

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU    CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 97/2020/DS-PT

Ngày: 14 – 05 – 2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi  
quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hồ Minh Tấn

*Các Thẩm Phán:* Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Phạm Việt Trung

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Ân Tình là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Bào Thị T , sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp Th, xã L, thành phố C , tỉnh Cà Mau (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Phan Khánh D (vắng mặt) và Luật sư Phạm Thị Ngọc Y (có mặt) – Luật sư của Công ty luật TNHH Luật S , thuộc đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:** Công ty cổ phần N . Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Văn T , sinh năm 1973, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị, kiêm giám đốc công ty.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Tạ Văn H , sinh năm 1985, chức vụ: Phó giám đốc, theo văn bản ủy quyền ngày 07/01/2019 và ngày 10/11/2019 (có mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Lê Hùng H , sinh năm 1979 (vắng mặt).
  2. Anh Lê Hùng T , sinh năm 1982 (vắng mặt).
  3. Chị Lê Thanh Th , sinh năm 1985 (vắng mặt).
  4. Anh Lê Thanh T , sinh năm 1986 (vắng mặt).
  5. Chị Lê Thị Mỹ T , sinh năm 1990 (vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã L, thành phố C , tỉnh Cà Mau.
- Người kháng cáo: Công ty cổ phần N là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 05/11/2018, bản tự khai , biên bản hòa giải và lời trình bày bổ sung tại phiên tòa , nguyên đơn bà Bào Thị T trình bày:* Vào năm 2004, UBND thành phố C thực hiện quy hoạch, giao đất cho Công ty cổ phần N (gọi tắt là Công ty) làm Chủ đầu tư là thực hiện Dự án Khu đô thị mới B theo Quyết định số 710/QĐ-CTUB ngày 13/10/2004. Phần đất trồng lúa 9.020m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà T được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/01/2004, thuộc quy hoạch dự án nói trên, nên bà đồng ý với Quyết định thu hồi đất để thực hiện giao đất cho Công ty. Bằng hình thức ký “Hợp đồng thỏa thuận đổi đất nông nghiệp nhận nền” số 17/HĐ-CTTNHHNB ngày 29/11/2004 giữa bà với Công ty TNHH N nay là Công ty cổ phần N . Theo thỏa thuận bà T sẽ giao 6.215m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất bà có quyền sử dụng (gồm đất vườn, đất trồng lúa) tại ấp Th, xã L cho Công ty cổ phần N , bà được nhận từ Công ty cổ phần N 01 nền đất ở đã có hạ tầng số 32, khu C4 với diện tích 108m<sup>2</sup> (tương ứng với diện tích 1.350m<sup>2</sup> đất trồng lúa của bà), 02 kyốt tại khu D, diện tích mỗi kyốt = 10m<sup>2</sup> và số tiền 594.250.000 đồng (tương ứng với diện tích 4.865m<sup>2</sup> đất vườn và đất trồng lúa thuộc quyền sử dụng của bà). Sau khi ký hợp đồng, Công ty giao tiền cho bà nhiều lần bằng 410.000.000 đồng. Năm 2015, dự án đã được điều chỉnh quy hoạch, phần đất của bà không còn nằm trong quy hoạch, Công ty đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Đến nay bà vẫn chưa giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty, bà chưa nhận nền có hạ tầng số 32, khu C4 với diện tích 108m<sup>2</sup>, 02 kyốt tại khu D và số tiền còn lại 184.250.000 đồng. Trong thời gian này Công ty không có liên hệ đến bà để giao nền, kyốt và số tiền còn lại cho bà nên bà chưa giao phần diện tích đất như đã thỏa thuận. Cho đến nay, Công ty vẫn không tiếp tục thực hiện hợp đồng . Phần đất bà đã thỏa thuận chuyển đổi hiện bà đã tặng cho các con là Lê Hùng H , Lê Hùng T , Lê Thanh Th , Lê Thị Mỹ T và Lê Thanh T và bà đã cất nhà ở. Trên phần đất này 04 ngôi nhà, có một ngôi mộ của chồng bà, các tài sản khác như: ao cá, cây lâu năm, chuồng trại. Tuy nhiên, những công trình này chưa được Công ty cổ phần N bàn bạc với

bà về các khoản bồi thường, hỗ trợ di dời. Tại đơn khởi kiện, bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau đó bà có đơn yêu cầu thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể:

Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nói trên, bà có nghĩa vụ trả lại cho Công ty cổ phần N số tiền đã nhận trước đây 410.000.000 đồng.

Bà rút yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc Công ty thực hiện Hợp đồng số 13 ngày 18/11/2004 giữa ông Lê Văn Ch với Công ty cổ phần N ;

Bà rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Công ty trả cho số vàng bà đã đi vay 04 lượng vàng 24K và khoản tiền lãi 192.000.000 đồng.

