu, không trăm tám mươi tám ngàn) đồng theo Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 08742 ngày 29/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2. Trả lại cho ông L, bà H số tiền chênh lệch là: 35.888.000 (Ba mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi tám ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông L, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.068.000 (Mười chín triệu, không trăm sáu mươi tám ngàn) đồng theo Biên lai thu số AE/2014/0004650 ngày 09/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

3. Về chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Đỗ Thị Hg có trách nhiệm thanh toán cho ông L, bà H số tiền lệ phí định giá tài sản và chi phí thẩm định tại chỗ là 4.000.000 (Bốn triệu) đồng.

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

Ngày 19/8/2019, bà Đỗ Thị Hg có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Lê Doãn T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Đỗ Thị Hg trình bày: Trong vụ án này, đối tượng của Hợp đồng hoán đổi đất mà nguyên đơn là bà H, ông L tranh chấp đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật vào năm 2011. Bản án đã được thi hành, nguyên đơn đã nhận

tiền. Nay Tòa án nhân dân Quận 2 lại thụ lý giải quyết vụ án xác định quan hệ tranh chấp là Hợp đồng hoán đổi đất là vi phạm tố tụng.

Căn cứ Bản án sơ thẩm thì bà Hg phải trả cho bà H, ông L giá trị 55m^2 đất theo Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004. Tuy nhiên, Hợp đồng này được ký giữa Công ty TNHH Một thành viên P với bà Phan Thị X mà không liên quan đến bà Hg. Mặt khác, theo nguyên đơn trình bày, sau khi có Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2011/DSST ngày 04/01/2011 của Tòa án nhân dân Quận 2 về việc tranh chấp Hợp đồng hoán đổi đất thì giữa nguyên đơn và Công ty TNHH Một thành viên P đã có sự thỏa thuận lại về nghĩa vụ và quyền lợi của các bên, về diện tích hoán đổi, theo đó bà H được nhận diện tích hoán đổi thực tế là hơn 340m^2, nhiều hơn diện tích thỏa thuận được hoán đổi ban đầu và bà H đã nhận đất. Nay bà H lại khởi kiện bà Hg đòi trả thêm giá trị của 55m^2 đất tại vị trí A, A1 là không đúng. Việc nguyên đơn cho rằng Công ty đã không trừ đúng 280,21 m^2 đất là do cách tính của Công ty không liên quan đến bà Hg. Do bà Hg không nhận đất từ hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK và cũng không nhận tiền từ hợp đồng này, hợp đồng được ký giữa bà X và Công ty TNHH Một thành viên P nên việc Tòa án buộc bà Hg phải trả cho bà H và ông L 5.029.200.000 (Năm tỷ, không trăm hai mươi chín triệu, hai trăm ngàn) đồng là không có cơ sở. Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Bà Đỗ Thị Hg do bà Nguyễn Thị Bảo Ng là người đại diện theo ủy quyền không bổ sung gì thêm.

Ông Nguyễn Công L và bà Nguyễn Thị H do bà Lê Thị Phương Y là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông L và bà H đã bàn giao phần đất nông nghiệp diện tích 4.003m^2 cho Công ty TNHH Một thành viên P theo hình thức đổi đất nông nghiệp lấy đất có cơ sở hạ tầng, tỷ lệ hoán đổi là 7%. Như vậy, diện tích bà H được hoán đổi là 280,21m^2. Sau khi có bản án số 01/2011/DSST ngày 04/01/2011 của Tòa án nhân dân Quận 2, giữa ông L, bà H và Công ty đã có sự thỏa thuận lại, theo đó ông L, bà H lấy 02 nền khác với tổng diện tích là 340,2m^2. Nếu làm phép trừ giữa diện tích thực nhận và diện tích được hoán đổi thì ông L, bà H chỉ phải mua thêm diện tích là 59,99m^2 nhưng thực tế ông L, bà H đã phải mua thêm diện tích là 115,87m^2, nhiều hơn 55,88m^2 bằng đúng với diện tích bà Hg nhận tại Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn An Nh trình bày: Ông có ký với Công ty TNHH Một thành viên P Hợp đồng số 12A/HĐHĐ-APAK ngày 15/7/2004 để mua nền đất số 1485. Sau đó ông Nh chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Thanh B. Ông không liên quan đến tranh chấp giữa ông L, bà H với bà Hg và không có ý kiến gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên P do ông Phùng Lưu Tấn P là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Thanh B đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Theo các tài liệu chứng cứ và lời trình bày của các đương sự thể hiện, thông qua việc hoán đổi đất thì bà H ký với Công ty TNHH Một thành viên P Hợp đồng số 64/HĐHĐ mua 02 nền số 1074 và số 1075 với tổng diện tích là 320m^2, sau khi trừ diện tích hoán đổi 224,33m^2 bà H còn phải thanh toán diện tích 95,67m^2 là 534.922.000 (Năm trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm hai mươi hai ngàn) đồng. Còn Hợp đồng hoán đổi số 12/HĐHĐ-APAK là bà X ký với Công ty TNHH Một thành viên P được đổi nền 1485 diện tích 80m^2 còn phải thanh toán phần diện tích thiếu 24,12m^2 là 159.192.000 (Một trăm năm mươi chín triệu, một trăm chín mươi hai ngàn) đồng.

