

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 160/2020/DS-PT

Ngày 24 - 9 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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 Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương;

Bà Đinh Thị Kiều Lương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thùy Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 151/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 16-01-2020 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 173/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Liễu Tr, sinh năm 1975; cư trú tại: Ấp Q, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Anh Phạm Quốc Th, sinh năm 1981;

2. Chị Voòng Thị Ngọc Tr, sinh năm 1981;

Cùng cư trú tại: Tổ E, Ấp Q, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập:*

1. Anh Hoàng Hoa Đ, sinh năm 1975;

2. Chị Đỗ Thị M, sinh năm 1976;

Cùng cư trú tại: Số G, ấp V, xã G, huyện Th, tỉnh Đồng Nai; anh Đ có mặt, chị M vắng mặt tại phiên tòa.

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp Q, xã T, huyện T (nay là B), tỉnh Bình Dương; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tuyết M (văn bản ủy quyền ngày 14-10-2015): Ông Đinh Việt Th, sinh năm 1976; cư trú tại: Số F, ấp N, xã Q, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Tuyết M: Ông Lâm Văn G, Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai; nơi làm việc: Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Th - Chi nhánh L; địa chỉ: Số T, đường H, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P;

Địa chỉ: Số Bis, đường Ng, phường B, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (văn bản ủy quyền ngày 27-9-2019): Ông Huỳnh Tuấn A, chức vụ: Nhân viên; cư trú tại: Số A, ấp B, xã Q, huyện Th, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Thi Vĩnh M, sinh năm 1961; cư trú tại: Ấp L, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

3. Ông Vương H, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp L, xã Ph, huyện L, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Ông Bùi Quang C, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

5. Bà Nguyễn Thị Thu Tr, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp A, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

6. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1976; cư trú tại: Ấp Ch, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

7. Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp Ch, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

8. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp Ch, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

9. Ông Phạm Anh T, sinh năm 1943; cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

10. Chị Phạm Thị Hải Y, sinh năm 1961; cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

11. Anh Phạm Công H, sinh năm: 1964; cư trú tại: Số R, phường Tr, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

12. Chị Phạm Thị Bích L, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp Q, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

13. Anh Phạm Anh D, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

14. Anh Phạm Quốc D, sinh năm 1972; cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

15. Bà Ngô Thị N (*chết ngày 22-8-2013*);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị N:

15.1. Ông Phạm Anh T, sinh năm 1943; cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

15.2. Chị Phạm Thị Hải Y, sinh năm 1961; cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

15.3. Anh Phạm Công H, sinh năm: 1964; cư trú tại: Số R, phường Tr, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt tại phiên tòa.

15.4. Chị Phạm Thị Bích L, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp Q, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

15.5. Anh Phạm Anh D, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

15.6. Anh Phạm Quốc D, sinh năm 1972; cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Tuyết M - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Liễu Tr trình bày:

Vào ngày 25-3-2011, vợ chồng anh Phạm Quốc Th - chị Voòng Thị Ngọc Tr có chuyển nhượng cho chị tổng diện tích đất 37.761 m², tại tờ bản đồ 04, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai, gồm:

- Thửa đất số 29, diện tích 15.655 m²;
- Thửa đất số 36, diện tích 3.953 m²;
- Thửa đất số 40, diện tích 18.153 m².

Trong các thửa đất trên, thửa đất số 29 và 36 do bà Thi Vĩnh M đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được gọi tắt là giấy chứng nhận*); thửa đất số 40 do bà Ngô Thị N đứng tên trên giấy chứng nhận.

Khi chuyển nhượng, hai bên viết giấy tay (không có công chứng, chứng thực), giá chuyển nhượng 525.000.000 đồng, chị đã trả cho anh Quốc Th - chị Ngọc Tr 475.000.000 đồng; số tiền còn lại, hai bên cam kết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 25-3-2011, anh Quốc Th - chị Ngọc Tr làm thủ tục sang tên cho chị, thì chị trả đủ tiền chuyển nhượng; tuy nhiên, anh Quốc Th - chị Ngọc Tr không thực hiện.