*Ông Tạ Văn H đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần N trình bày:* Trước đây Công ty cổ phần N có thực hiện ký kết hai hợp đồng thỏa thuận đổi đất nông nghiệp nhận nền với bà Bào Thị T và ông Lê Văn Ch cụ thể như sau:

Hợp đồng số 13/HĐ-CTTNHHNB ngày 18/11/2004 ông Ch đổi 906,25m<sup>2</sup> đất ruộng đổi lấy 72,5m<sup>2</sup> đất có hạ tầng và đã nhận 19.487.500 đồng tiền bồi thường và phần tiền này ông Ch đã nhận xong nhưng đến nay ông Ch vẫn quản lý sử dụng phần đất trên chưa thực hiện bàn giao đất cho Công ty. Bà T rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng này, Công ty đồng ý.

Hợp đồng số 17/HĐ-CTTNHHNB ngày 29/11/2004, bà T đổi 1.350m<sup>2</sup> đất ruộng cho Công ty để nhận từ công ty 108m<sup>2</sup> đất có hạ tầng. Phần đất còn lại như bà trình bày và phần đất vườn, thổ cư quy đổi ra tiền là 594.250.000 đồng và 02 kyốt mỗi kyốt diện tích 10m<sup>2</sup>, bà T đã nhận của Công ty số tiền là 410.000.000 đồng, nhưng đến nay bà T vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất và hoàn tất cả các thủ tục để đổi đất nhận nền theo yêu cầu của Công ty. Hiện nay phần đất trên bà vẫn đang quản lý, sử dụng và bà đã chuyển nhượng cho người khác và cất nhà trên phần đất đã hoán đổi cho Công ty. Nay Công ty không chấp nhận nội dung khởi kiện của bà T và yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện nội dung của hợp đồng nêu trên, bà T phải giao đất cho Công ty như thỏa thuận và Công ty sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bà T và bàn giao 01 nền 108m<sup>2</sup> và 02 kyốt diện tích 10m<sup>2</sup>/kyốt như hợp đồng đã ký. Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa , đại diện Công ty yêu cầu thay đổi hợp đồng, buộc bà T giao phần đất tương đương với số tiền 410.00.000 đồng, chưa xác định được vị trí cụ thể , với giá đất theo bản giá đất thu hồi trước đây. Trường hợp hủy hợp đồng theo yêu cầu của bà T , Công ty yêu cầu bà T trả lại 410.000.000 đồng, không yêu cầu khoản nào khác.

*Tại văn bản ngày 30/9/2019 các anh, chị Lê Hùng H , Lê Hùng T , Lê Thanh Th , Lê Thị Mỹ T và Lê Thanh T trình bày:* Các anh chị thống nhất yêu cầu hủy

hợp đồng 17/HĐ-CTTNHHNB ngày 29/11/2004 chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Bào Thị T với Công ty cổ phần N và yêu cầu xét xử vắng mặt.

*Tại phiên tòa:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Xác định giá đất ruộng 170.000 đồng/m<sup>2</sup>, đất vườn ngang 01m, chạy dài 40m, giá 110.000.000 đồng.

Bị đơn, giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Không thống nhất giá đất bà T đưa ra, xác định giá đất ruộng 150.000 đồng/m<sup>2</sup>, đất vườn ngang 01m, dài 60m với giá 40.000.000 đồng.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bào Thị T :

Hủy hợp đồng 17/HĐ-CTTNHHNB ngày 29 tháng 11 năm 2004 giữa bà Bào Thị T với Công ty TNHH N , nay là Công ty cổ phần N .

Bà Bào Thị T có trách nhiệm trả lại cho Công ty cổ phần N số tiền 410.000.000 đồng (*Bốn trăm mười triệu đồng*).

Kể từ ngày Công ty cổ phần N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Bào Thị T không thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Đình chỉ các yêu cầu của bà Bào Thị T về việc: Buộc Công ty cổ phần N tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 13/HĐ-CTTNHHNB ngày 18/11/2004 và buộc Công ty cổ phần N trả cho bà Bào Thị T 04 (bốn) lượng vàng 24K và khoản tiền lãi 192.000.000 đồng (*Một trăm chín mươi hai triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/12/2019 Công ty cổ phần N kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc bà Bào Thị T tiếp thực thực hiện hợp đồng số 17/HĐ-CTTNHHNB, buộc bà T giao phần đất tương ứng với giá trị 410.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Công ty cho rằng nếu hủy hợp đồng yêu cầu bà T trả thêm phần lãi suất từ khi nhận 410.000.000 đồng đến nay.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Xét kháng cáo của bị đơn, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên thấy rằng:

[1] Xét hợp đồng số: 17/HĐ-CTTNHHNB ngày 29 tháng 11 năm 2004 giữa bà Bào Thị T với Công ty TNHH N (nay là Công ty cổ phần N, sau đây gọi tắt là Công ty): Về hình thức có lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 701 Bộ luật dân sự 1995 và điểm b khoản 1 Điều 126 Luật đất đai 2003.