Hợp đồng số 64 sau đó có tranh chấp do bà H khởi kiện Công ty TNHH Một thành viên P và đã được giải quyết bằng bản án số 01/2011 ngày 04/01/2011 của Tòa án nhân dân Quận 2, theo đó bản án tuyên hủy Hợp đồng số 64, Công ty TNHH Một thành viên P trả lại tiền cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Phương Y là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày các bên đã thi hành theo bản án số 01/2011/DSST ngày 04/01/2011 tại Chi cục Thi hành án Quận 2, nguyên đơn đã nhận tiền do Công ty TNHH Một thành viên P trả. Phía nguyên đơn cung cấp bản photo (không cung cấp được bản chính hay bản sao) các tài liệu thể hiện tháng 11/2011, nguyên đơn và Công ty TNHH Một thành viên P ký Hợp đồng số 317 và Hợp đồng số 318 hoán đổi nền đất số 125 và 126 trong đó diện tích đất được hoán đổi là 75,73m^2 và 148,6m^2, tổng cộng là 224,33m^2, diện tích còn lại trên 115m^2 nguyên đơn phải thanh toán thêm tiền.

Phiên tòa ngày 27/11/2019, ông Phùng Lưu Tấn P là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Một thành viên P trình bày không nắm được việc hoán đổi nền theo các hợp đồng nêu trên, đồng thời có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 04/12/2019 và không cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa.

Bà Nguyễn Thị Bảo Ng là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Hg trình bày nền số 1485 Công ty TNHH Một thành viên P ký hợp đồng với bà X. Bà Hg trả tiền cho Công ty diện tích 24,12m^2, không trả tiền diện tích 55,88m^2 cho Công ty. Tuy nhiên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hg là Luật sư Lê Doãn T lại cho rằng người đại diện theo ủy quyền của bà Hg không nắm được vụ việc, thực tế bà X ký hợp đồng với Công ty nên bà X trả tiền chứ không phải bà Hg trả. Người đại diện theo ủy quyền cũng như luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hg đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Còn người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan là ông Nh trình bày ông ký hợp đồng mua lại nền số 1485 và trả tiền cho bà X.

Như vậy với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa không đủ cơ sở để xác định nguyên đơn đã được hoán đổi đủ diện tích 280,21m^2 hay chưa, ai là người được hưởng giá trị diện tích 55,88m^2 tại nền số 1485 nêu trên, cần thiết phải thu thập chứng cứ về các vấn đề sau đây**:**

- Thu thập các tài liệu, chứng từ (có giá trị pháp lý) về việc nguyên đơn thỏa thuận với Công ty TNHH Một thành viên P hoán đổi các nền khác sau khi bản án số 01/2011/DSST nêu trên có hiệu lực pháp luật và việc nguyên đơn trả tiền cho Công ty TNHH Một thành viên P khi thực hiện việc hoán đổi các nền mới.

- Thu thập các tài liệu, chứng từ liên quan đến việc thỏa thuận và trả tiền mua bán nền số 1485 giữa bà Hg, bà X với Công ty TNHH Một thành viên P;

- Đưa bà Phan Thị X vào tham gia tố tụng để làm rõ các vấn đề trên.

Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 2 giải quyết lại vụ án.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 05/5/2003 thì bà H ủy quyền cho bà Hg thay mặt bà tiếp nhận các quyền lợi, nghĩa vụ thông qua việc đền bù, giải tỏa khu đất có diện tích 4003m^2 thuộc quyền sử dụng của bà H với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bà H khởi kiện yêu cầu bà Hg giao lại tài sản, lợi ích nhận được từ việc thực hiện công việc ủy quyền này. Đây là tranh chấp về hợp đồng ủy quyền. Tòa án nhân dân Quận 2 xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng hoán đổi đất là không chính xác.

[2] Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H liên quan đến Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004, trong khi hợp đồng này được ký kết giữa bà Phan Thị X và Công ty TNHH một thành viên P. Như vậy, cần thiết phải đưa bà X vào tham gia tố tụng. Tòa án nhân dân Quận 2 cho rằng: Bà X có địa chỉ tại: Số 505/17 đường Ng, Phường R, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng theo kết quả xác minh thì tại địa chỉ trên không có ai tên Phan Thị X, đương sự cũng không cung cấp được địa chỉ nào khác của bà Phan Thị X nên Tòa án nhân dân Quận 2 đã không đưa bà X vào tham gia tố tụng là không đúng. Trong trường hợp này vẫn phải đưa bà X vào tham gia tố tụng và tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: Căn cứ Giấy chứng nhận số 00526 QSDĐ/Q3 ngày 10/11/1999 thì bà H được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện

tích 4003m^2 tọa lạc tại phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này nằm trong dự án quy hoạch xây dựng Khu đô thị A – A1 do Công ty TNHH Một thành viên P làm chủ đầu tư.

Ngày 05/5/2003, bà H làm Giấy ủy quyền cho bà Hg với nội dung: Bà Hg được thay mặt bà H liên hệ với các cơ quan Nhà nước để lập các thủ tục về điều tra, khảo sát, nhận tiền đền bù và đứng tên đổi đất nền….tiếp nhận các quyền lợi, nghĩa vụ khác thông qua việc thực hiện chính sách của Nhà nước.

Ngày 20/5/2003, bà Hg có Đơn xin hoán đổi nền gửi Công ty TNHH Một thành viên P. Theo đó, bà Hg chọn 03 nền 1704, 1705 và 1484 thuộc khu C tái định cư. Sau đó, do nền số 1484 không còn nên đổi sang nền 1485.

Ngày 27/6/2003, bà Hg lập Phiếu đăng ký nền nhà, trong đó ghi rõ diện tích được hoán đổi trong khu C của Dự án là 280,21m^2 với số lượng nền gồm: 01 loại 80m^2 (ngang 4m, dọc 20m); 02 loại 160m^2 (ngang 10m, dọc 16m).

Ngày 04/7/2003, bà Hg làm Đơn xin chuyển tên nền nhà, cụ thể bà đã chuyển 02 nền đất số 1704, 1705 cho bà H. Ngày 31/7/2003, Công ty TNHH Một thành viên P với bà H đã ký Hợp đồng số 64/HĐHĐ với nội dung: Bà H nhận 02 nền đất số 1704, 1705, phát sinh diện tích chênh lệch được hoán đổi là 95,67m^2, giá trị được tính là 534.922.000 (Năm trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm hai mươi hai ngàn) đồng.

Ngày 16/12/2003, bà Hg làm Đơn xin chuyển tên nền nhà số 1485 cho bà X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Hg và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hg trình bày, theo thỏa thuận diện tích bà H được nhận hoán đổi là 280,21m^2. Bà Hg đã làm thủ tục cho bà H được nhận 02 nền với diện tích là 320m^2 là vượt quá diện tích được hoán đổi. Còn Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004 không liên quan đến bà Hg mà hợp đồng này được ký giữa bà X và Công ty TNHH Một thành viên P. Do đó, bà Hg không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L đòi bà phải trả lại giá trị tương đương 55,8m^2 đất tại Khu đô thị A – A1.

