

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 49/2022/DS-ST
Ngày 14 - 3 - 2022
“V/v tranh chấp hợp đồng hoán
đổi đất và bồi thường thiệt hại”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Hoàng Đắc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Kiên Định – Kiểm sát viên.

Các ngày 21 tháng 02 và 14 tháng 3 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2021/TLST- DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất và bồi thường thiệt hại, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2021/QĐXXST- DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Xuân Đ, sinh năm 1963

Chị Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1981

Cùng cư trú tại: Số 5B, ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2021): Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1960; cư trú tại: Số 5B, ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Công ty cổ phần Nhựt Hồng

Cư trú tại Ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Nguyệt Th – Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Nhựt Hồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Cao C – Trưởng phòng đầu tư Công ty cổ phần Nhựt Hồng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

– Tại đơn khởi kiện ngày 31/3/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trương Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Xuân H do ông Nguyễn Văn Kh đại diện theo ủy quyền trình bày:

Gia đình ông Kh có hai phần đất được UBND thành phố Cà Mau cấp cho bà Trương Xuân Đ (vợ) diện tích 5.364m^2 , thửa số 811, tờ bản đồ số 05 và cấp cho chị Nguyễn Thị Xuân H (con) diện tích 1.296m^2 , thửa số 810, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Năm 2013, bà Đ chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc Đèo diện tích 2.592m^2 , diện tích còn lại 2.772m^2 , cộng với diện tích 1.296m^2 của chị H, tổng cộng 4.068m^2 . Ngày 12/5/2005 nguyên đơn thỏa thuận hoán đổi đất với Công ty cổ phần Nhựt Hồng (gọi tắt là Công ty Nhựt Hồng) do ông Nguyễn Văn Kiệu làm Giám đốc. Theo đó nguyên đơn đã bàn giao cho Công ty Nhựt Hồng diện tích 4.068m^2 đất trồng lúa và nhận phần đất thổ cư $465,5\text{m}^2$ vị trí 03 nền có ký hiệu N19 từ lô số 20 và 21 và ký hiệu N21 lô số 64 tại đường số 01, khu dân cư Nhựt Hồng thuộc ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Từ năm 2006 đến nay, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu nhưng Công ty Nhựt Hồng vẫn không bàn giao phần đất hoán đổi như đã thỏa thuận. Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 210.000.000 đồng bị thiệt hại 15 năm không canh tác trồng lúa, tương đương 30 tấn lúa x 7.000 đồng/kg.

Tại Điều 5 của Biên bản làm việc ngày 12/5/2005, nguyên đơn bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn sau khi nguyên đơn nhận đất thổ cư. Do bị đơn chưa bàn giao đất thổ cư nên nguyên đơn chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Trường hợp bị đơn không bàn giao diện tích đất $465,5\text{m}^2$ thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị đất của Công ty Nhựt Hồng bán ra tại đường số 01 là 29.500.000 đồng/ m^2 .

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Kh thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc Công ty Nhựt Hồng bồi thường giá trị của 03 nền đất do Công ty Nhựt Hồng bán ra tại thời điểm hiện nay là $29.500.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times \text{diện tích } 465,5\text{m}^2 = 13.732.250.000 \text{ đồng}$. Đồng thời ông Kh xin rút lại yêu cầu Công ty Nhựt Hồng bồi thường thiệt hại 16 năm không canh tác trồng lúa với số tiền 160.000.000 đồng (mỗi năm 10.000.000 đồng).

Ông Bùi Cao C - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Công ty cổ phần Nhựt Hồng trình bày:

Ngày 12/5/2005 bị đơn Công ty Nhựt Hồng có biên bản thỏa thuận hoán đổi và nhận của nguyên đơn phần đất trồng lúa diện tích 4.068m^2 , bị đơn giao lại cho nguyên đơn phần đất thổ cư theo tỷ lệ 08% bằng $325,5\text{m}^2$. Tại thời điểm hoán đổi, bị đơn còn phải thu hồi, bồi thường cho nhiều hộ dân khác, chưa đủ diện tích đất để hoàn thành dự án khu dân cư theo kế hoạch nên chưa bàn giao đất cho nguyên đơn.

Trước đây bị đơn có thỏa thuận trích thưởng, khuyến mãi cho nguyên đơn phần đất diện tích 140m² nhưng nay bị đơn xin rút lại, không đồng ý giao cho nguyên đơn phần đất này.

Hiện nay dự án của Công ty Nhựt Hồng đã thay đổi hoàn toàn so với dự án năm 2005. Các lô số 20, 21 và 64 không cùng vị trí nền, thay đổi số lô, diện tích. Công ty Nhựt Hồng không xác định vị trí khu đất giao. Hiện nay Công ty Nhựt Hồng đã nhận diện tích đất trồng lúa 4.068m² nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do nguyên đơn quản lý, chưa giao nên bị đơn chưa làm thủ tục bàn giao đất thổ cư. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thực hiện các thủ tục như ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp diện tích 4.068m² sau đó bị đơn chuyển nhượng lại cho nguyên đơn phần đất 325,5m² như thỏa thuận.

Bị đơn không đồng ý bồi thường số tiền 210.000.000 đồng bị thiệt hại 15 năm không canh tác trồng lúa theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến như sau:

Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn giá trị 03 nền đất theo thỏa thuận trong hợp đồng là 13.732.250.000 đồng (29.500.000 đồng/m² x diện tích 465,5m²). Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Kh xin rút về việc yêu cầu Công ty Nhựt Hồng bồi thường thiệt hại số tiền 160.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần Nhựt Hồng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt phía bị đơn.

