

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 155/2018/DS-PT

Ngày: 28 - 9 -2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyện

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2018, tại Hội trường D – Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 221/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017 về: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 195/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Phan Văn T**, sinh năm: 1968.

2. Bà **Trương Thị V**, sinh năm: 1970.

Cùng địa chỉ: Ấp A, Xã lộ B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thành H** – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường D, khu phố E, phường F, thành phố G, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Công ty TNHH M.

Địa chỉ: Đường D, khu phố H, phường I, thành phố G, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông **Vũ Như Y** – Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH M.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Đặng Bá C**, sinh năm: 1979.
Địa chỉ: Đường J, xã K, huyện C, tỉnh Đồng Nai (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 01/2018/GUQ.MY ngày 23 tháng 3 năm 2018).

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

Ông **Phạm Văn T**, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện N, tỉnh Bình Định.

(Ông Phan Văn T, ông C, ông H có mặt; bà V, ông Phạm Văn T vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – Công ty TNHH M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Văn T và bà Trương Thị V trình bày:*

Vợ chồng ông bà cùng sở hữu diện tích đất 22.821m², thuộc các thửa đất số 13, 19, 15, 25, tờ bản đồ số 6C, xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Khánh ký ngày 02 tháng 5 năm 1997.

Đầu năm 2013, Công ty TNHH M có đặt vấn đề sẽ mua đất lớp mặt trên diện tích đất của ông bà để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngày 20 tháng 5 năm 2013, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng. Nội dung của hợp đồng cơ bản như sau:

Tổng diện tích đất theo hợp đồng là 10.239m² gồm:

- Diện tích đất 5.026m², thửa đất số 25 (nay là một phần thửa đất số 152), tờ bản đồ số 17, xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 012640 ngày 03 tháng 10 năm 2013 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ cấp cho ông bà.

- Diện tích đất 5.213m² là một phần của thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất số 13 có diện tích là 9.213m² nhưng ông bà đã cho ông Phạm Văn T 4.000m² (nay là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 17, xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai).

Chiều sâu lớp đất Công ty phải bóc đi là 4m trên diện tích 10.239m², (Công ty phải trả 70.000.000đ/1.000m², tương đương 17.500đ/m²) với tổng số tiền là 716.730.000 đồng. Tại Giấy cam kết ngày 28 tháng 02 năm 2013, Công ty đã mua thêm 1m sâu trên diện tích đất 5.000m² với giá 17.500đ/m² với số tiền là 87.500.000 đồng. Công ty cam kết khi nào đào xong sẽ sửa lại mặt bằng để trả lại cho ông bà.

Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng, Công ty đã đào được 8.739m² đất, diện tích đất Công ty chưa thực hiện là 1.500m² (hai bên đã thống nhất diện tích

nhưng không ghi thành biên bản), Công ty TNHH M đã thanh toán cho ông bà số tiền 600.000.000 đồng, Công ty TNHH M còn phải thanh toán cho ông bà số tiền 204.230.000 đồng.

Vì vậy, ông bà yêu cầu Công ty TNHH M tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích đất còn lại là 1.500m², thanh toán số tiền còn lại cho ông bà là 204.230.000 đồng và sửa lại mặt bằng trên diện tích đất mà Công ty đã bóc đi theo hợp đồng đã ký kết.

Theo bản tự khai, người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH M – Ông Vũ Như Y trình bày:

Đầu năm 2013, Công ty TNHH M có ký hợp đồng mua lớp đất mặt trên diện tích đất 10.239m² của ông Phan Văn T và bà Trương Thị V. Chiều sâu lớp đất Công ty phải bóc đi là 4m trên diện tích 10.239m², Công ty phải trả 70.000.000đ/1.000m², tương đương 17.500m², tổng số tiền là 716.730.000 đồng. Số tiền phải được thanh toán cho gia đình ông T trước khi tiến hành đào đất, đào bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu theo diện tích đào.