Xét thấy, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2011/DSST ngày 04/01/2011 của Tòa án nhân dân Quận 2 giải quyết tranh chấp Hợp đồng hoán đổi đất giữa nguyên đơn là ông L, bà H với bị đơn là Công ty TNHH Một thành viên P đã có những nhận định như sau: Căn cứ vào các biên bản do bà Hg đại diện cho bà H lập đều xác định diện tích đất nông nghiệp 4003m^2 hoán đổi được 280,21m^2 đất nền. Do đó việc bà H ký kết với Công ty TNHH Một thành viên P Hợp đồng số 64/HĐHĐ là phù hợp. Tuy nhiên, hợp đồng ghi nhận việc phát sinh diện tích chênh lệch nền đất hoán đổi là 95,67m^2 là không đúng với phương án và thỏa thuận hoán đổi của 02 nền đất số 1704, 1705. Đối với nền đất số 1485 và Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004 giữa Công ty ký với bà X, đây thực chất là nền đất mà Công ty bán ưu đãi cho bà Hg, sau đó bà Hg bán lại cho bà X. Vì vậy, việc Công ty cho rằng nền đất của bà Hg bán cho bà X là hoán đổi của 4003m^2 đất của bà H là không có căn cứ. Tại bản án này đã tuyên xử: Hủy Hợp

đồng số 64/HĐHĐ và buộc Công ty trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 267.461.000 (Hai trăm sáu mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi mốt ngàn) đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Y xác định Bản án số 01/2011/DSST ngày 04/01/2011 đã được các bên thi hành xong. Sau đó, các bên cũng đã có sự thỏa thuận lại với nhau. Theo đó, Công ty đã giao cho bà H 02 nền, 01 nền 168,8m^2 và 01 nền là 171,4m^2. Tổng diện tích của 02 nền là 340,2m^2 nhưng bà H chỉ được trừ vào diện tích nhận hoán đổi là 224,33m^2(không phải 280,21m^2), diện tích phát sinh mua thêm là 115,87m^2. Nếu tính theo thỏa thuận diện tích được hoán đổi thì bà H còn bị thiếu 55,88m^2 đúng bằng diện tích nền mà bà X nhận ở Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK. Nguyên đơn cung cấp 02 bản photo Biên bản đối chiếu công nợ giữa Công ty TNHH Một thành viên P và ông L, bà H cùng vào ngày 21/10/2016.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định giữa bà H, ông L và Công ty TNHH Một thành viên P đã có sự thỏa thuận lại và đã thực hiện xong bằng việc đã thanh lý công nợ. Song, theo Biên bản đối chiếu công nợ mà nguyên đơn cung cấp thì việc thanh lý này trên cơ sở Hợp đồng số 317 và Hợp đồng số 318. Tuy nhiên, ngoài biên bản thanh lý công nợ nguyên đơn không cung cấp được tài liệu nào khác để làm rõ được nội dung các bên đã thỏa thuận lại? Theo như Bản đối chiếu công nợ thì diện tích bà H nhận hoán đổi trên thực tế nhiều hơn so với thỏa thuận ban đầu. Vậy tại sao lại có sự thay đổi này? Việc thỏa thuận có dựa vào những gì mà Tòa án nhân dân Quận 2 đã nhận xét trong Bản án sơ thẩm số 01/2011/DSST ngày 04/01/2011 như đã nêu ở trên không? Có liên quan gì đến Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK ngày 25/02/2004 không? Thông qua bản án số 01/2011/DSST bà H đã biết rõ về diện tích được hoán đổi và Công ty đã tính không đúng về diện tích chênh lệch phát sinh nhưng tại sao khi thỏa thuận lại bà H, ông L vẫn không có ý kiến gì khi chỉ được trừ vào diện tích hoán đổi là 224,33m^2 mà không phải là 280,21m^2 theo thỏa thuận? Việc Công ty đồng ý tăng diện tích hoán đổi cho bà H, ông L (từ 320m^2 lên 340,2m^2) có phải để bù vào diện tích bà H không được trừ không? Số tiền bà H nộp vào Công ty là bao nhiêu? Gồm những khoản gì? Vào thời điểm nào? Ngoài ra, do đại diện của bà Hg không thừa nhận có liên quan đến Hợp đồng số 12/HĐHĐ-APAK nên cần thu thập chứng cứ làm rõ vai trò của bà Hg đối với hợp đồng này, ai là người ký hợp đồng? Hợp đồng được ký trên cơ sở nào? Số tiền đã thanh toán và ai là người thanh toán? Khi chưa làm rõ các vấn đề trên mà đã buộc bà Hg trả cho bà H, ông L giá trị tương đương 55m^2 đất tại Khu đô thị A– A1 là chưa có cơ sở vững chắc. Do đó, chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Hg; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hg không phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Hg theo Biên lai đã thu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Hg

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

2/Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Hg không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hg là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0016723 ngày 27/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 2;
- TAND Quận 2;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan

449-DSPT-23 9 19
1 000092 594219
Nguyễn Công Lý