Đến tháng 5-2011, chị Ngọc Tr yêu cầu chị chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên với giá 580.000.000 đồng thì chị không đồng ý. Vào ngày 24-5-2011, chị Ngọc Tr đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa 29 và 36 cho bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Tuyết M đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện X công nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà Nguyễn Thị Tuyết M đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Hoàng Hoa Đ - chị Đỗ Thị M, vợ chồng anh Hoa Đ - chị Thị M đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận sang tên. Chị khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đối với thửa đất số 40: Yêu cầu anh Quốc Th - chị Ngọc Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 25-3-2011, theo diện tích như hiện trạng sử dụng.

- Đối với thửa 29 và thửa 36: Yêu cầu anh Quốc Th - chị Ngọc Tr bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn anh Phạm Quốc Th - chị Voòng Thị Ngọc Tr trình bày:

Anh - chị thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 29, 36 và 40, tờ bản đồ số 04, xã S. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 25-3-2011, chị Liễu Tr sẽ thanh toán đủ tiền cho anh - chị; tuy nhiên, đến hạn, chị Liễu Tr không thực hiện. Do chị Liễu Tr vi phạm hợp đồng, nên anh - chị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Anh - chị đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25-3-2011 và giải quyết số tiền anh - chị đã nhận 475.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Hoàng Hoa Đ và chị Đỗ Thị M có yêu cầu độc lập trình bày:

Vào năm 2015, bà Nguyễn Thị Tuyết M chuyển nhượng cho vợ chồng anh - chị thửa đất số 29 và 36, tờ bản đồ 04, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc hai thửa đất này là của bà Thi Vĩnh M, bà Vĩnh M chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Tuyết M chuyển nhượng lại cho anh - chị. Vào ngày 14-8-2015, anh - chị đã được cơ quan chức năng chấp nhận sang tên tại Giấy chứng nhận số BC 472158 đối với thửa đất số 36 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 472157 đối với thửa đất số 29. Hai giấy chứng nhận nêu trên, anh - chị thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P - Chi nhánh huyện Th, để vay tiền. Đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ 04, xã S, anh - chị thuê của bà Nguyễn Thị Tuyết M và canh tác từ năm 2012 cho đến nay.

Anh - chị yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25-3-2011, giữa chị Nguyễn Thị Liễu Tr và chị Voòng Thị Ngọc Tr đối với thửa đất số 29 và 36 tờ bản đồ 04, xã S.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giao thửa đất số 40 cho chị Nguyễn Thị Liễu Tr sử dụng, anh - chị không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu xảy ra tranh chấp, anh - chị sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Anh Hoàng Hoa Đ xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng (bút lục số 47).

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M có yêu cầu độc lập trình bày:

Bà thông nhất với lời trình bày của anh Hoàng Hoa Đ, bà yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa chị Nguyễn Thị Liễu Tr và chị Voòng Thị Ngọc Tr ký ngày 25-3-2011. Đối với thửa đất 40, tờ bản đồ số 04, xã S, bà nhận chuyển nhượng từ những người thừa kế của bà Ngô Thị N; tuy nhiên, đang làm thủ tục sang tên thì chị Liễu Tr tranh chấp nên chưa làm được.

3.3. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan vợ chồng ông Vương H và bà Thi Vĩnh M vắng mặt nên không có lời trình bày.

3.4. Ông Phạm Anh T đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị N trình bày:

Gia đình ông được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận số Q 378563 thửa 40, tờ bản đồ 04, xã S, cấp cho hộ bà Ngô Thị N ngày 04-10-2000. Đến năm 2006, vợ chồng ông - bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Quang C - bà Nguyễn Thị Thu Tr, giá 150.000.000 đồng, ông - bà đã nhận đủ tiền, đã giao đất, ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Quang C - bà Thu Tr; sau đó, ông Quang C - bà Thu Tr chuyển nhượng cho ai, ông không biết. Trong vụ án này, ông không có tranh chấp, không có yêu cầu và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án (bút lục số 73).

