

Bản án số: 404/2024/DS-PT

Ngày: 13-9-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Nhữ

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung- Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 471/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 181/2023/DS-ST ngày 27 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 817/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1932, địa chỉ: Số nhà A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ C, sinh năm 1967, địa chỉ: Số nhà B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An (giấy ủy quyền ngày 21 tháng 12 năm 2020).

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968, nơi đăng ký thường trú: Số nhà B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Quới N, sinh năm 1969, địa chỉ: Số nhà B, khu phố G, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Ông Đặng Minh T, sinh năm 1982, địa chỉ: Số nhà A, đường N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Phước L1, sinh năm 1983, địa chỉ: Số nhà B, Ấp F, xã V, huyện C, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Bình T1, sinh năm 1963, địa chỉ: Số nhà H, đường N, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C2, địa chỉ: Số A, đường L, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1963, địa chỉ: Số nhà B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970;

4. Bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm 1974;

5. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

6. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1959, địa chỉ: Số nhà H, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

7. Ông Trần Ngọc L2, sinh năm 1963, địa chỉ: Số nhà B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An

8. Bà Nguyễn Thị Lệ C, sinh năm 1967, địa chỉ: Số nhà B, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

9. Văn phòng C3, địa chỉ: Số A, đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

5. Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị B.

(Ông T2 có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày trong đơn khởi kiện, trong bản tự khai và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lệ C trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà B và ông Trần Văn N1 (chết năm 2018) là vợ chồng. Bà B và ông N1 có 07 người con, gồm: ông Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim V, ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn C1, ông Trần Ngọc L2 và bà Nguyễn Thị Lệ C.

Nguồn gốc thửa đất số 3 (nay là thửa số 15), tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m², do bà B và ông N1 sang nhượng của người khác. Năm 1983, ông Nguyễn Ngọc T2 kết hôn với bà L, bà B và ông N1 cho ông T2 và bà L ở nhờ trên thửa đất này, ông T2 và bà L sử dụng hết diện tích thửa đất này, bà B vẫn đứng tên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2006, bà L tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên thửa đất trên sang bà L đứng tên, bà B và ông N1 không biết việc bà L tự ý sang tên thửa đất trên. Gần đây, bà B mới biết việc bà L tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên thửa đất trên sang bà L đứng tên. Chữ ký và dấu vân tay trên hợp đồng chuyển nhượng không phải của bà B.

Ngày 24 tháng 11 năm 2014, ông T2 ly hôn với bà L. Hiện nay, ông T2 vẫn đang sinh sống trên thửa đất nêu trên. Ngày 10 tháng 9 năm 2019, bà L tự ý chuyển nhượng thửa đất số 15 nêu trên cho ông T mà không có sự đồng ý của ông T2. Ngày 24 tháng 12 năm 2019, ông T ủy quyền cho bà L toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 15 nêu trên. Cùng ngày 24 tháng 12 năm 2019, bà L đại diện cho ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông N theo hợp đồng chuyển nhượng số 8197 tại văn phòng C2.

Ngày 12 tháng 3 năm 2020, ông Nguyễn Quới N chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Phước L1.

Nay bà B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 127 ngày 27 tháng 9 năm 2006 giữa bà B và bà L là vô hiệu, do bà B và ông N1 không biết việc bà L tự ý sang tên thửa đất trên. Chữ ký và dấu vân tay trên hợp đồng chuyển nhượng không phải của bà B.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 9 năm 2019, giữa bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Minh T vô hiệu, vì để bảo vệ quyền lợi cho bà B.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 8196 ngày 24 tháng 12 năm 2019, giữa ông T và bà L, vì để bảo vệ quyền lợi cho bà B.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 12 năm 2019, giữa ông Đặng Minh T và ông Nguyễn Quới N vô hiệu, vì để bảo vệ quyền lợi cho bà B.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 2020, giữa ông Nguyễn Quới N với ông Nguyễn Phước L1 vô hiệu, vì để bảo vệ quyền lợi cho bà B.

- Buộc ông T2 và bà L trả lại cho bà B thửa đất số 15, tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m².

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông Nguyễn Ngọc T2 trình bày: Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m² của bà B và ông N1, do bà L tự ý sang tên mà không được sự đồng ý của bà B và ông N1. Bà B cho ông T2 và bà L ở nhờ, ông T2 đồng ý theo yêu cầu của bà B, đồng ý trả đất lại cho bà B.

