TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 399/2024/DS-PT.
Ngày: 09-9-2024
V/v: "Đòi tài sản, hủy hợp đồng thế chấp, hủy hợp đồng ủy quyền, vô hiệu HĐCN QSDĐ"

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: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 9 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 308/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024 về việc *"Đòi tài sản, hủy hợp đồng thế chấp, hủy hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 323/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà T và bà L: Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960. Địa chỉ: số A KA, ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Bị đơn:

1. Ông Lê Tấn D, sinh năm 1982. Địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Lê Trung T1, sinh năm 1963. Địa chỉ: số A V, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1998; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1985. Địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Văn phòng công chứng Lê Văn V. Địa chỉ: Đường L, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn V - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo: Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1965), bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1978), bà Nguyễn Thị Tuyết .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Bà Nguyễn Thị Hồng X1 là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 25/5/2022, bà L (sinh năm 1965), bà T và bà L (sinh năm 1978) với ông L1 lập hợp đồng hùn vốn mua đất viết tay để nhận chuyển nhượng thửa đất số 50 (diện tích 26.770m^2), tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Theo hợp đồng thì bà L (sinh năm 1965), bà T và bà L (sinh năm 1978), ông L1 mỗi người góp số tiền 800.000.000 đồng, tổng số tiền góp là 3.200.000.000 đồng và thống nhất ông L1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng do ông L1 viết, được lập thành 04 bản chính viết tay với nội dung giống nhau, mỗi người giữ một bản chính và bà L (sinh năm 1965), bà T và bà L (sinh năm 1978), ông L1 đều ký tên, ghi rõ họ tên xác nhận. Bà L (sinh năm 1965), bà T và bà L (sinh năm 1978) đã giao cho ông L1 đủ số tiền góp của ba người là 2.400.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng hùn vốn. Sau đó, ông L1 thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất với giá là 2.450.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất, các bên không thực hiện việc đo đạc thửa đất, chỉ nhận chuyển nhượng dựa trên diện tích đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/7/2022, ông L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG414345, số vào sổ cấp GCN: CS05378. Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông L1 là người trực tiếp giữ, quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất trên thực tế. Tuy nhiên, bà L (sinh năm 1965) vẫn thường xuyên đến đất để quan sát.

Ngày 25/10/2022, ông L1 và ông Lê Tấn D ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6452, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất nói trên với số tiền 2.400.000.000 đồng, thời hạn thế chấp là 06 tháng (kể từ ngày 25/10/2022 đến ngày 25/4/2023) và hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản thế chấp số công chứng 6454, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD, được công chứng tại VPCC L. Khi ông L1 và ông D ký kết các hợp đồng này thì các nguyên đơn không biết.

Nay, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây đối với các giao dịch liên quan đến thửa đất số 50 (diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ là 26.770m^2), thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T,

tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn L1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 25/10/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L1 với ông Lê Tấn D được công chứng tại VPCC L với số công chứng 6452, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản thế chấp ngày 25/10/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L1 với ông Lê Tấn D được công chứng tại VPCC L với số công chứng 6454, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L1 do ông Nguyễn Tấn D1 đại diện theo ủy quyền và bà Nguyễn Thị Ngọc C, hợp đồng công chứng số 2218, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