3.5. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị N, gồm: Chị Phạm Thị Hải Y, anh Phạm Công H, chị Phạm Thị Bích L, anh Phạm Anh D và anh Phạm Quốc D cùng trình bày:

Sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị N và vợ chồng ông Quang C - bà Thu Tr, các anh - chị không biết, đó là tài sản của ông Anh T - bà Ngô Thị N (cha mẹ các anh - chị). Các anh - chị không có tranh chấp, cũng không có yêu cầu và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án (bút lục số 79, 82, 84, 86 và 88).

3.6. Ông Bùi Quang C và bà Nguyễn Thị Thu Tr trình bày:

Năm 2008, vợ chồng ông - bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 18.153 m², thuộc thửa 40, tờ bản đồ 04, xã S từ bà Ngô Thị N, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ông - bà canh tác được khoảng 04 năm thì chuyển nhượng lại cho chị Vòng Thị Ngọc Tr; ông - bà đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho chị Ngọc Tr. Trong vụ án này ông - bà không có tranh chấp, không có yêu cầu và đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án (bút lục số 62 và 65).

3.7. Ông Nguyễn Thành V trình bày:

Đất tranh chấp nguyên đơn giao cho ông quản lý vào năm 2011; trên đất có cây điều do ông bỏ tiền đầu tư. Đến năm 2012, bà Nguyễn Thị Tuyết M vào chiếm giữ, nên ông không được thu hoạch. Hiện tại, ông không còn canh tác nữa. Ông không có tranh chấp và không có yêu cầu gì.

3.8. Ông Nguyễn Thành T trình bày:

Thửa đất 40, tờ bản đồ 04, xã S, giáp ranh với đất của ông, ông thống nhất và công nhận ranh hiện trạng các bên đang sử dụng. Ông đã chuyển nhượng cho

ông Nguyễn Văn R. Ông không có tranh chấp và không có yêu cầu gì. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng (bút lục số 50).

3.9. Ông Nguyễn Văn R trình bày:

Thửa đất 40, tờ bản đồ 04, xã S, giáp ranh với đất của ông. Ông thống nhất và công nhận ranh hiện trạng các bên đang sử dụng. Ông không có tranh chấp và không có yêu cầu gì. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng (bút lục số 47).

3.10. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (sau đây gọi tắt là DBank) trình bày:

Vợ chồng anh Hoàng Hoa Đ và chị Đỗ Thị M có thể chấp cho DBank – Chi nhánh huyện Th Giấy chứng nhận số BC 472158 thửa 36 và Giấy chứng nhận số BC 472157 thửa 29, cùng tờ bản đồ 04, xã S, đã được cơ quan chức năng chấp nhận sang tên vào ngày 14-8-2015. Hiện nay, Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với vợ chồng anh Hoa Đ - chị Thị M chưa hết hạn và đang được thực hiện đúng theo thỏa thuận. Do đó, Ngân hàng không khởi kiện vợ chồng anh Hoa Đ - chị Thị M trong vụ án này.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 16-01-2020 của Tòa án nhân dân huyện X, đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (chị Nguyễn Thị Liễu Tr). Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (vợ chồng anh Hoàng Hoa Đ và chị Đỗ Thị M). Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị Tuyết M).

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Quốc Th và chị Voòng Thị Ngọc Tr với chị Nguyễn Thị Liễu Tr ngày 25-3-2011, đối với thửa 40, tờ bản đồ 04, xã S, theo diện tích như hiện trạng sử dụng là 16.228,3 m².

+ Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M và vợ chồng anh Hoàng Hoa Đ - chị Đỗ Thị M giao cho chị Nguyễn Thị Liễu Tr diện tích đất 16.228,3 m², thửa 40, tờ bản đồ 04, xã S.

+ Buộc anh Phạm Quốc Th và chị Voòng Thị Ngọc Tr liên đới hoàn lại cho chị Nguyễn Thị Liễu Tr 215.000.000 đồng và bồi thường 215.000.000 đồng; tổng cộng là 430.000.000 đồng.