[2] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 191, 200 tờ bản đồ số 27 được cấp theo Quyết định số 593/QĐUB ngày 19/01/2004 là cấp cho “Hộ ông bà Bào Thị T” nhưng khi thiết lập hợp đồng giữa Công ty và bà T, không có thỏa thuận thống nhất với các thành viên trong hộ vào thời điểm giao kết hợp đồng là vi phạm.

[3] Về nội dung của hợp đồng, xét vào thời điểm giao kết hợp đồng, căn cứ để các bên thiết lập hợp đồng là hoàn toàn phù hợp theo chủ trương kế hoạch quy hoạch sử dụng đất của địa phương cụ thể là Quyết định 710/QĐ-CTUB ngày 13/10/2004 của UBND tỉnh Cà Mau về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới B, xã L, thành phố C. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã có những vi phạm về nghĩa vụ, dẫn đến hiện nay hợp đồng không thực hiện được và xảy ra tranh chấp.

[4] Theo thỏa thuận, Công ty phải giao nền nhà cho bà T trong thời gian 12 tháng kể từ ngày Công ty khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, không xác định thời gian cụ thể, Công ty thừa nhận vào năm 2007 Công ty đã thực hiện xong hạ tầng, diện tích 108m<sup>2</sup> có vị trí tại nền số 32 khu C4 đường D2 thuộc Khu đô thị mới B mà theo thỏa thuận bà T được nhận tương đương với diện tích đất 1.350m<sup>2</sup> bà T phải giao cho Công ty. Thế nhưng Công ty không giao nền cho bà T và thừa nhận đã chuyển nhượng cho người khác, hiện nay Công ty không còn nền số 32 khu C4 đường D2 để giao cho bà T.

[5] Tại mục III.2 thỏa thuận bên Công ty có trách nhiệm phải giao cho bà T nền có hạ tầng, mà không quy định thời gian trước hay sau bà T phải giao đất. Bà T có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý để đổi đất nhận nền nhà theo yêu cầu của bên Công ty và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong khi đó, bà T lại không giao đất mà tiến hành làm nhà và tặng cho đất cho các con của bà, làm nhà trên đất. Trong khi đó, về phía Công ty lại đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố C phê duyệt điều chỉnh quy hoạch dự án, làm cho phần đất của bà T nằm ngoài phạm vi dự án.

[6] Như vậy, hợp đồng số 17/HĐ-CTTNHHNB ngày 29/11/2004 không những vi phạm về hình thức, chủ thể giao kết, nội dung quy định không cụ thể, rõ

ràng, làm cho quá trình thực hiện hợp đồng gặp khó khăn, các bên khi thực hiện hợp đồng có những vi phạm về nghĩa vụ làm cho hợp đồng không thể thực hiện được. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng số 17/HĐ-CTTNHHNB ngày 29/11/2004. Chấp nhận sự tự nguyện của bà T về việc trả lại cho Công ty cổ phần N số tiền 410.000.000 đồng là có căn cứ.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty yêu cầu tính lãi trên số tiền 410.000.000 đồng. Xét thấy, đây là nội dung có liên quan đến thiệt hại của hợp đồng vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án, bà T chỉ yêu cầu hủy hợp đồng và tự nguyện trả lại khoản tiền đã nhận, không yêu cầu các nghĩa vụ hoàn trả khác, phía Công ty không có yêu cầu phản tố về việc xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu từ đó cấp sơ thẩm chưa xem xét. Nếu sau này các bên không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên Công ty cổ phần N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự năm 2015; 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;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH N, nay là Công ty cổ phần N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 197/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bào Thị T :

Hủy hợp đồng 17/HĐ-CTTNHHNB ngày 29 tháng 11 năm 2004 giữa bà Bào Thị T với Công ty TNHH N, nay là Công ty cổ phần N.

Bà Bào Thị T có trách nhiệm trả lại cho Công ty cổ phần N số tiền 410.000.000 đồng (*Bốn trăm mười triệu đồng*).

Kể từ ngày Công ty cổ phần N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Bào Thị T không thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Đình chỉ các yêu cầu của bà Bào Thị T về việc: Buộc Công ty cổ phần N tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 13/HĐ-CTTNHHNB ngày 18/11/2004 và buộc

Công ty cổ phần N trả cho bà Bào Thị T 04 (bốn) lượng vàng 24K và khoản tiền lãi 192.000.000 đồng (*Một trăm chín mươi hai triệu đồng*).

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) Công ty cổ phần N phải nộp (chưa nộp). Bà Bào Thị T được miễn nộp án phí. Bà Bào Thị T được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.185.000 đồng (*Năm triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng*) vào ngày 04/12/2018 theo biên lai thu số 0001674 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

Án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần N phải chịu 300.000 đồng, ngày 04/12/2019 Công ty đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0001060 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*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, 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.*

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**(Đã ký)**

**Hồ Minh Tấn**