Trước khi đào xong diện tích 8.000m² thì Công ty cũng đã thanh toán cho gia đình ông T tổng số tiền 600.000.000 đồng.

Nhận thấy, số đất trên không đủ để tiến hành phục vụ công việc của Công ty nên Công ty có thương lượng với ông T mua thêm 1m sâu trên diện tích 5.000m² của ông T, bà V với giá 17.500đ/m², với số tiền 87.500.000 đồng. Biên bản thỏa thuận này không được thông báo cho giám đốc Công ty biết.

Ngoài ra, ngày 23 tháng 5 năm 2014, Công ty TNHH M đã thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho ông T tại Ủy ban nhân dân xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ và cam kết sẽ san lấp mặt bằng cho ông T. Sau đó, ông T đồng ý rút đơn khởi kiện tại Công an huyện Cẩm Mỹ.

Đối với các yêu cầu của ông T, bà V, Công ty TNHH M có ý kiến như sau:

- Đối với tất cả các diện tích đất mà Công ty TNHH M đã mua thì Công ty đã thanh toán dứt điểm cho gia đình ông T theo đúng hợp đồng được ký kết giữa hai bên.

- Đối với yêu cầu Công ty tiếp tục bóc dứt điểm khối lượng đất còn lại là 1.500m² thì Công ty không có nhu cầu nữa.

- Đối với yêu cầu Công ty thanh toán số tiền còn lại 204.230.000 đồng thì Công ty không đồng ý, vì diện tích đất còn lại Công ty không mua, đề nghị ông T bán cho người khác để khai thác.

- Đối với yêu cầu Công ty sửa lại mặt bằng trên diện tích đất mà Công ty TNHH M đã bóc thì Công ty chấp nhận hỗ trợ lại tiền này cho gia đình ông T hoặc Công ty sẽ cho xe đến san lấp mặt bằng theo yêu cầu của ông T.

- Tại Bản án số: 124/2017/DS-ST, ngày 18 tháng 9 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ các điều 35, 203, 220, 228 Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015; các điều 421, 428, 429, 438 Bộ luật dân sự năm 2005; áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T và bà Trương Thị V đối với Công ty TNHH M về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán”.

Buộc Công ty TNHH M có trách nhiệm thanh toán số tiền 99.230.000 đồng (Chín mươi chín triệu hai trăm ba mươi ngàn đồng) cho ông Phan Văn T và bà Trương Thị V.

Buộc Công ty TNHH M phải sửa chữa lại mặt bằng trên diện tích đất mà Công ty TNHH M đã bốc đi theo yêu cầu của ông T, bà V.

Buộc Công ty TNHH M phải thanh toán tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá cho ông Phan Văn T và bà Trương Thị V với số tiền 6.862.696 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH M phải nộp 4.961.500 đồng; nguyên đơn phải nộp án phí là 646.400 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007655 và biên lai thu số 007656 ngày 16 tháng 12 năm 2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông T, bà V số tiền 4.658.600 đồng.

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thi hành thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất của Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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

Theo đơn kháng cáo ngày 04 tháng 10 năm 2017, bị đơn Công ty TNHH M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa toàn diện và không khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của Công ty TNHH M. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về yêu cầu kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng tại Điều 2 của hợp đồng đã ký kết có ghi khối lượng thực tế để thanh toán dựa trên khối lượng đã thi công để từ đó không chấp nhận yêu cầu Công ty TNHH M tiếp tục bốc dứt điểm khối lượng đất còn lại của ông T, bà V; bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ

thẩm còn nhận định số đất còn lại Công ty TNHH M không mua tiếp, ông T và bà V có thể bán cho người khác nếu có nhu cầu là không đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng mua bán, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, không đưa ông Phạm Ngọc Q và Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng thương mại xuất nhập khẩu A tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bỏ sót tư cách tố tụng. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành lấy lời khai của Công ty TNHH M về phần đất ông T, bà V cho ông T (phần đất này nằm trong thửa đất ông T, bà V ký kết hợp đồng mua bán với Công ty TNHH M); chưa làm rõ số tiền 50.000.000 đồng Công ty TNHH M thánh toán cho ông T tại Ủy ban nhân dân xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ là thiếu sót, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ. Từ những nhận định trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót tư cách tố tụng và thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung được. Kháng cáo của Công ty TNHH M là có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục 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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của Công ty TNHH M trong thời hạn nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[2] Về tư cách đương sự: Ông Phan Văn T và bà Trương Thị V khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH M tiếp tục bóc dứt điểm khối lượng đất còn lại 1.500m² theo hợp đồng đã ký kết, thanh toán số tiền còn thiếu 204.230.000 đồng và sửa lại mặt bằng trên diện tích đất Công ty TNHH M đã bóc đi. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phan Văn T và bà Trương Thị V là nguyên đơn, Công ty TNHH M là bị đơn là đúng theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Phan Văn T và bà Trương Thị V khai có cho ông Phạm Văn T khoảng 4.000m² thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai là thửa đất ông T và bà V ký kết hợp đồng mua bán với Công ty TNHH M. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Theo giấy cam kết ngày 28 tháng 02 năm 2013, ông Phạm Ngọc Q là Phó giám đốc của Công ty TNHH M đã thay mặt Công ty TNHH M mua thêm 1m đất chiều sâu trên diện tích 5.000m² của ông T với giá 87.500.000 đồng. Tuy nhiên, bên cạnh chữ ký của ông Phạm Ngọc Q trong giấy cam kết lại đóng dấu của Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng thương mại xuất nhập khẩu A. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Phạm Ngọc Q và Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng thương mại xuất nhập khẩu A vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là

thiếu sót, không đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, dẫn đến vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[3] Về quan hệ pháp luật: Ông Phan Văn T và bà Trương Thị V khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH M tiếp tục bóc dứt điểm khối lượng đất còn lại 1.500m² theo hợp đồng mua bán đã ký kết, thanh toán số tiền còn thiếu 204.230.000 đồng và sửa lại mặt bằng trên diện tích đất Công ty TNHH M đã bóc đi. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “*Tranh chấp hợp đồng mua bán*” là đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 124/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa toàn diện và không khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của Công ty TNHH M.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, ngày 20 tháng 5 năm 2013, Công ty TNHH M đã ký kết hợp đồng mua lớp đất mặt trên diện tích đất 10.239m² của ông Phan Văn T và bà Trương Thị V, chiều sâu lớp đất Công ty TNHH M được bóc đi là 4m, Công ty TNHH M phải trả số tiền 70.000.000đ/1.000m², tương đương 17.500đ/m², tổng cộng là 716.730.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng này, Công ty TNHH M đã đào được 8.739m² và đã thanh toán cho Công ty TNHH M số tiền 600.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng tại Điều 2 của hợp đồng đã ký kết có ghi khối lượng thực tế để thanh toán dựa trên khối lượng đã thi công để từ đó không chấp nhận yêu cầu Công ty TNHH M tiếp tục bóc dứt điểm khối lượng đất còn lại của ông T, bà V; bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm còn nhận định số đất còn lại Công ty TNHH M không mua tiếp, ông T và bà V có thể bán cho người khác nếu có nhu cầu. Theo hợp đồng mua bán giữa các bên, cũng như lời trình bày của các đương sự, các bên thỏa thuận mua lớp đất mặt trên của diện tích đất 10.239m² với giá 70.000.000đ/1.000m², tương đương 17.500đ/m², tổng cộng là 716.730.000 đồng. Tại Điều 2 của hợp đồng quy định khối lượng thực tế để thanh toán dựa trên khối lượng đã thi công tại công trường, và thanh toán vào ngày 20 hàng tháng, đây chỉ là phương thức thanh toán giữa các bên cho nội dung công việc, giá trị hợp đồng đã quy định tại Điều 1 của hợp đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định như trên là không đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng mua bán, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

Theo giấy cam kết ngày 28 tháng 02 năm 2013, ông Phạm Ngọc Q là Phó giám đốc của Công ty TNHH M đã thay mặt Công ty TNHH M mua thêm 1m đất chiều sâu trên diện tích 5.000m² của ông T với giá 87.500.000 đồng. Tuy nhiên, bên cạnh chữ ký của ông Phạm Ngọc Q trong giấy cam kết lại đóng dấu của Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng thương mại xuất nhập khẩu A. Bên cạnh đó, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH M trình bày việc thỏa thuận mua thêm đất là do đội thi công của Công ty và người đại diện tự ý thương lượng,

không thông báo cho Giám đốc Công ty trước khi thỏa thuận. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, không đưa ông Phạm Ngọc Q và Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng thương mại xuất nhập khẩu A tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bỏ sót tư cách tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phạm Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì cho rằng phần đất ông T, bà V cho ông T nằm trong thửa đất ông T, bà V ký kết hợp đồng mua bán với Công ty TNHH M (thửa đất số 13, tờ bản đồ số 17, xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của ông T, bà V và ông T mà không tiến hành lấy lời khai của Công ty TNHH M về việc này là thiếu sót, trường hợp phần đất của ông T nằm trong hợp đồng mà ông T, bà V ký kết với Công ty M thì phải tiến hành đối chất giữa các bên.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH M trình bày cho rằng vào ngày 23 tháng 5 năm 2014, Công ty TNHH M có thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho ông T tại Ủy ban nhân dân xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ; tại phiên tòa sơ thẩm, ông T cũng đã thừa nhận có nhận số tiền này. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập Biên bản làm việc ngày 23 tháng 5 năm 2014, tại Ủy ban nhân dân xã Sông Nhạn để làm rõ nội dung trên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền này có nằm trong số tiền 600.000.000 đồng Công ty TNHH M đã thanh toán cho ông T, bà V không. Vì theo Biên bản làm việc với nội dung giải quyết những vấn đề còn tồn đọng của hợp đồng mua đất của Công ty TNHH M và ông Phan Văn T, thể hiện Công ty TNHH M đã thanh toán cho ông T, bà V được tổng cộng số tiền 550.000.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền 50.000.000 đồng Công ty TNHH M thanh toán cho ông T tại Ủy ban nhân dân xã Sông Nhạn, huyện Cẩm Mỹ là thiếu sót, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ.

Ngày 07 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ có văn bản trả lời về việc khai thác khoáng sản giữa ông T và bà V với Công ty TNHH M. Theo đó, việc khai thác khoáng sản chưa có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là trái quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc khai thác khoáng sản của các đương sự và việc xử lý hậu quả của việc khai thác khoáng sản trái phép là thiếu sót.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty TNHH M có trách nhiệm thanh toán số tiền 99.230.000 đồng (Chín mươi chín triệu hai trăm ba mươi ngàn đồng) cho ông Phan Văn T và bà Trương Thị V là không đúng quy định của pháp luật, vì việc khai thác khoáng sản của các đương sự không có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền là trái quy định của pháp luật, vi phạm Luật khoáng sản năm 2010, nên cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý và có biện pháp khắc phục hậu quả mới có cơ sở làm căn cứ giải quyết vụ án.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu cơ quan chuyên môn tính khối lượng khai thác là không đúng, vì chưa có cơ sở để tính m³ nên không có căn cứ để thẩm định giá tài sản.

Từ những nhận định trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót tư cách tố tụng và thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung được. Kháng cáo của Công ty TNHH M là có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí: Công ty TNHH M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2017/DS-ST, ngày 18 tháng 9 năm 2017, của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán, giữa nguyên đơn ông Phan Văn T, bà Trương Thị V với bị đơn Công ty TNHH M; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Công ty TNHH M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho Công ty TNHH M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 002777, ngày 09 tháng 10 năm 2017, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng các đương sự đã nộp sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyến

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Thu Hương Vũ Thị Thu

Vũ Hồng Luyện