Ông Nguyễn Văn C1 trình bày: Thừa đất số 15, tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m² của bà B và ông N1, do bà L tự ý sang tên mà không được sự đồng ý của bà B và ông N1. Bà B cho ông T2 và bà L ở nhờ, ông C1 đồng ý theo yêu cầu của bà B, yêu cầu ông T2 và bà L trả đất lại cho bà B.

Bà Nguyễn Thị Lệ C trình bày: Thừa đất số 15, tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m² của bà B và ông N1, do bà L tự ý sang tên mà không được sự đồng ý của bà B và ông N1. Chữ ký và dấu vân tay trên hợp đồng chuyển nhượng không phải của bà B. Bà B cho ông T2 và bà L ở nhờ, bà C đồng ý theo yêu cầu của bà B, yêu cầu ông T2 và bà L trả đất lại cho bà B.

Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Văn phòng công chứng Phạm Quốc T3, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim V, ông Nguyễn Văn B1, ông Trần Ngọc L2 và Văn phòng C3 vắng mặt, không tham gia tố tụng, không có ý kiến gì về việc khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2023/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 138, 147, 227, 228, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 202 của Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng vô hiệu, gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 127 ngày 27 tháng 9 năm 2006, giữa bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị L, đối với thửa đất số 03 (nay là thửa số 15), tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m².

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 9 năm 2019, giữa bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Minh T, đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m².

- Hợp đồng ủy quyền số 8196 ngày 24 tháng 12 năm 2019, giữa ông Đặng Minh T và bà Nguyễn Thị L.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 12 năm 2019, giữa ông Đặng Minh T và ông Nguyễn Quới N, đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m².

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 2020, giữa ông Nguyễn Quới N với ông Nguyễn Phước L1, đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m².

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị L trả lại cho bà Nguyễn Thị B thửa đất số 15, tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m².

2. Bà Nguyễn Thị B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản với số tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), bà Nguyễn Thị B đã nộp xong.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bản án chưa có hiệu lực, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là luật sư Ngô Tấn T4 có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi bài bảo vệ có nội dung như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm thiếu sót trong việc đưa người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Thứ nhất, thửa đất số 15, TĐĐ số 3, DT 1.036,1m², tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Nguồn gốc thửa đất là tài sản chung của bà Nguyễn Thị B và ông Trần Văn N1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Ông N1 chết năm 2018, thửa đất số 15 do bà B đứng tên QSDĐ từ ngày 25/8/1997. Năm 1983, ông Nguyễn Ngọc T2 kết hôn với bà Nguyễn Thị L. Bà B cho ông T2 và bà L ở tạm thửa trên thửa đất số 15 sử dụng hết diện tích là: 1.036,1m². Ngày 24/11/2014, ông T2 ly hôn với bà L, ông T2 đang sống trên thửa đất số 15 thì vào ngày 27/9/2006 bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 15 bà L và được UBND xã L ký chứng thực hợp đồng số 127 ngày 27/9/2006. Bà B không thừa nhận chữ ký của bà trong HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với bà L vì bà B cho rằng bà không biết chữ không viết được chữ “Bòn”. Thửa đất số 15 là tài sản chung của bà B và ông N1. Khi chuyển nhượng QSDĐ cho bà L, không được sự đồng ý của ông N1 (chết năm 2018) là chồng bà B. Thửa đất số 15 ông T2 cùng gia đình sử dụng ổn định từ năm 1983 cho đến nay.

Thứ hai, thửa đất số 15 tọa lạc tại xã L, trên đất có xây dựng một căn nhà, hiện nay ông T2 cùng 12 người là thành viên trong gia đình quản lý, sử dụng từ năm 1983 cho đến nay gồm có: ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1963; bà Lê Thị P, sinh năm 1971; bà Trần Thị Ngọc B2, sinh năm 1983; ông Trần Ngọc L3, sinh năm 1988; ông Lê Thanh Phương T5, sinh năm 1982; bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 1994; ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1996; ông Nguyễn Hữu V1, sinh năm 1998; bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1990; bà Nguyễn Ngọc T6, sinh năm 2012; bà Lê Thị P2, sinh năm 2014; ông Lê Thanh Phương L4, sinh năm 2016.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 12 người nói trên tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa phù hợp.

Bà L khi rút đơn khởi kiện, TAND tỉnh Long An ra quyết định đình chỉ vụ án ngày 25/9/2019. Bà L nhìn nhận trước TAND là bà giả chữ ký của bà B, được bà B và ông T2 tha thứ. Khi bà L về địa chỉ 147 ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang sống chung với ông tên Tư Đ không rõ tên cụ thể sinh sống như vợ chồng và chuyển nhượng QSDĐ thửa 15 của bà B theo HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/9/2006. Tại TAND huyện Châu Thành các bên thống nhất tha thứ cho nhau và rút đơn khởi kiện của bà và bà Bòn rút đơn yêu cầu phản tố. Được chứng minh tại quyết định đình chỉ vụ án số 19/2019 ngày 25/9/2019 của TAND tỉnh Long An trong vụ án chia tài sản sau ly hôn của bà L và đơn phản tố của bà B và ông T2 ngày 19/9/2019. Bà L nhìn nhận tại biên bản hòa giải là bà L có ký giả chữ ký của bà B trong HĐ chuyển nhượng QSDĐ mà UBND xã L đã ký ngày 27/9/2006. Bà L nhìn nhận hành vi làm sai của bà L sau đó làm HĐ chuyển nhượng cho nhiều người khác chỉ làm giấy từ người này sang người khác không có kiểm tra xem xét đất tại chỗ ra sao khi nhận chuyển nhượng là chưa phù hợp theo pháp luật quy định.

Từ những nội dung trình bày trên, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án số 181/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của TAND huyện Châu Thành theo hướng chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét, thu thập chứng cứ một cách khách quan, toàn diện của vụ án để xét xử lại theo đúng pháp luật quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bà B kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bòn.

Nguồn gốc thửa đất số 15, TĐĐ số 3, diện tích 1.036,1m² là của bà B và chồng là ông Trần Văn N1 (chết 2018), bà B cho rằng chỉ cho con trai là ông T2 và con dâu là bà L ở nhờ sinh sống từ 1983 đến nay. Trong quá trình sinh sống, bà L tự ý sang tên đổi với thửa đất trên cho bà L đứng tên và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người khác mà không có sự đồng ý của bà B và thực tế trên phần đất tranh chấp con bà là ông T2 và vợ sau của ông T2 là bà Lê Thị P, sinh năm 1971 cùng với các con của ông T2 vẫn còn ở trên đất tranh chấp.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm bà B khai rằng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 9 năm 2006, giữa bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị L, đối với thửa đất số 03 (nay là thửa số 15), tờ bản đồ số 3, xã L, diện tích là 1.036,1 m², được Chủ tịch UBND xã L chứng thực là không hợp pháp vì bà không biết chữ, trên hợp đồng không có dấu lấn tay của bà, cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào công văn số 350/CV-UBND ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân xã L xác nhận là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27

tháng 9 năm 2006, giữa bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị L, Ủy ban nhân dân xã L chứng thực hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật là chưa xem xét đến tình tiết của bà đưa ra.

Nhận thấy lời trình bày của bà không được Toà án cấp sơ thẩm xem xét cũng như tìm hợp đồng chuyển nhượng từ cơ quan thuế địa phương để xem xét đánh giá.

Ngày 24/11/2014 ông T2 và bà L ly hôn. Ông T2 trình bày quá trình giải quyết ly hôn bà L có thừa nhận tự bà L ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ này từ hồ sơ ly hôn năm 2014. Đồng thời vợ sau của ông T2 là bà Lê Thị P cùng 09 người sinh sống trên thửa đất 15, diện tích 1.036,1m² trên đất có nhà ở (nhà chính), nhà ở phần coi nói, nhà xây thêm năm 2018 và 2019, hàng rào lưới B40 bao bọc thửa đất, cổng rào, là do bà Phước bỏ tiền ra xây dựng... cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng để họ có cơ sở thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

Sau khi ly hôn bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968 có địa chỉ 147, ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất mà bà đứng tên cho nhiều người theo các hợp đồng như bà B yêu cầu hủy. Nhận thấy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng trên đều thực hiện trên giấy tờ chứ thực chất không có đi xem đất và bà L không có giao nhận đất vì ông T2 và vợ con ông T2 vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất 15 diện tích 1.036,1m² đến thời điểm hiện nay.