[1.1] Đối với nguyên đơn bà Trương Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Xuân H yêu cầu bị đơn Công ty cổ phần Nhựt Hồng bồi thường thiệt hại với số tiền 160.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này. Xét thấy, việc rút yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn đã rút về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 160.000.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[1.2] Đối với phần đất của bà Trương Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Xuân H được cấp cho hộ gia đình. Tòa án đã làm việc, anh Mai Hoàng Anh là chồng của chị H xác định phần đất diện tích 1.296m^2 , thửa số 810, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được UBND thành phố Cà Mau cấp cho chị H đứng tên vào năm 2001, trước khi anh và chị H kết hôn và xác định không có liên quan đến phần đất tranh chấp nên từ chối tham gia tố tụng. Đối với chị Nguyễn Thị Xuân Thảo là con của ông Nguyễn Văn Kh và bà Trương Xuân Đ xác định: Năm 2001 bà Đ đã được UBND thành phố Cà Mau cấp cho hộ phần đất diện tích 5.364m^2 , thửa số 811, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Năm 2013, bà Đ chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc Đèo diện tích 2.592m^2 , diện tích còn lại 2.772m^2 . Chị Thảo xác định phần đất hóa đổi và tranh chấp với bị đơn là tài sản riêng của cha mẹ, không liên quan đến chị Thảo và xin từ chối tham gia tố tụng. Riêng ông Nguyễn Văn Kh đã tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không đưa ông Nguyễn Văn Kh, anh Mai Hoàng Anh và chị Nguyễn Thị Xuân Thảo vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng hoán đổi đất và bồi thường thiệt hại theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Nhựt Hồng bồi thường giá trị của 03 nền đất tổng diện tích $465,5\text{m}^2$ tại khu dân cư Nhựt Hồng thuộc ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá $29.500.000$ đồng/ m^2 (giá hiện nay do Công ty Nhựt Hồng bán ra).

[3.1] Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại biên bản làm việc ngày 12/5/2005 giữa bà Trương Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Xuân H với Công ty Nhựt Hồng thỏa thuận việc hoán đổi đất, theo đó, bà Đ và chị H giao cho Công ty Nhựt Hồng tổng diện tích 4.068m^2 đất trồng lúa, trong đó phần đất của bà Đ diện tích 2.277m^2 và phần đất của chị H diện tích là 1.296m^2 , đồng thời bà Đ, chị H nhận phần đất thổ cư diện tích $465,5\text{m}^2$ vị trí 03 nền có ký hiệu N19 từ lô số 20 và 21 và ký hiệu N21 lô số 64 tại khu dân cư Nhựt Hồng, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên từ năm 2006 đến hiện nay Công ty Nhựt Hồng không bàn giao diện tích đất thổ cư cho nguyên đơn như thỏa thuận. Phía đại diện cho Công ty Nhựt Hồng xác định dự án của Công ty Nhựt Hồng hiện nay đã thay đổi hoàn toàn so với dự án năm 2005. Các lô số 20, 21 và 64 không cùng vị trí nền, đã thay đổi số lô, diện tích nên không xác định được vị trí giao nền.

[3.2] Ngoài ra, đại diện của Công ty Nhựt Hồng cho rằng do nguyên đơn chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) nên bị đơn chưa làm thủ tục bàn giao đất thổ cư. Xét lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, tại Điều 5 của Biên bản làm việc ngày 12/5/2005 thể hiện "*Bà Nguyễn Thị Xuân Hương và bà Trương Xuân Đ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho Công ty Nhựt Hồng sau khi*

nhận đất thổ cư”. Vậy, bị đơn không giao đất thổ cư cho nguyên đơn như đã thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 351, Điều 356 Bộ luật dân sự.

[3.3] Mặt khác, phía bị đơn chỉ đồng ý giao cho nguyên đơn diện tích $325,5m^2$, không đồng ý diện tích $465,5m^2$, bị đơn rút lại phần trích thưởng phần đất chênh lệch diện tích $140m^2$. Xét thấy, bị đơn đã nhận đầy đủ diện tích $4.068m^2$ đất trồng lúa, bị đơn đã tiến hành san lấp cát, cuốn nền, phân lô... hoàn thiện cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh nhưng không giao đất cho nguyên đơn nên đã vi phạm hợp đồng và có lỗi. Hơn nữa, việc trích thưởng diện tích $140m^2$ là do bị đơn tự nên nguyên đơn yêu cầu bồi thường giá trị diện tích $465,5m^2$ là có căn cứ, chấp nhận.

[3.4] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường giá trị 03 nền đất diện tích $465,5m^2 \times 29.500.000 \text{ đồng}/m^2 = 13.732.250.000 \text{ đồng}$ là phù hợp và đảm bảo điều kiện thi hành án.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 121.732.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 217, Điều 244, Điều 351, Điều 356, Điều 360 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Xuân Đ và chị Nguyễn Thị Xuân H. Buộc bị đơn Công ty cổ phần Nhứt Hồng bồi thường cho nguyên đơn giá trị phần đất diện tích $465,5m^2$ với tổng số tiền 13.732.250.000 đồng (Mười ba tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn đã rút về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu 121.732.000 đồng. Nguyên đơn không phải nộp án phí, ngày 09/4/2021 nguyên đơn đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 16.200.000 đồng theo biên lai thu số 0000539 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được trả lại toàn bộ cho nguyên đơn.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 thoả 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, 7a, 7b 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-THA (gửi Email);
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Thái Hoàng Đắc