TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**ỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 1152/2017/DS-PT
Ngày**:** 13/12/2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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: Ông Nguyễn Minh Quang

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Ông Phan Văn Kiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 11 năm 2017 và ngày 13/12/2017 tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/DSPT ngày 08/5/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2016/DSST ngày 13 tháng 7 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2193/2016/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2017 và quyết định hoãn phiên Tòa 5823/2017/QĐ-PT ngày 01/11/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1959

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: 258/35T, phường N, Quận X Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1927

2. Bà Nguyễn Thị Kim Đ1, sinh năm 1963

Địa chỉ: B2/27, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn N

Địa chỉ: B2/27 xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Bích C , sinh năm 1958

Địa chỉ: 95/35 L, phường xx, Quận P TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị C: Ông Phạm Quốc V

Địa chỉ: 258/35T, phường N, Quận x thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở đặt tại: E8/9A N, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thị Kim T – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961

Địa chỉ: 14 Lô Q ấp x xã B huyện B Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1968

Địa chỉ: B2/27 ấp 2 xã B huyện B Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1958

Địa chỉ: A27/32 xã B huyện B Thành phố Hồ Chí Minh

7. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1955

Địa chỉ: Ấp C xã B thị xã G tỉnh Tiền Giang

8. Công ty Cổ phần Tập đoàn V(tên cũ là Công ty TNHH V)

Địa chỉ: 193-203 T, phường N, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2011, nguyên đơn là ông Phạm Quốc V và bà Nguyễn Thị M trình bày: Ngày 08/8/2001 vợ chồng ông và ông Nguyễn Văn Đ cùng với ông Nguyễn Văn N (là con rể ông Đ), bà Nguyễn Thị Kim Đ (con gái ông Đ) có ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 3.000m^2 thuộc thửa 731 tờ bản đồ số 1 Bộ địa chính xã B huyện B Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc tập đoàn 10) với giá tiền 168.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng). Hai bên thỏa thuận trong thời gian chậm nhất là 3 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng thì bên bán phải hoàn tất giấy tờ sang tên cho bên mua. Gia đình ông Đ đã nhận tiền của vợ chồng ông nhiều lần tổng cộng là 165.500.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng)

Sau nhiều lần hối thúc bên bán hoàn tất giấy tờ để tiến hành thủ tục chuyển nhượng phần đất đã thỏa thỏa thuận cho vợ chồng ông nhưng bên bán trì hoãn không thực hiện. Ông phải hỗ trợ để bên bán được công nhận quyền sử dụng đất. Nhưng khi ra Địa chính xã Bình Hưng để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết phần đất của ông Đ chỉ được công nhận là 1.881m^2 và không thể cấp sổ đỏ được vì lý do Ủy ban nhân dân thành phố đã ra quyết định thu hồi đất để Công ty V tổ chức thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng khu dân cư tại xã Bình Hưng, huyện B thuộc khu đô thị mới Nam thành phố. Đến ngày 22/10/2008 thì ông Đ mất, ông tiếp tục yêu cầu con gái ông Đ là bà Nguyễn Thị Kim Đ giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì bà Đ không có thiện chí, cố tình né tránh không giải quyết và tuyên bố không ký thêm gì hết, chỉ ký một lần giấy mua bán tay trước đây thôi.

Vì bà Đ và gia đình không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất đã thỏa thuận như trên cho vợ chồng ông nên ông làm đơn gởi Ủy ban nhân xã yêu cầu được hòa giải giải quyết việc mua bán chuyển nhượng nói trên. Ngày 04/5/2011 UBND xã Bình Hưng có mời hai bên lên để hòa giải nhưng không thành vì bên bán là bà Đ không có thiện chí giải quyết. Bà Đ không đồng ý ký vào biên bản hòa giải và bỏ về

Nay vợ chồng ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc: ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/8/2001 do ông Đ và bà Đ đã bán cho ông V với tổng diện tích 3000 m^2 (đất thuộc thửa 731 tờ bản đồ số 01 xã Bình Hưng, huyện B) mà ông Đ và bà Đ đã ký nhận tổng số tiền là 165.500.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng)

Yêu cầu ông Đ, bà Đ, ông N hoàn tất trách nhiệm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 08/8/2001. Sang tên quyền sử dụng đất cho ông V .

Buộc phía bà Đ phải giao đủ diện tích 3000 m^2 đất thuộc thửa 731 tờ bản đồ số 01 xã Bình Hưng, huyện B cho ông V theo hợp đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông yêu cầu: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1.881m^2 thuộc thửa 731 tờ bản đồ số 01 xã Bình Hưng, huyện B giữa vợ chồng ông và ông Đ, bà Đ là hợp pháp do ông Đ đã được Nhà nước công nhận được sử dụng phần đất này và ông Đ đã nhận đất sử dụng từ tháng 7/2011 cho đến nay. Do phần đất trên đã qui hoạch giao cho Công ty V thực hiện tổ chức thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng khu dân cư tại xã Bình Hưng, huyện B thuộc khu đô thị mới Nam thành phố nên buộc Công ty V có trách nhiệm bồi thường cho người sử dụng đất hợp pháp là ông V khi thu hồi phần đất trên

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Đ vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Thị Kim Đ, Tòa án nhân dân huyện B đã nhiều lần triệu tập bà đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng phía bà Đ vẫn vắng mặt không rõ lý do và không có ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ. Do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như hòa giải theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích C có ông Phạm Quốc V đại diện trình bày: Bà C là chị của bà Nguyễn Thị M là chị vợ ông. Do bị bịnh thường xuyên nên bà ủy quyền lại cho ông thay mặt bà giải quyết . Mặt khác Bà C chỉ đứng tên trên hợp đồng giúp vợ chồng ông thực tế tiền chuyển nhượng là của vợ chồng ông và Bà C cũng không biết mặt người bán đất là ai. Theo ông vào ngày 08/8/2001 vợ chồng ông và ông Nguyễn Văn Đ cùng với ông Nguyễn Văn N (là con rể ông Đ), bà Nguyễn Thị Kim Đ (con gái ông Đ) có ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 3.000m^2 thuộc thửa 731 tờ bản đồ số 01 Bộ địa chính xã B huyện B Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc tập đoàn 10) với giá tiền 168.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng). Hai bên thỏa thuận trong thời gian chậm nhất là 3 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng thì bên bán phải hoàn tất giấy tờ sang tên bên mua (hợp đồng thứ 1).

Sau đó thì ông Đ yêu cầu ông làm hợp đồng thứ hai (Hợp đồng đánh máy, ghi cùng ngày 8/8/2001). Hợp đồng này không ấn định thời gian làm giấy tờ chuyển nhượng vì ông Đ cho rằng đất của ông chưa được nhà nước công nhận, chưa có giấy tờ. Ông không biết nhà nước cho làm giấy tờ vào thời gian nào nên không thể ấn định thời gian như hợp đồng trước được. Do vợ chồng ông cũng thường xuyên đi công tác vắng nên vợ chồng ông và gia đình ông Đ đồng ý lập Hợp đồng thứ hai để cho Bà C là

chị vợ ông (có ở nhà thường xuyên) đứng tên giúp vợ chồng ông. Ở hợp đồng sau này hai bên không ấn định thời gian làm giấy tờ bao lâu vì phụ thuộc vào cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho làm giấy tờ (khi chuyển nhượng cho ông V thì gia đình ông Đ chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ). Gia đình ông Đ sau đó được địa phương công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 1.881m^2/3.000m^2 . Đến ngày 11/10/2008 thì ông Đ mất; sau khi ông Đ mất thì con ông Đ là bà Đ trì hoãn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho phía ông, kéo dài cho đến nay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án

Về phía ông Phạm Văn N, Tòa án nhân dân huyện B đã nhiều lần triệu tập ông đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng phía ông N vẫn vắng mặt không rõ lý do và không có ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ. Do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như hòa giải theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn V(tên cũ là Công ty TNHH V): Tòa án đã nhiều lần triệu tập Công ty Cổ phần Tập đoàn Vtham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng công ty không tham gia. Ngày 17/7/2015 phía công ty có công văn xác định không liên quan. Do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như hòa giải theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án

Ông Nguyễn Văn Đ theo xác minh của Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng có tất cả 5 (năm) người con: Bà Nguyễn Thị Đ sinh năm 1955, ông Nguyễn Văn N sinh năm 1958, bà Nguyễn Thị T sinh năm 1961, bà Nguyễn Thị Kim Đ sinh năm 1963 và Nguyễn Thị Kim H sinh năm 1968. Tòa án đã ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông tỉnh Tiền Giang lấy lời khai bà Đợi. Bà Đợi có lời khai cho rằng không biết việc chuyển nhượng của ông Đ và không có ý kiến tranh chấp gì. Do không có thời gian nên bà xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Kim H vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án

Các ông bà N, T, H Tòa án nhân dân huyện B đã nhiều lần triệu tập các ông, bà đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng các ông, bà trên vẫn vắng mặt không rõ lý do và không có ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ. Do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như hòa giải theo quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số: 36/2016/DSST ngày 13 tháng 7 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Về hình thức: Xét xử vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Kim H, Công ty Cổ phần Tập đoàn V(tên cũ là Công ty TNHH V) và Ủy ban nhân dân huyện B.

2. Về nội dung:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 08/8/2001 giữa ông V , bà M với ông Đ, bà Đ và ông N là vô hiệu. Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " và "Giấy sang nhượng nhà đất" ký kết ngày 08/8/2001 giữa ông V , bà M với ông Đ, bà Đ và ông N thỏa thuận mua bán phần đất có diện tích 3.000 m^2 thuộc thửa số 731 tờ bản đồ số 1 Bộ địa chính xã B huyện B

- Bà Đ, ông N cùng các thừa kế của ông Đ là các ông bà Đ, N, T, Kim H và Đ có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đ và bà M số tiền 276.500.000 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Hai bên giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi ông V , bà M có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Đ, ông N cùng các thừa kế của ông Đ là các ông bà Đ, N, T, Kim Hvà Đ chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền đã nêu trên, thì hàng tháng các ông, bà trên còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán

Trường hợp quyết định 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 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

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 20/7/2016 ông Phạm Quốc V, bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa sơ thẩm xử chưa thỏa đáng làm thiệt hại đến quyền lợi của vợ chồng ông V , bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Phạm Quốc V, bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do:

Ông, bà không yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B tuyên hợp đồng vô hiệu mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng mua bán giữa ông và ông Đ vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông V mua mảnh đất trên năm 2001 bằng giấy tờ tay, thời điểm này việc mua bán giấy tờ tay được pháp luật công nhận nên ông yêu cầu nếu ban bồi thường giải phóng mặt bằng đền bù diện tích đất trong hợp đồng trên thì ông V là người được quyền đứng ra nhận tiền đền bù và mọi quyền lợi khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến hết quá trình xét xử phúc thẩm. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được thực hiện trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

Về nội dung: Tại phiên tòa ngày ngày 21/11/2017, ông V cho biết, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ, bà Đ, ông N thì diện tích ghi trong hợp đồng là 3000 m^2 nhưng diện tích thực tế đo lại là 4.215 m^2 (Sự chênh lệch diện tích này trong hồ sơ không thể hiện có ý kiến phản hồi của bị đơn và những người liên quan vì đương sự không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án).

Theo biên bản định giá ngày 03/01/2013, có nêu rõ phần đất rạch (Không nêu rõ diện tích là bao nhiêu m^2) không định giá được. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ trong diện tích đất 3000 m^2 có diện tích đất rạch là bao nhiêu mét vuông mà lại quy đồng là 130.000 m^2 cho tổng diện tích 3000 m^2 để tính thiệt hại (Do trược giá tăng) để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bị đơn phải trả số tiền chênh lệch và tuyên buộc bà Đ, ông N cùng các thừa kế của ông Đ là các ông bà Đ, N, T, Kim H và Đ có trách nhiệm liên đới trả cho ông V , bà M số tiền 276.500.000 đồng là không phù hợp với thực tế phần đất đã định giá có chênh lệch tăng, gây thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn.

Xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu của nguyên đơn (Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập).

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích chênh lệch do ai khai phá, sử dụng phần diện tích này theo ông V ghi 3000 m^2 nhưng thực tế ông đã mua toàn bộ (Toàn bộ diện tích này hiện đã được nhà nước thu hồi). Tòa án chưa thu thập hồ sơ thu hồi đất, đền bù đất của Ủy ban nhân dân huyện B đối với ông Nguyễn Văn Đ.

Phần đất rạch không định giá nhưng Tòa án lấy giá đất đã định theo biên bản ngày 03/01/2013 để quy cho tổng diện tích đất 3000 m^2 để tính phần thiệt hại, khi giải quyết hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn và các thừa kế của ông Đ có trách nhiệm liên đới trả cho ông V , bà M số tiền 276.500.000 đồng là chưa chính xác.

Từ những phân tích trên nhận thấy bản án dân sự sơ thẩm số 36/2016/DSST ngày 13/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện B vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung.

Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng 2015, ra bản án phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm số 36/2016/DSST ngày 13/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện B để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

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 yêu cầu kháng cáo của ông V về việc ông không yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B tuyên hợp đồng vô hiệu mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng mua bán giữa ông và ông Đ vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ký ngày 08/8/2001. Yêu cầu ông Đ, bà Đ, ông N sang tên quyền sử dụng đất cho ông V . Buộc phía bà Đ phải giao đủ diện tích 3000 m^2 đất thuộc thửa 731 tờ bản đồ số 01, xã Bình Hưng, huyện B cho ông V theo hợp đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Như vậy nguyên đơn không có yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng mua bán giữa ông và ông Đ vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Từ các căn cứ trên cho thấy nguyên đơn kháng cáo phần này là có căn cứ phù hợp với các quy định của pháp luật.

Xét lời khai của ông V tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/11/2017, ông V trình bày theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ ký với bà Đ, ông N thì diện tích ghi trong hợp đồng là 3000 m^2 nhưng diện tích thực tế khi đo lại là 4.215 m^2. Sự chênh lệch diện tích này chưa được tòa án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ và không thể hiện có ý kiến bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không thể xác định việc xử lý phần đất dư ra trên thực tế là loại đất gì. Theo biên bản định giá ngày 03/01/2013 của Tòa án cấp sơ thẩm có nêu phần đất rạch không định giá được nhưng chưa làm rõ trong diện tích đất 3000 m^2 có diện tích đất rạch là bao nhiêu mét vuông mà lại quy đồng là 130.000 m^2 cho tổng diện tích 3000 m^2 để tính thiệt hại cho việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc bị đơn phải trả số tiền chênh lệch và tuyên buộc bà Đ, ông N cùng các thừa kế của ông Đ là các ông bà Đ, N, T, Kim H có trách nhiệm liên đới trả cho ông V , bà M số tiền 276.500.000 đồng là không phù hợp với thực tế phần đất đã định giá có chênh lệch tăng, gây thiệt hại đến quyền lợi của đương sự. Từ những phân tích trên cho thấy bản án 36/2016/DSST ngày 13/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện B đã chưa được thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và chứng minh mà tại phiên Tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, nên được chấp nhận, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ luật án phí , lệ phí Tòa án năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2016/DSST ngày 13/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Quốc V, bà Nguyễn Thị M không phải chịu, nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm trăm ngàn) đồng, theo Biên lai thu số 0033245 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi nhận:
-TAND TC;
-TAND cấp cao;
-VKSND TP.HCM;
-TAND huyện B;
-THADS huyện B;
-Các đương sự;
-Lưu (T.15)

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

Nguyễn Minh Quang