Thấy rằng cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà B mà không xem xét đến các tình tiết sau: thửa đất số 15 có diện tích 1.036,1m² có phải tài sản chung của bà B và ông Trần Văn N1 (chết năm 2018). Nếu là tài sản chung thì việc một mình bà B ký chuyển nhượng cho bà L năm 2006 ông Trần Văn N1 có thống nhất không? Bà B không ký tên vào hợp đồng vậy có yêu cầu giám định không? Đây là những phần cần thu thập xem xét đáng giá chứng cứ nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành. Đồng thời qua Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã thể hiện vợ sau của ông T2 và các người con của ông T2 đang sống trên đất tranh chấp như cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng.

Với những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 BLTTDS năm 2015: hủy bản án sơ thẩm số 181/2023/DSST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành đưa về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo Bản án 181/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim V, ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn C1, ông Trần Ngọc L2, Văn phòng công chứng Phạm Quốc T3 và Văn phòng C3 đều xin vắng mặt. Ông Nguyễn Phước L1, Nguyễn Bình T1, Đặng Minh T, Nguyễn Quới N2 và bà Nguyễn Thị L vắng mặt dù đã được triệu tập nhiều lần, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Về nội dung kháng cáo:

[4.1] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 121.CN ngày 27/9/2006 (BL 142); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Minh T (BL148); Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2019 giữa ông T và bà L (BL181) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2019 giữa ông Đặng Minh T (do bà Nguyễn Thị L đại diện) với ông Nguyễn Quới N (BL175) và Văn bản xác minh ngày 24/12/2020 của Công an xã L đều xác định bà Nguyễn Thị L có địa chỉ đăng ký thường trú tại số B ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Nguyên đơn cho rằng tại Quyết định đình chỉ số 19/2019/QĐST –HNGĐ ngày 25/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, bà L xác định địa chỉ số A ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết vụ án này vào ngày 25/5/2021, chưa làm rõ địa chỉ nơi cư trú của bà L tại thời điểm thụ lý vụ án. Tại xác nhận ngày 31/7/2020, công an xã Đ cũng xác định bà L chưa đăng ký thường trú tại địa phương. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng như Quyết định hoãn phiên tòa, Bản án và Thông báo kháng cáo cho bà L tại địa chỉ A ấp Đ xã Đ, huyện C là chưa đảm bảo thủ tục tổng đạt cho bà L theo đúng quy định của pháp luật.

[4.2] Thấy rằng, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thể hiện: trên thửa đất số 15 tọa lạc tại xã L, trên đất có xây dựng một căn nhà, hiện nay ông T2 và bà Lê Thị P cùng các thành viên trong gia đình quản lý, sử dụng từ năm 1983 cho đến nay nhưng cấp sơ thẩm không đưa những người sống trong căn nhà trên thửa đất số 15 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót và không đảm bảo trong quá trình thi hành án.

Đồng thời, bà Lê Thị P là vợ của ông Nguyễn Ngọc T2, bà Phước trình bày khi về sống chung với ông T2 trên thửa đất số 15 thì bà Phước có bỏ tiền ra để xây dựng nhà, làm hàng rào và trồng cây trên đất, được mô tả chi tiết trong Biên bản thẩm định giá nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà Phước tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phước.

[4.3] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 127 ngày 27 tháng 9 năm 2006, giữa bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10 tháng 9 năm 2019, giữa bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Minh T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24 tháng 12 năm 2019, giữa ông Đặng Minh T và ông Nguyễn Quới N, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 3 năm 2020, giữa ông Nguyễn Quới N với ông Nguyễn Phước L1. việc ông N và ông L1 nhận chuyển nhượng được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân đang tồn tại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phạm Thị Hồng N3, bà Nguyễn Hoàng Nhật Thanh T7 tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Hồng N3, bà Nguyễn Hoàng Nhật Thanh T7. Đây là thiếu sót của cấp sơ thẩm khi không đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4.4] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu giám định chữ viết của bà Nguyễn Thị B tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số A.CN ngày 27/9/2006. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm.

Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đưa thêm người tham gia tố tụng trong vụ án nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác của bản án sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác của bản án sơ thẩm các đương sự đã nộp tạm ứng được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
-TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Long An
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Đương sự
- Lưu .

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Nhữ