

Bản án số: 380/2024/DS-PT

Ngày: 17- 9 - 2024

V/v tranh chấp hoán 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: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung
Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy - 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 16 và 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 243/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hoán đổi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 215/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: Số 46, đường Lý Thường Kiệt, khóm 5, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thanh Răng, Luật sư của Văn phòng Luật sư Thanh Răng – Như Huỳnh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: Số 245A, Võ Văn Tần, khóm 6, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Công ty thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH. Địa chỉ: Số 25-26, đường An Dương Vương, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T – Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hoàng P1, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số 32, Huỳnh T, khóm 5, phường 1, thành phố C., tỉnh Cà Mau (văn bản ủy quyền số 14/UQ-CTTMHT ngày 01/8/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1940. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

2/ Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Số 23, Nguyễn T, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

3/ Chị Nguyễn Thị Trúc H, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số 23, đường A1, Ấp B, xã L, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

4/ Chị Nguyễn Thị Trúc L1, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Số 23, Nguyễn T, khóm 8, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

5/ Bà Nguyễn Thị Liễu (Nguyễn Thị L2, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Số 57F, Nguyễn T, khóm 8, phường 8, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

6/ Ông Nguyễn Tín N1, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B ..

7/ Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Số 151, ấp 1, xã T, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

8/ Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

9/ Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Số 203, Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

10/ Ông Nguyễn Văn P2, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Số 53, Nguyễn C, khóm 7, phường 8, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

11/ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

12/ Công ty TNHH MTV - Tân Đạt Thành. Địa chỉ: Số 46, Lý Thường Kiệt, khóm 5, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc K – Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc.

Ông K, ông P1 và Luật sư Phạm Thanh Răng có mặt tại phiên tòa phúc thẩm; những đương sự khác vắng.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Quốc K, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ nguyên đơn ông Nguyễn Quốc K trình bày:

Vào năm 2018, Công ty thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH (gọi tắt là Công ty Hoàng T) khi thực hiện dự án khu đô thị mới Hoàng T thì Công ty có nhờ ông K đứng ra thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất nông nghiệp của ông

Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Hồng Phil (Nguyễn Thị Phil) là hộ dân có đất bị ảnh hưởng dự án. Phần đất thỏa thuận có diện tích 09 công tằm lớn tương đương 12.960m² tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau.

Nguồn gốc phần đất ông T3, bà Phil có được là nhận chuyển nhượng của ông Dương Thành Tâm, tuy nhiên khi nhận chuyển nhượng thì do ông Nguyễn Tấn Liệt là cha ruột bà Phil trực tiếp giao dịch. Do đó, để hợp thức hóa thủ tục chuyển nhượng trên cơ sở biên bản họp gia đình lập ngày 29/10/2018 các thành viên gia đình ông Liệt thống nhất để lại phần đất 09 công tằm lớn cho bà Nguyễn Thị Phil. Ngày 22/11/2018 giữa ông với ông T3, bà Phil tiến hành ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nêu trên với giá thỏa thuận là 3.300.000.000 đồng.

Số tiền chuyển nhượng là do ông tạm ứng từ Công ty Hoàng T, sau khi chuyển nhượng bà Phil, ông T3 đã bàn giao đất cho dự án. Đối với các tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng hiện Công ty Hoàng T đang giữ. Đến ngày 19/3/2019, Công ty TNHH MTV Tân Đạt T5 do ông là Giám đốc sau khi ký hợp đồng vay tiền với Ngân hàng TMCP Đông Á đã tiến hành chuyển tiền số tiền 3.300.000.000 đồng cho Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại dịch vụ Phúc Việt do bà Diệp Hồng Thắm (vợ ông Hoàng T) đại diện ký nhận để đối trừ khoản tiền đã tạm ứng trên.

Đến ngày 24/5/2019, giữa ông với Công ty Hoàng T có ký biên bản hoán đổi cụ thể: Công ty Hoàng T sẽ nhận thửa đất nông nghiệp có diện tích 12.960m² thuộc sở hữu của ông và đổi cho ông 09 nền đất ở có cơ sở hạ tầng với diện tích là 1053m² (vị trí ở khu B4 từ lô số 15 đến lô 23 đường số 09 khu đô thị Hoàng T). Đồng thời thỏa thuận phía Công ty Hoàng T sẽ hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký biên bản nhưng đến nay Công ty vẫn không thực hiện giao sổ đỏ như thỏa thuận. Đến ngày 19/12/2020, ông có gửi đơn yêu cầu đến UBND tỉnh Cà Mau nhưng được hướng dẫn khởi kiện đến Tòa án. Hiện Công ty Hoàng T đã tiến hành xây dựng nhà trên phần đất hoán đổi cho ông.

Nay ông yêu cầu Công ty Hoàng T tiếp tục thực hiện thủ tục hoán đổi đất đã ký ngày 24/5/2019. Buộc Công ty giao nền và giấy chứng nhận QSD đất đối với 09 nền đất theo đúng vị trí đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không yêu cầu nhận nền mà yêu cầu được nhận giá trị 09 nền với giá chuyển nhượng theo Thông báo giá đất ngày 01/10/2018 và biên bản ghi nhớ ngày 24/7/2020 (áp dụng tương tự nền ở khu B) là 10.000.000 đồng/m², tổng diện tích 09 nền theo đo đạc thực tế là 1014,3m² bằng số tiền là 10.143.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Năm 2018, Công ty Hoàng T có nhờ ông Nguyễn Quốc K, ông Huỳnh Ngọc Nhân, ông Nguyễn Văn Diễm, ông Huỳnh Văn Trọng mua đất đối với những hộ dân trong khu quy hoạch chưa giao đất cho dự án, khi thỏa thuận thành thù lao được hưởng là 02% giá trị chuyên nhượng (việc thỏa thuận thù lao chỉ nói miệng, không lập thành văn bản). Kết quả ông K đã thương lượng mua được đất của ông

Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Hồng Phil diện tích 12.960m² với số tiền 3.300.000.000 đồng. Công ty Hoàng T chi tiền cho ông K để ông K trả tiền mua đất của ông T3, bà Phil cụ thể tại các phiếu chi ngày 08/12/2018 số tiền 200.000.000 đồng; phiếu chi ngày 24/11/2018 số tiền 300.000.000 đồng; phiếu chi ngày 14/12/2018 số tiền 1.000.000.000 đồng và phiếu chi ngày 08/3/2019 số tiền 1.800.000.000 đồng. Đối với tiền thù lao 02% giá trị chuyển nhượng, Công ty Hoàng T cũng đã chi trả xong cho ông K.

Sau khi ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong khu quy hoạch dự án Hoàng T thì ông K với Công ty tiến hành ký biên bản hoán đổi đất dự án để hợp thức hóa giao đất cho dự án, nhưng sau khi ký hợp đồng hoán đổi ông K không ký biên bản về việc nhờ đứng tên dùm đất của ông T3, bà Phil. Vụ việc Công ty đã có đơn tố giác đến cơ quan điều tra nhưng cơ quan điều tra đã có thông báo không khởi tố vụ án. Do ông K chỉ đứng ra thỏa thuận thay cho Công ty, thực tế tiền nhận chuyển nhượng là do Công ty chi trả nên Công ty không đồng ý với toàn bộ yêu cầu nguyên đơn.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 29/01/2024, bản tự khai ngày 22/4/2024 của ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Ngày 22/11/2018, ông T3 và vợ Nguyễn Hồng Phil (Nguyễn Thị Phil) lập thủ tục chuyển nhượng 09 công đất tại ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau cho ông Nguyễn Quốc K với giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông K từ năm 2018 đến nay, vợ chồng ông T3 không tranh chấp với ông K. Bà Phil đã chết vào tháng 06/2023 âm lịch. Hiện phần đất này không còn liên quan đến ông nên xin từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại bản tự khai ngày 22/4/2024 của chị Nguyễn Thị Trúc H, Nguyễn Thị Trúc L1 trình bày: Vụ việc tranh chấp giữa các bên chị không rõ, do ông Nguyễn Văn T3 biết rõ nên đồng ý thống nhất với trình bày của ông T3.

Tại bản tự khai ngày 22/4/2024 của bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Liễu (Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Tín N1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thanh D, Nguyễn Văn P2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày ông Nguyễn Văn T3, 09 công đất là phần đất của vợ chồng ông T3, bà Phil bỏ tiền ra mua của ông Dương Thành Tâm. Hiện các anh em bà Phil thống nhất, không có ý kiến gì về việc bà Phil, ông T3 đã chuyển nhượng phần đất này cho ông K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc K về việc yêu cầu Công ty thương mại địa ốc Hoàng T – TNHH tiếp tục thực hiện thỏa thuận hoán đổi đất theo Biên bản hoán đổi đất ngày 24/5/2019, hoàn trả giá trị 09 nền đất có diện tích 1014,3m² thuộc thửa số 172, 173, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 203 tờ bản đồ 59 (bản đồ địa chính năm 2009) theo Bản vẽ hiện trạng của Trung tâm kỹ thuật – công nghệ - quan trắc tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau với tổng số tiền 10.143.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024 ông Nguyễn Quốc K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn giá trị QSD đất 10.143.000.000 đồng; bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông K giữ nguyên kháng cáo. Căn cứ kháng cáo: (1) ông K có chuyển trả số tiền 3.300.000.000 đồng mà trước đó đã tạm ứng để nhận sang nhượng đất từ ông T3 bà Phil, chuyển vào tài khoản của bà Thẩm là Phó Giám đốc Công ty Phúc Việt; (2) ông K là người sang nhượng đất từ ông T3 bà Phil được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (3) Biên bản hoán đổi đất lập tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Lý Văn Lâm có sự chứng kiến của Chủ tịch UBND xã và Thư ký;

- Đại diện hợp pháp của Công ty Thương mại Địa ốc Hoàng T – TNHH (viết tắt Công ty Hoàng T) trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn; không đồng ý giá trị quyền sử dụng đất 10.000.000đ/m² vì giá này là giá có nhà xây dựng trên đất; Công ty Hoàng T nhờ ông K giao dịch với ông T3 bà Phil để mua 09 công đất, tiền nhận sang đất 3.300.000.000 đồng là tiền của Công ty Hoàng T; số tiền 3.300.000.000 đồng ông K chuyển cho bà Thẩm là từ khoản tiền trước đó Hoàng T nhờ ông K vay vốn 18.300.000.000 đồng, giải ngân hai lần (một lần 15.000.000.000 đồng và một lần 3.300.000.000 đồng), ngày 28/02/2020 Hoàng T trả cho Công ty Tân Thành Đạt vốn lãi 18.519.100.000 đồng để ông K trả tiền vay cho Ngân hàng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Quốc K trong thời hạn luật định, được chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2] Theo nguyên đơn, ông K trình bày: Do ông K có quen biết với Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Phil, nên ông K trực tiếp giao dịch với ông T3 bà Phil để

nhận sang nhượng diện tích đất là 09 công tằm lớn (12.960m²) tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, giá 3.300.000.000 đồng. Số tiền 3.300.000.000 đồng, ông K tạm ứng từ Công ty Hoàng T 04 lần (ngày 24/11/2018, ứng 300.000.000 đồng; ngày 08/12/2018 ứng 200.000.000 đồng; ngày 14/12/2018 ứng 1.000.000.000 đồng; ngày 08/3/2019 ứng 1.800.000.000 đồng); tính đến ngày 08/3/2019 ông K và ông T3, bà Phil lập “Biên bản thanh lý hợp đồng” thể hiện ông K đã thanh toán đủ tiền nhượng đất 3.300.000.000 đồng (trả 3 lần: lần 1 trả 500.000.000 đồng, lần 2 trả 1.000.000.000 đồng và lần 3 trả 1.800.000.000 đồng). Sau đó ông K và Công ty Hoàng T thỏa thuận nội dung: Ông K hoàn trả tiền tạm ứng cho Công ty Hoàng T 3.300.000.000 đồng, Công ty Hoàng T giao cho ông K 09 nền nhà; ngày 24/5/2019, giữa ông K với Công ty Hoàng T có ký biên bản hoán đổi cụ thể: *Công ty Hoàng T sẽ nhận thừa đất nông nghiệp có diện tích 12.960m² thuộc sở hữu của ông K và đổi cho ông K 09 nền đất ở có cơ sở hạ tầng với diện tích là 1053m² (vị trí ở khu B4 từ lô số 15 đến lô 23 đường số 09 khu đô thị Hoàng T). Đồng thời thỏa thuận phía Công ty Hoàng T sẽ hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký biên bản nhưng đến nay Công ty vẫn không thực hiện giao số đó như thỏa thuận.* Ngày 19/3/2019, ông K vay tiền của Ngân hàng TMCP Đông Á 3.300.000.000 đồng để trả cho Công ty Hoàng T, tiền được chuyển đến tài khoản người nhận Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại Phúc Việt do bà Diệp Hồng Thắm nhận.

Do bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng, nên ông K kiện yêu cầu bị đơn giao 09 nền nhà; nay yêu cầu nhận giá trị 09 nền nhà 10.143.000.000 đồng (vì hiện tại Công ty Hoàng T đã xây dựng trên 09 nền nhà). Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Qua xem xét toàn diện chứng cứ thể hiện

3.1- Về tố tụng: Vụ án này không phải chủ đất là ông T3, bà Phil hoán đổi nền với Công ty Hoàng T, mà là mối quan hệ giữa nguyên đơn Nguyễn Quốc K với bị đơn Công ty Hoàng T (đại diện là ông Nguyễn Hoàng T). Ông K trình bày: Ông tạm ứng từ Hoàng T 3.300.000.000 đồng để sang nhượng 12.960m² từ ông T3, bà Phil; đến ngày 19/3/2019 ông K vay tiền của Ngân hàng TMCP Đông Á 3.300.000.000 đồng trả cho Công ty Hoàng T, chuyển đến tài khoản của Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại Phúc Việt (viết tắt Công ty Phúc Việt) do bà Diệp Hồng Thắm là vợ ông Hoàng T nhận; vì vậy, phải đưa Công ty TNHH MTV xây dựng thương mại Phúc Việt và bà Diệp Hồng Thắm tham gia tố tụng để xác định xem ai là người nhận 3.300.000.000 đồng, đây là khoản tiền gì? Tiền này có liên quan đến Công ty Hoàng T hay không, bởi vì ông K trình bày là ông K trả cho Công ty Hoàng T nhưng ông Hoàng T yêu cầu chuyển đến Công ty Phúc Việt; khi Công ty Phúc Việt nhận 3.300.000.000 đồng có nhập vào sổ sách kế toán của Công ty hay không (bởi vì nếu có nhập sổ thì sẽ thể hiện thực tế là khoản tiền gì).

3.2- Về thu thập và đánh giá chứng cứ

(1) Ông T3, bà Phil và ông K có ký hợp đồng sang nhượng 09 công đất giá 3.300.000.000 đồng, chính bị đơn cũng thừa nhận Công ty Hoàng T nhận sang nhượng lại 09 công đất từ ông K (được thể hiện tại hồ sơ kinh doanh thương mại

giữa ông K – Công ty Hoàng T; hồ sơ dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vừa hợp đồng tín dụng giữa ông Nguyễn Tấn Liệt – Công ty Hoàng T). Về phía Công ty Hoàng T cho rằng ông K đứng ra giao dịch với ông T3, bà Phil thì ông K nhận được 02% hoa hồng trên tổng giá trị quyền sử dụng đất và ông K đã nhận đủ, do đó cần phải xác định rõ:

- Nhận chuyển nhượng 09 công đất, do Công ty Hoàng T nhờ ông K đứng ra giao dịch dùm cho Công ty để hưởng hoa hồng; hay ông K là người nhận sang nhượng, sau đó chuyển nhượng lại cho Công ty Hoàng T.

- Ông K có chuyển trả tiền tạm ứng 3.300.000.000 đồng cho Công ty Hoàng T hay không, hay là tiền của các giao dịch trong các thỏa thuận hoặc hợp đồng khác.

Các chứng cứ thể hiện lời trình bày của bị đơn: Ông K và Hoàng T có nhiều hợp đồng, việc ông K chuyển 3.300.000.000 đồng là trả các khoản khác chứ không phải 3.300.000.000 đồng tạm ứng sang đất của ông T3 bà Phil; tại phiên tòa phúc thẩm, ông P1 trình bày 3.300.000.000 đồng do ông K vay dùm cho Công ty Hoàng T nên ông K chuyển cho Công ty Hoàng T và sau đó Công ty Hoàng T đã hoàn trả đủ vốn, lãi cho ông K. Như vậy, số tiền 3.300.000.000 đồng xuất phát từ giao dịch nào cần phải xác minh; bởi vì, tại phiên tòa phúc thẩm ông P1 trình bày tất cả những hộ dân sang bán đất liên quan đến dự án khu đô thị Hoàng T thì đều được hoán đổi nền theo tỷ lệ đất ruộng là 8%, đất vườn 10%, đất ở 32%; do đó, nếu như ông K là người sang đất từ ông T3 bà Phil để sang bán lại cho Hoàng T thì theo phê duyệt ông K sẽ là người được nhận nền hoán đổi, cho nên mới có “Biên bản hoán đổi đất dự án khu đô thị Hoàng Tâm”; còn nếu như ông K chỉ đứng ra mua dùm thì ông K không phải là chủ đất, do đó việc hoán đổi nền cần phải xem xét, có thuộc trường hợp được hoán đổi nền hay không; hay là nhận 09 nền nhà để đổi trừ khoản tiền 3.300.000.000 đồng như ông K trình bày.

- Bà Thẩm ký nhận 3.300.000.000 đồng, nội dung giấy nhận tiền ghi ngày 19/3/2019 (đổi trừ 3 phiếu + tạm ứng ngày 08/3/2019), vậy 03 phiếu là 03 phiếu nào và tạm ứng ngày 08/3/2019 là phiếu tạm ứng nào cần được xác minh rõ?

- Ngày 24/5/2019, tại trụ sở UBND xã Lý Văn Lâm lập “Biên bản hoán đổi đất dự án khu đô thị Hoàng T”, có nội dung: 1. Bên chủ đầu tư: Công ty Thương mại địa ốc Hoàng T, 2. Bên giao đất nông nghiệp: ông Nguyễn Quốc K, 3. Bên chứng kiến: Ủy ban nhân dân xã Lý Văn Lâm. Nội dung biên bản: Công ty Hoàng T đồng ý hoán đổi đất nông nghiệp sang đất có hạ tầng tại khu đô thị Hoàng T cho ông Nguyễn Quốc K; Công ty tặng hỗ trợ hoán đổi đất của ông K là 1036m², vị trí hoán đổi nền, khu B4 lô số 15 đến 23 diện tích 1053m², đường số 9 và quy định Hoàng T phải lập QSD dụng và giao Giấy chứng nhận cho ông K. Cần phải xác minh Chủ tịch UBND xã Lý Văn Lâm ký vào biên bản với tư cách là bên chứng kiến hay chứng thực văn bản; bởi vì, nếu Chủ tịch UBND xã Lý Văn Lâm và Thư ký UBND xã (theo lời trình bày của ông K có Thư ký) chứng kiến thì sẽ nắm toàn bộ nội dung thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày: Ông K đã nhận được tiền hoa hồng 02% trong số tiền mà Công ty Hoàng T đã tặng cho ông K 2.000.000.000

đồng từ những hợp đồng mà ông K đã giúp Công ty Hoàng T thực hiện; phía ông K cho rằng 2.000.000.000 đồng do Hoàng T hỗ trợ để đóng thuế chứ ông K không có hưởng hoa hồng. Do vậy, cần phải thu thập có chứng từ 2.000.000.000 đồng hỗ trợ đóng thuế; cần phải xác minh có hay không có sự kiện Công ty Hoàng T chi trả tiền hoa hồng cho ông K từ việc ông K đứng ra nhận sang đất từ ông T3 bà Phil. Bởi vì nếu như không chứng minh được ông K chưa nhận hoa hồng từ việc giúp sang nhượng đất thì ông K có quyền lợi gì? trong khi đó trên giấy tờ ông K đứng tên sang nhượng, được nhận nền nhà hoán đổi.

(2) Hồ sơ vụ án thẩm định giá công trình trên đất tranh chấp, chứ chưa định giá về giá trị quyền sử dụng đất. Do Công ty Hoàng T đã xây dựng nhà, nên tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện là không nhận nền nhà mà nhận giá trị bằng 10.000.000đ/m², giá này không được bị đơn đồng ý; tại phiên tòa phúc thẩm Công ty Hoàng T không đồng ý giá trị đất như ông K đưa ra, vì theo bị đơn giá trị 10.000.000đ/m² là rất cao. Nhận thấy, cần phải định giá để xác định giá trị quyền sử dụng đất.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy cần phải đưa thêm người tham gia tố tụng; cần phải xác minh, thu thập thêm chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm, giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Cấp phúc thẩm hủy án, lý do tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh nhiều tình tiết mới; tại phiên tòa sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm nguyên đơn mới đặt ra yêu cầu nhận giá trị nền nhà; nguyên đơn đặt ra yêu cầu liên quan đến Công ty Phúc Việt; đại diện bị đơn trình bày tiền hoa hồng 02% của ông K đã tính trong khoản tiền 2.000.000.000 đồng mà ông K đã nhận; tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đặt ra các phiếu tạm ứng của số tiền 3.300.000.000 tỷ đồng...;

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông K không phải chịu (ông K là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

2. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc K không phải chịu.

4. 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.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Hiền