4. Yêu cầu ông L1 phải trả cho bà L, bà T và bà L mỗi người phần đất có diện tích 6692,5m^2 (tương ứng ¼ diện tích) thuộc một phần diện tích thửa đất số 50, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L1 trình bày: Ông L1 thừa nhận ngày 25/5/2022, ông L1 cùng với các nguyên đơn cùng lập văn bản thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất số 50 (diện tích 26.770m^2), tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An với tổng số tiền là 3.200.000.000 đồng. Ông L1 xác định chữ viết trong hợp đồng hùn góp vốn là do ông viết và ký tên. Tuy nhiên, thực tế giá chuyển nhượng và số tiền góp để mua thửa đất số 50 nói trên là 2.200.000.000 đồng, mỗi người góp 550.000.000 đồng. Ông L1 và các nguyên đơn thống nhất ông L1 sẽ là người đại diện thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L1 là người trực tiếp ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất, người chuyển nhượng đất là ông Huỳnh Văn M (sinh năm 1971, địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2022 được chứng thực tại UBND xã T với số chứng thực 188, quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông và ông M không đo đạc thửa đất, chỉ nhận chuyển nhượng dựa trên diện tích đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có đi xem đất trên thực tế. Khoảng tháng 7/2022, ông L1 thế chấp QSDĐ thửa đất số 50 cho ông Nguyễn Văn T2 (sinh năm 1964, địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An) với số tiền khoảng hơn 1.500.000.000 đồng. Tại thời điểm này, bà L (sinh năm 1965) có mặt chứng kiến và sau khi nhận tiền từ ông T2 thì ông L1 đã giao cho bà L (sinh năm 1965) toàn bộ số tiền thế chấp này.

Ngày 25/10/2022, ông L1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất 50 cho ông Nguyễn Tấn D1 với số tiền 2.400.000.000 đồng, có bà L (sinh năm 1965) chứng kiến. Sau khi nhận tiền của ông D1, ông L1 trả tiền cho ông T2, số còn dư giao cho bà L (sinh năm 1965) để hoàn trả cho bà L (sinh năm 1965), bà T và bà L (sinh năm 1978) số tiền hùn góp mua đất ban đầu. Trong quá trình làm ăn kinh doanh chung và sau những lần thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất số 50, ông L1 đã trả lại cho các nguyên

đơn toàn bộ số tiền đã hùn mua đất ban đầu. Tuy nhiên, khi ông L1 giao tiền thì không lập giấy tờ giao nhận tiền với các nguyên đơn vì tin tưởng nhau.

Nay, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề nói trên, ông L1 không đồng ý. Bởi vì, ông L1 đã hoàn trả cho các nguyên đơn tổng số tiền 1.650.000.000 đồng, mà các nguyên đơn đã góp để nhận chuyển nhượng đất.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn D1 có người đại diện là ông Lê Trung T1 trình bày: Ngày 25/10/2022, tại Phòng C2, ông D1 và ông L1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 50 với số tiền 2.400.000.000 đồng, thời hạn thế chấp là 06 tháng (kể từ ngày 25/10/2022 đến ngày 25/4/2023), số công chứng 6452, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Đồng thời, hai bên cũng ký hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản thế chấp, số công chứng 6454, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD; thời hạn ủy quyền là 05 năm, hợp đồng ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày 09/5/2023 khi bên thế chấp không trả được nợ gốc và lãi theo hợp đồng thế chấp trên thì bên nhận thế chấp được chuyển nhượng (bán) tài sản thế chấp để thu hồi nợ gốc, lãi vay. Do đến hạn, ông L1 không trả được tiền nên ông D1 cùng với ông L1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Nay, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề trên, ông D1 không đồng ý. Ông T1 đại diện ông D1 cho rằng, các nguyên đơn và ông L1 góp vốn mua đất nhằm mục đích bán lại kiếm lời. Hợp đồng góp vốn giữa các nguyên đơn và ông L1 là không hợp pháp vì ông L1 không có giấy phép kinh doanh bất động sản, không có quyền huy động vốn để kinh doanh bất động sản nên hợp đồng góp vốn giữa ba nguyên đơn và ông L1 vô hiệu. Mặt khác, ông D1 hoàn toàn không biết việc góp vốn mua thửa đất số 50, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An giữa các nguyên đơn và ông L1. Việc ông D1 nhận thế chấp và nhận ủy quyền xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất nói trên dựa trên quy định của pháp luật về quyền của người sử dụng đất. Ông L1 là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số số 50, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Do đó, hợp đồng thế chấp và hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản thế chấp giữa ông D1 và ông L1 là hợp pháp. Trên cơ sở đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, ông L1 và bà C là hợp pháp. Ông T1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày: Bà C nhận chuyển nhượng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An từ ông Nguyễn Văn L1 và người đại diện theo ủy quyền của ông L1 là ông Nguyễn Tấn D1. Bà C đã thanh toán tiền xong. Nay bà C không đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C1 có văn bản nêu ý kiến: Văn bản Công chứng số 6452, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản Công chứng số, quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản Công chứng

số 2218, quyển số 3/2023 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa đã tuyên:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 5 Luật Đất đai; Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với các yêu cầu sau: Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản thế chấp giữa ông Nguyễn Văn L1 và ông Lê Tấn D; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L1 (do ông Lê Tấn D2 là người đại diện theo ủy quyền) và bà Nguyễn Thị Ngọc C; Yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 02/5/2024, các nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1965) và bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1978) có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của các Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, bị đơn giữ nguyên ý kiến. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các nguyên đơn do bà Trần Thị Hồng X đại diện trình bày: Việc các nguyên đơn hùn vốn với ông L1 để mua thửa đất số 50 nhằm để mua đi bán lại kiếm lời đã được bản thân ông L1 thừa nhận tại phiên tòa. Ông L1 cũng xác định khi các nguyên đơn hùn vốn với ông L1 thì thống nhất để ông L1 đứng tên quyền sử dụng đất thửa 50 để thuận tiện cho việc mua đi bán lại sau này. Tuy nhiên, việc ông L1 cho rằng đã thanh toán lại phần hùn của các nguyên đơn để xác định quyền sử dụng thửa đất số 50 là của riêng ông L1 là không có căn cứ, ông L1 cũng chỉ trình bày nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Bà L (sinh năm 1965) là người thường xuyên trông nôm thửa đất số 50 và thu hoạch cây tràm trồng trên thửa đất này, còn ông L1 cho rằng thửa đất số 50 là của ông, nhưng ông L1 không chứng minh được quá trình sử dụng đất của mình. Ngoài ra, phần tiền hùn của các nguyên đơn có nguồn gốc từ thu nhập chung của vợ chồng các nguyên đơn, nhưng cấp sơ thẩm lại không đưa chồng của các nguyên đơn và tham gia tố tụng. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ông Nguyễn Văn L1 trình bày: Ông thừa nhận có việc hùn vốn giữa các nguyên đơn với ông, tuy nhiên ông đã thanh toán phần hùn của các nguyên đơn để được sở hữu riêng đối với thửa đất số 50. Sau khi thanh toán phần hùn của các nguyên đơn xong thì ông và các nguyên đơn đã thống nhất xé bỏ các Hợp đồng hùn vốn, ông hoàn toàn không biết việc các nguyên đơn vẫn còn giữ lại bản hợp đồng hùn vốn với giá trị chuyển nhượng là 3,2 tỷ đồng để đi khởi kiện ông. Do tin tưởng và làm ăn lâu dài với nhau nên việc ông thanh toán lại các phần hùn cho các nguyên đơn không có lập biên bản gì. Hiện nay, ông đã chuyển nhượng thửa đất cho bà C (vợ của ông D2) và ông cũng thường xuyên đến thăm thửa đất số 50 dùm ông D2 và bà C, do ông vẫn còn một thửa đất nằm phía trong thửa đất số 50. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông được cấp theo đúng quy định pháp luật, nên ông là chủ sở hữu hợp pháp, do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lê Tấn D do ông Nguyễn Trung T3 đại diện trình bày: Ông L1 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 50, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quy định pháp luật. Việc ông L1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 50 cho ông D được phòng công chứng chứng thực theo đúng trình tự của pháp luật. Khi hết thời hạn thế chấp, ông L1 và ông D đồng thuận ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà C để thanh toán khoản tiền vay giữa ông D và ông L1, là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật và đúng ý chí của các bên. Ông D không biết và cũng không có nghĩa vụ phải biết đến quan hệ hùn vốn giữa các nguyên đơn và ông L1. Do đó, việc nguyên đơn đề nghị hủy các hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ngọc C: Không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét thấy qua nghiên cứu hồ sơ thấy rằng: cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ số tiền góp vốn mà ông L1 cho rằng đã trả lại cho các nguyên đơn, cũng như chưa làm rõ quá trình quản lý, sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm theo lời trình bày của ông Võ Thanh P là chồng bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978, ông Nguyễn Văn S chồng bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965, ông Nguyễn Văn H là chồng bà Nguyễn Thị T đều xác định nguồn tiền góp vốn là tài sản chung của vợ chồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các đương sự tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Từ những vi phạm trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, để giải quyết toàn diện vụ án cần phải hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn. Căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1965), bà Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị L (sinh năm 1978) được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Văn hòng công chứng Lê Văn V đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1965), bà Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị L (sinh năm 1978).

[2.1] Các nguyên đơn bà L (sinh năm 1965), bà T và bà L (sinh năm 1978) yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản thế chấp; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 26.770m^2, thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện T. Các nguyên đơn cho rằng, thửa đất nói trên là tài sản chung của các nguyên đơn và ông L1. Chứng cứ các nguyên đơn cung cấp là hợp đồng hùn vốn mua đất viết tay ngày 25/5/2022. Theo hợp đồng thì bà L (sinh năm 1965), bà T và bà L (sinh năm 1978), ông L1 mỗi người góp số tiền 800.000.000 đồng, tổng số tiền góp là 3.200.000.000 đồng và thống nhất ông L1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa, người đại diện của các nguyên đơn là bà X và ông L1 đều thừa nhận việc các bên có viết hợp đồng hùn vốn ngày 25/5/2022. Ông L1 cho rằng, số tiền thực tế góp mua đất mỗi người là 550.000.000 đồng, không phải 800.000.000 đồng. Sau khi ông L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã trả lại toàn bộ phần vốn góp cho các bà L (sinh năm 1965), bà T và bà L (sinh năm 1978). Tuy nhiên, ông L1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh, ông L1 cho rằng do tin tưởng nên chỉ đưa tiền trả mà không có lập biên nhận giao tiền.

[2.2] Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn và bị đơn ông L1 đều thừa nhận có việc hùn vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, nhưng giao cho ông L1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các nguyên đơn cho rằng mỗi người hùn vốn với số tiền là 800.000.000đồng, phía ông L1 thì xác định mỗi người chỉ hùn vốn số tiền là 550.000.000đồng, nhưng ông L1 xác định đã trả lại phần tiền hùn cho các bà L (sinh năm 1965), bà T và bà L (sinh năm 1978) xong nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, các nguyên đơn thì không thừa nhận có nhận lại phần tiền hùn từ ông L1. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất để làm rõ việc này.

[2.3] Về quá trình quản lý và sử dụng đất, bà L (sinh năm 1965) xác định đang quản lý sử dụng đất, phía ông L1 cũng xác định mình là người đang quản lý, sử dụng đất và khi bán đất cho ông D đã giao đất cho ông D tiếp tục, quản lý sử dụng. Tòa sơ thẩm cũng không thu thập chứng cứ để làm rõ quá trình quản lý, sử dụng đất để xem ai là người trực tiếp quản lý đất từ khi ông L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Võ Thanh P là chồng bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978, ông Nguyễn Văn S chồng bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965, ông Nguyễn Văn H là chồng bà Nguyễn Thị T (có đơn trình bày) đều yêu cầu được tham gia tố tụng đối với vụ án này vì nguồn tiền mua đất là tiền chung của vợ chồng, nhưng quá trình giải quyết vụ án Tòa sơ thẩm không đưa ông S, ông P và ông H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Từ những vi phạm, thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm, xét thấy việc thiếu sót này tại cấp phúc thẩm không khắc phục và không bổ sung được. Do đó, để đảm bảo cho việc xét xử của Tòa án hai cấp và để giải quyết toàn diện vụ án và đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1965), bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1978) và phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1965), bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1978) không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị L.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi tiếp tục giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1965) và bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1978) và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí. H1 lại cho bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1965), bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1978) mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0003966, 0003964, 0003965 cùng ngày 02/5/2024) do bà Trần Thị Hồng X nộp thay tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP . HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thạnh Hóa;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Hóa;
- Các đương sự
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng