

Bản án số: 1077/2017/DS-PT
Ngày 01 – 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 Lưu Ngọc Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Đức

Ông Lưu Trường Sanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh, 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:*** Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 24 tháng 11 và 01 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý
số 404/DSPT ngày 14 tháng 9 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án 298/2017/DS-ST ngày 09/8/2017 của Toà án nhân dân quận I,
Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2198/2017/ QĐPT, ngày
05 tháng 10 năm 2017, quyết định hoãn phiên tòa số 5774/QĐPT ngày
31/10/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc Kim N, sinh năm 1958;

Địa chỉ thường trú: 577/47/5 V, khu phố T, phường A, Quận W, Thành
phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ tạm trú: 2611/2A V, khu phố T, phường A, Quận W,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Trịnh Ngọc Hoàn V, sinh năm 1975. Thường trú: 131/26 khu phố F,
phường H, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền
(văn bản ủy quyền ngày 01/06/2016). Có mặt.

- Bị đơn:

Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1953;

Địa chỉ thường trú: 71A L, Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ tạm trú: 252/4/10 Quốc Lộ Y, phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Ông Tô Đình H, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2016). Địa chỉ thường trú: 66/7 khu phố G, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên lạc: 441/15B (tầng lửng) đường Đ, Phường Y, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: bà Nguyễn Kim P, Luật sư Văn phòng Luật sư Tô Đình H (Có gửi bản luận cứ và xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Lâm Thị Ngọc H, sinh năm 1953;

Địa chỉ thường trú: 252/4/10 Quốc Lộ Y, phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2/ Bà Đỗ Thị Hồng Y, sinh năm 1961;

Địa chỉ: 71A L, Phường W, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

3/ Ông Lê Quang Đ, sinh năm 1955;

Địa chỉ thường trú: 577/47/5 đường V, khu phố T, phường A, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ tạm trú: 2611/2A V, khu phố T, phường A, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Quang Đ:

Ông Trịnh Ngọc Hoàn V, sinh năm 1975. Thường trú: 131/26 khu phố F, phường H, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/6/2016). Có mặt

- *Người kháng cáo:* Ông Tô Đình H, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đỗ Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 4 năm 2016 của bà Phạm Ngọc Kim N và bản tự khai của các bên đương sự tại tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Bà Phạm Ngọc Kim N là nguyên đơn và ông Trịnh Ngọc Hoàn V là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/6/2008, bà N có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn D một lô đất diện tích 70 m² (5x14m) thuộc thửa đất số 830, tờ bản đồ số 4, xã E, huyện B, nay là phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay, không công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Ngay khi lập giấy nhận cọc bán đất, bà N đã giao cho ông D 80.000.000đ và sau đó ông D hối thúc phải giao tiền tiếp, nếu không giao

phải mất cọc. Do lo sợ mất cọc nên tiếp đó ngày 04/7/2008 bà N thanh toán 35.000.000đ, ngày 17/7/2008 thanh toán 39.000.000đ, ngày 20/7/2008 thanh toán 26.000.000đ. Số tiền còn lại 20.000.000đ sẽ thanh toán sau khi ông D hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà N.

Tuy nhiên, sau đó ông D nói rằng lô đất trên không phải là của ông mà thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị Hồng Y (em gái ông D). Đồng thời, ông D giới thiệu cho bà N nhận chuyển nhượng của bà Y một lô đất 70m² thuộc một phần thửa 866, tờ bản đồ số 4 xã E, huyện B, nay là phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (chính lô đất đã xem khi ký hợp đồng với ông D) bằng một giao dịch khác với bà Y. Sau nhiều lần nhắc nhở, ông D không giao đất mà chỉ hứa miệng với bà N sẽ xây nhà và hoán đổi cho bà N một căn nhà có diện tích 4mX10m nhưng ông D cũng không thực hiện. Việc hứa hoán đổi nhà này do ông D nói bằng lời, không lập thành văn bản. Nay bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông D phải giao cho bà N một lô đất có diện tích 70 m² (5x14m) thuộc thửa đất số 830, tờ bản đồ số 4, xã E, huyện B, nay là phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và thực hiện thủ tục sang tên cho bà N như đơn khởi kiện đã nộp cho Tòa án. Ngày 02/8/2016, bà N có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa hai bên là vô hiệu, yêu cầu ông D trả lại tiền và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 747.000.000đ (bảy trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

Ngày 21/6/2017, nguyên đơn bà N có đơn xin rút lại một phần yêu cầu về việc buộc ông D trả phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 567.000.000đ. Bà N chỉ yêu cầu ông D trả lại số tiền chuyển nhượng đất đã nhận của bà là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng).

Ông Đỗ Văn D là bị đơn và ông Tô Đình H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông xác định ngày 27/6/2008, bà Phạm Ngọc Kim N có nhận chuyển nhượng của ông D một lô đất 70 m² (5x14m) thuộc thửa đất số 830, tờ bản đồ số 4, xã E, huyện B, nay là phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay, không công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Ngay khi lập giấy nhận cọc bán đất, bà N đã giao cho ông D 80.000.000đ, tiếp đó ngày 04/7/2008 thanh toán 35.000.000đ, ngày 17/7/2008 thanh toán 39.000.000đ, ngày 20/7/2008 thanh toán 26.000.000đ, mặc dù hai bên thỏa thuận trong hợp đồng sẽ trả hết tiền vào ngày 04/7/2008. Tuy nhiên, sau đó ông D phát hiện mình ghi nhầm số thửa đất chuyển nhượng, cụ thể là thửa đất ông chuyển nhượng cho bà N không phải thửa 830 mà là thửa 866 do em gái ông đứng tên. Để phù hợp, khoảng năm 2009, ông D đề nghị cho em gái ông là bà Y viết giấy nhượng quyền bán đất cho bà N thuộc một phần thửa 866, tờ bản đồ số 4 xã E, huyện B, nay là phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy nhượng quyền ghi lùi thời gian vào ngày 04/7/2008) nhưng khi bà Y ký giấy bán xong thì bà N không trả lại giấy tay hợp đồng mà ông D ký với bà N. Cùng thời điểm chuyển nhượng với bà N, ông D còn bán đất cho hai người nữa và đều để bà Y ký giấy chuyển

nhượng lại thay giấy tờ cũ và thu hồi giấy tờ mà ông D đã ký bán. Đến khi ông D làm thủ tục chuyển mục đích sang đất ở thì bà N bảo không có tiền đóng thuế chuyển mục đích. Do ông không thu hồi giấy tờ ông đã ký bán thửa đất 830 nên bà N đem kiện thành hai hợp đồng. Ông D xác định không có hứa với bà N sẽ hoán đổi cho bà N một căn nhà như bà N đã trình bày. Ông D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N vì nghĩa vụ của ông đối với việc chuyển nhượng đất cho bà N đối với thửa đất số 830, tờ bản đồ số 4, xã E, huyện B, nay là phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã được chuyển giao thành hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 866, tờ bản đồ số 4 xã E, huyện B, nay là phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và hiện nay Tòa án nhân dân quận I cũng đang thụ lý giải quyết tranh chấp này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Đ có ông Vũ làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Đ là chồng của bà N, ông Đ thống nhất với ý kiến của bà N, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Hồng Y trình bày: Bà là em gái của ông D. Ngày 04/7/2011, ông D có nhờ bà viết hợp đồng mua bán với bà Phạm Ngọc Kim N. Sau khi ký xong bà không đòi lại giấy tờ hợp đồng cũ do anh bà đã ký với bà N trước đó. Bà xác định tuy ký hợp đồng nhưng bà không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Ngọc H trình bày: Bà là vợ của ông D, bà thống nhất với lời khai của chồng bà, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết, buộc ông D có trách nhiệm trả lại cho bà N số tiền 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết nhưng chỉ đồng ý trả lại cho bà N 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) với điều kiện ghi nhận 2 giao dịch ngày 27/6/2008 và giao dịch ngày 04/7/2008 là một.

Bản án sơ thẩm số 298/2017/DS-ST, ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 137, khoản 2 Điều 688 và Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005.
- Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003
- Điều 27 của Pháp lệnh về lệ phí, án phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc Kim N.

Tuyên bố giấy nhận cọc bán đất ngày 27/6/2008 để chuyển nhượng 70 m² đất (5mx14m) thuộc thửa đất số 830, tờ bản đồ số 4, xã E, huyện B, nay là

phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Phạm Ngọc Kim N và ông Đỗ Văn D là vô hiệu.

2. Buộc ông Đỗ Văn D có trách nhiệm trả cho bà Phạm Ngọc Kim N số tiền 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông D trả phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 567.000.000đ (năm trăm sáu mươi bảy triệu đồng) của bà Phạm Ngọc Kim N đối với ông Đỗ Văn D.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ (một triệu đồng) do bị đơn ông Đỗ Văn D phải nộp. Bị đơn đã thực hiện xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn D chịu 9.000.000đ (chín triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Phạm Ngọc Kim N số tiền tạm ứng án phí là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo biên lai thu số 0000110 ngày 10/5/2016 và 5.970.000đ (năm triệu chín trăm bảy mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000746 ngày 02/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 23/8/2017, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Tô Đình H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm;

Ông Tô Đình H trình bày yêu cầu kháng cáo, nội dung:

1. Về thời hiệu khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông D xác lập ngày 27/6/2008 đến ngày khởi kiện là ngày 20/6/2016 đã vượt quá thời hạn hai năm theo quy định về thời hiệu được quy định tại khoản 1 Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005.

2. Theo lời thừa nhận của các bên và các chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, đối tượng giao dịch của hai hợp đồng ký giữa bà N với ông D và giữa bà N với bà Y là một, hiện bà N cũng đang khởi kiện bà Y tại Tòa án nhân dân Quận I trong một vụ án khác. Tòa án cấp sơ thẩm không nhập hai vụ án để giải quyết trong một cùng một mối quan hệ có liên quan với nhau là không bảo đảm giải quyết vụ việc tranh chấp một cách khách quan và toàn diện.

Ông Huy yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Phạm Ngọc Kim N do người đại diện là ông Trịnh Ngọc Hoàn V có ý kiến không đồng ý chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến: về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Về nội dung, xét kháng cáo của bị đơn do do ông Tô Đình H là người đại diện nhận thấy:

1. Về thời hiệu khởi kiện, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/6/2008 giữa bà N và ông D chuyển nhượng 70 m² thửa đất số 830, tờ bản đồ số 4, xã E, huyện B, nay là phường B, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, lúc đó ông D đã bị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy ở thời điểm này ông D không có đủ điều kiện để chuyển nhượng đất theo quy định của luật đất đai năm 2003, hợp đồng đã ký giữa ông D và bà N là trái pháp luật, trong trường hợp này thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế. Do vậy yêu cầu kháng cáo này của bị đơn là không có căn cứ.

2. Diện tích 70m² thuộc thửa đất 866 nguyên đơn bà N xem và mua hai lần, lần đầu ký hợp đồng viết tay với ông D nhưng ghi trong hợp đồng là thửa 830 (đã giao tổng cộng 180 triệu đồng), sau đó lần hai ký hợp đồng với bà Y (giao 190 triệu đồng).

Nguyên đơn cho rằng đây là hai giao dịch khác nhau, đối với giao dịch giữa bà N và ông D, sau khi biết ký nhầm thửa, bà N đã ký mua lại thửa 866 với bà Y là chính chủ, còn hợp đồng đã ký với ông D ghi số thửa là 830, ông D đã hứa chuyển sang thửa đất khác cho bà N. Nay cả bà Y và ông D đều không thực hiện hợp đồng nên bà N đi kiện cả hai thành hai vụ án riêng.

Bị đơn ông D cho rằng sau khi ký hợp đồng với bà N chuyển nhượng thửa 866 nhưng ghi nhầm thành thửa 830, ông D có báo cho bà N biết và sau đó do thửa 866 do bà Y (em gái ông D đứng tên giùm) nên ông D nhờ bà Y ký lại hợp đồng với bà N, hoàn toàn không có việc nhận tiền, nhưng do sơ suất không thu lại hợp đồng viết tay cũ. Nay bà N lại đem hai hợp đồng kiện thành hai vụ án là không có căn cứ.

Xét thấy giữa hai hợp đồng giao dịch giữa bà N và ông D, giữa bà N và bà Y có cùng một đối tượng liên quan với nhau ngay từ ban đầu do việc ghi không đúng số thửa đất chuyển nhượng. Hiện nay, đối với hợp đồng ký giữa bà N và bà Y, Tòa án nhân dân Quận I đang thụ lý giải quyết trong một vụ án khác, nên để giải quyết tranh chấp có căn cứ nhất quán chung toàn bộ sự việc, cần phải nhập hai vụ án thành một để giải quyết. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận I để nhập chung hai vụ án giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của ông Tô Đình H đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Văn D, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Vụ án được Tòa án sơ thẩm thụ lý ngày 10/5/2016 và đưa ra xét xử ngày 09/8/2017. Theo Điều 517 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về hiệu lực thi hành thì các quy định về thời hiệu của Bộ luật dân sự năm 2005 tiếp tục có hiệu lực thi hành đến hết ngày 31/12/2016.

Bản án sơ thẩm đã xét xử vào ngày 09/8/2017 (sau ngày 31/12/2016) nên phải áp dụng theo Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại cấp sơ thẩm, các bên không đưa ra yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định theo Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Mặt khác, như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm, giao dịch tranh chấp trong vụ án là giao dịch trái pháp luật nên không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện. Do vậy yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Các bên đương sự đều thừa nhận diện tích 70m² thuộc thửa đất 866 thực tế nguyên đơn bà N đã xem và mua hai lần, lần đầu ký hợp đồng viết tay với ông D nhưng ghi trong hợp đồng là thửa 830 (đã giao tổng cộng 180 triệu đồng), sau đó lần hai ký hợp đồng viết tay với bà Y (giao 190 triệu đồng).

[3] Nguyên đơn cho rằng đây là hai giao dịch khác nhau, đối với giao dịch giữa bà N và ông D, sau khi biết ký nhầm thửa, bà N đã ký mua lại thửa 866 với bà Y là chính chủ, còn hợp đồng đã ký với ông D ghi số thửa là 830, ông D đã hứa chuyển sang thửa đất khác cho bà N, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

[4] Bị đơn ông D cho rằng sau khi ký hợp đồng với bà N chuyển nhượng thửa 866 nhưng ghi nhầm thành thửa 830, ông D có báo cho bà N biết và sau đó do thửa 866 do bà Y (em gái ông D đứng tên giữ) nên ông D nhờ bà Y ký lại hợp đồng với bà N để hợp thức lại cho đúng, hoàn toàn không có việc bà Y nhận tiền của bà N, nhưng do sơ suất ông D và bà Y không thu lại hợp đồng viết tay cũ. Nay bà N lại đem hai hợp đồng kiện thành hai vụ án là không có căn cứ. Ông D chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết trả lại cho bà N 180.000.000đ với điều kiện ghi nhận 2 giao dịch ngày 27/6/2008 và giao dịch ngày 04/7/2008 là một.

Theo bị đơn, ông D cho rằng hợp đồng ký giữa bà N và bà Y được ký hợp thức lại vào năm 2009 nhưng được ghi lùi ngày lại cho đúng với giao dịch ban đầu. Còn theo nguyên đơn không có việc ghi lùi ngày, mà ngay khi biết ghi nhầm thửa bà N đã ký tiếp ngay hợp đồng với bà Y và giao đủ tiền như đã ghi trong hợp đồng với bà Y. Điều này có sự mâu thuẫn vì hợp đồng ký với ông D ngày 27/6/2008 bà N chỉ mới giao cho ông D 80.000.000 đồng; Sau đó bà N ký hợp đồng với bà Y giao 190.000.000 đồng vào ngày 04/7/2008, cùng ngày 04/7/2008 bà N lại cũng giao tiếp cho ông D 35.000.000 đồng, sau đó còn nhiều lần giao tiền tiếp cho ông D, lần giao tiền cuối cùng cho ông D là ngày

20/7/2008 thanh toán 26.000.000 đồng. Như vậy khi biết việc ghi nhầm thửa trong hợp đồng với ông D, bà N chỉ mới giao cho ông D 80.000.000 đồng, thì không lý gì sau khi đã giao 190.000.000 đồng cho bà Y để chuyển nhượng chính thửa đất 866 đã xem, bà N lại tiếp tục giao tiền cho ông D theo hợp đồng với ông D trong khi không biết để chuyển nhượng thửa đất nào, ở đâu.

[5] Xét thấy giữa hai hợp đồng giao dịch giữa bà N và ông D, giữa bà N và bà Y có cùng một đối tượng liên quan với nhau ngay từ ban đầu do việc ghi không đúng số thửa đất chuyển nhượng. Việc ký hợp đồng thứ hai là việc ký mua thêm hay hợp thức lại cho đúng; muốn làm rõ điều này và giải quyết nhất quán tranh chấp phải xem xét toàn bộ sự việc trong cùng một vụ án. Hiện nay, đối với hợp đồng ký giữa bà N và bà Y, Tòa án nhân dân Quận I đang thụ lý giải quyết tranh chấp trong một vụ án khác, nên để giải quyết triệt để và có căn cứ nhất quán chung toàn bộ sự việc, cần phải nhập hai vụ án thành một để giải quyết.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận I để nhập chung hai vụ án giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Tô Đình H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đỗ Văn D; Hủy bản án sơ thẩm số 298/2017/DS-ST, ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận I giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo hướng nhập chung vào vụ án do Tòa án nhân dân Quận I đang thụ lý, giải quyết giữa nguyên đơn bà Phạm Ngọc Kim N và bị đơn bà Đỗ Thị Hồng Y.

2. Hoàn trả cho ông Đỗ Văn D tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số: AA/2017/ 0001000 ngày 30/8/2017 của Chi Cục Thi Hành án dân sự Quận I.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND quận I;
- Chi cục THADS quận I;
- Các đương sự;
- Lưu (L-22).

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

Lưu Ngọc Thạch