- Tách yêu cầu bồi hoàn khoản công sức đầu tư trên phần đất của vợ chồng anh Hoàng Hoa Đ - chị Đỗ Thị M bằng một vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

- Tách yêu cầu của vợ chồng ông Vương H - bà Thi Vĩnh M bằng một vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

5. Kháng cáo:

Ngày 20-01-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố vô hiệu đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 04, xã S, huyện X trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-3-2011, giữa chị Nguyễn Thị Liễu Tr với anh Phạm Quốc Th và chị Voòng Thị Ngọc Tr.

6. Phần phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Tuyết M do ông Lâm Văn G trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Quốc Th - chị Voòng Thị Ngọc Tr với chị Nguyễn Thị Liễu Tr lập ngày 25-3-2011, vi phạm về hình thức, chủ thể ký kết hợp đồng và nội dung, nên hợp đồng vô hiệu. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 29 và 36 tờ bản đồ số 04, xã S, giữa vợ chồng anh Hoàng Hoa Đ và chị Đỗ Thị M với bà Nguyễn Thị Tuyết M tuân thủ theo quy định của pháp luật và được cơ quan chức năng công nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, xác định hợp đồng ngày 25-3-2011 nêu trên vô hiệu; xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

7. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

7.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7.2. Quan điểm đối với vụ án:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm, để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ hai, một số người tham gia tố tụng đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về việc tiến hành tố tụng của cấp sơ thẩm và diễn biến tại cấp phúc thẩm:

2.1. Về thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14-12-2011, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Liễu Tr khởi kiện anh Phạm Quốc Th và chị Voòng Thị Ngọc Tr, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-3-2011, đối với các thửa đất số 29, 36 và 40, tờ bản đồ số 04, giao đất và ký hợp đồng chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 01).

- Theo “Đơn khởi kiện bổ sung” ngày 14-3-2012, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thửa 40; đối với thửa đất số 29 và 36 yêu cầu bị đơn phải bồi thường hợp đồng gấp ba lần (bút lục số 17).

- Ngày 09-10-2017, nguyên đơn có “Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện”, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thửa 29 và 36, yêu cầu bồi thường theo quy định của pháp luật. Ngày 22-01-2018, Tòa án ra Thông báo về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện (bút lục số 302).

- Ngày 31-8-2016, 21-9-2017 và 09-10-2017, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (bút lục số 234, 291 đến 295).

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định như sau:

- Đối với “Đơn khởi kiện bổ sung” ngày 14-3-2012 và “Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện” ngày 09-10-2017; tuy tiêu đề ghi khác nhau nhưng có nội dung giống nhau, cụ thể là nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 25-3-2011 đối với thửa số 40, hủy hợp đồng đối với thửa số 29 và 36 và phải bồi thường thiệt hại gấp ba lần nhưng không nêu cụ thể số tiền. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải yêu cầu nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện theo Điều 193 của Bộ luật Tố tụng dân sự, để xác định cụ thể và chính xác các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (rút một phần hay thay đổi yêu cầu); đồng thời, xem xét đến việc nguyên đơn có phải nộp tiền tạm ứng án phí bổ sung hay không theo quy định tại Điều 195 và Điều 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc khởi kiện bổ sung nêu trên là sau khi Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 70, điểm b khoản 1 Điều 73, khoản 2 Điều 201, khoản 2 Điều 210 và Điều 243 của Bộ luật Tố tụng dân sự (nhận định này cũng phù hợp với Mục 7 Phần IV Công văn số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Tòa án).

2.2. Về thụ lý và giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngày 29-5-2017, Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của anh Hoàng Hoa Đ và chị Đỗ Thị M, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-3-2011, giữa chị Nguyễn Thị Liễu Tr với anh Phạm Quốc Th và chị Voòng Thị Ngọc Tr (bút lục số 273).

- Ngày 28-3-2018, Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của ông Đinh Việt Th là người đại diện theo ủy quyền của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết M (bút lục số 307 đến 323).

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định như sau:

- Việc khởi kiện yêu cầu độc lập nêu trên là sau khi Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý là không đúng như đã nhận định ở trên.

- Đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết M do ông Đinh Việt Th ký tên là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thậm chí, có đơn phản ký tên còn ghi ông Th là người đại diện theo ủy quyền của chị Đỗ Thị M (bút lục số 308).

2.3. Về các vấn đề khác:

- Ngày 10-01-2018, chị Nguyễn Thị Liễu Tr có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 22-01-2018, Tòa án ban hành Công văn số: 18/CV-DS, ngăn chặn tất cả các giao dịch liên quan đến thửa đất số 40 (bút lục số 298 và 299); tuy nhiên, không ra quyết định, không thực hiện các thủ tục về biện pháp khẩn cấp tạm thời được quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm cũng không đề cập đến việc ngăn chặn nêu trên, vi phạm điểm c khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự và sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án.

- Biên bản nghị án (bút lục từ số 508 đến 512) không ghi thời điểm bắt đầu và kết thúc của việc nghị án, không ghi ý kiến thảo luận, biểu quyết của từng thành viên hội đồng xét xử về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án, theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 264 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Mẫu số 51 - DS (ban hành kèm theo Nghị quyết số: 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13-01-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao).

- Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích bằng văn bản cho tất cả các đương sự trong vụ án biết về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy (nhận định này cũng phù hợp với Mục 2 Phần III Công văn số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Tòa án).

2.4. Tại cấp phúc thẩm:

- Theo đơn kháng cáo, bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày, căn cứ Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế được UBND xã S chứng thực ngày 12/5/2014, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ những người thừa kế của bà Ngô Thị N diện tích 18.153m², thửa 40, tờ bản đồ số 04, xã S. Bà đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng và nhận đất, sử dụng từ đó đến nay (bút lục số 531 và 532). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tuyết M trình bày các thửa đất số 29, 36 và 40, bà nhận chuyển nhượng từ anh Phạm Quốc Th - chị Voòng Thị Ngọc Tr; đồng thời, cung cấp bản sao chụp “Giao nhận tiền đặt cọc về việc chuyển nhượng đất” ngày 03-5-2011, đặt cọc 50.000.000 đồng.

- Trong văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nêu trên, còn thiếu 02 người con của bà Ngô Thị N là chị Phạm Thị Bích L và anh Phạm Công H. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tuyết M trình bày, theo bà được biết, bà Ngô Thị N còn có người con khác đang cư trú ở nước ngoài.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Liễu Tr trình bày có chồng tên Hồ Sơn Th; bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày có chồng tên Phạm Văn D. Chị Liễu Tr và bà Tuyết M đều xác định các số tiền giao dịch trong vụ án đều là tài sản chung vợ chồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Hoàng Hoa Đ trình bày, các thửa đất số 29 và 36, tờ bản đồ số 04, xã S, anh đã chuyển nhượng cho người khác vào năm 2019 và trước khi Tòa án xét xử sơ thẩm; theo anh được biết, người này cũng đã chuyển nhượng cho người khác.

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định như sau:

- Cần phải thu thập chứng cứ để xác định các nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; đồng thời, việc chuyển nhượng có hợp pháp hay không cũng cần phải được đánh giá đầy đủ.

- Cấp sơ thẩm không đưa chồng của bà Liễu Tr và chồng của bà Tuyết M vào tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách đương sự.

2.5. Kết luận:

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; do đó, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Nội dung tranh chấp và kháng cáo:

Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên không xem xét nội dung tranh chấp và kháng cáo. Khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần phải xác định tính hợp pháp của tất cả các giao dịch dân sự có liên quan trong vụ án, tương ứng với các quy định của pháp luật từng thời điểm; thu thập các chứng cứ liên quan; đối chất những nội dung các đương sự trình bày mâu thuẫn và xác định trách nhiệm của các bên tham gia giao dịch.

[4] Chi phí tố tụng:

Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[5] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định khi giải quyết lại vụ án.

[6] Đối với quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho đương sự (ông Lâm Văn G) tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[7] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 16-01-2020 của Tòa án nhân dân huyện X.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện X, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo không phải chịu, trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009016 ngày 20-01-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện X (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện X;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh X;
- Ủy ban nhân dân xã S;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành