

Bản án số: 71/2020/DS-PT

Ngày: 10/7/2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ và hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Nguyễn Quyến.

2/- Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 224/2019/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 359/2019/QĐPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Hữu L.** sinh năm: 1964. Địa chỉ: ấp Thới Hòa, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Thanh H. sinh năm: 1969. Địa chỉ: ấp 8 B2, xã T, huyện A, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền lại ngày 21/02/2019).

2. Bị đơn: Bà **Danh Thị Minh N.** sinh năm: 1975.

Chị **Đào Thị Thu X.** sinh năm: 1995.

Chị **Đào Thị Thu T.** sinh năm: 1996.

Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

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

- Bà **Huỳnh Thị Nh.** sinh năm: 1969. Cùng địa chỉ nguyên đơn. Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Phan Thanh H (văn bản ủy quyền ngày 12/8/2019).

- Ông **Danh Th.** sinh năm: 1973. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Danh Thị Minh N, Đào Thị Thu X, Đào Thị Thu T.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Lê Hữu L thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Phan Thanh H trình bày:

Năm 2014 vợ chồng bà Danh Thị Minh N có cổ cho ông Lê Hữu L 8,5 công đất lúa (thửa 151, tờ bản đồ số 09), tọa lạc ấp Thới Trường 1, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ với số tiền 200 triệu, có lập giấy cổ đất. Sau đó bà N nhận thêm 50 triệu, tổng cộng tiền cổ đất là 250 triệu.

Sau khi chồng bà N chết, ngày 19/10/2018 bà N cùng các con Đào Thị Thu X, Đào Thị Thu T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L toàn bộ đất này. Hai bên có làm giấy tay, với số tiền 595 triệu tương đương 70.000.000đ/công tầm 3m. Ngay khi ký hợp đồng, ông L đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác. Tuy nhiên do chồng bà N là ông Đào D đứng tên giấy CNQSDĐ, nên bà N giao giấy cho ông L đi làm thủ tục thừa kế qua bà N rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng từ bà N sang ông L. Khi làm xong, hai bên có ra Văn phòng Công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, thì bà N không chịu ký mà đòi thêm tiền. Ông L cũng đồng ý cho thêm 130 triệu, nhưng bà N không đồng ý. Do vậy, ông L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông, với diện tích 11.692m² theo đo đạc thực tế..

* Bị đơn bà Danh Thị Minh N, chị Đào Thị Thu X., chị Đào Thị Thu T trình bày:

Thừa nhận vào ngày 17/12/2014 vợ chồng bà cùng các con có cổ cho ông L thửa đất 151 nói trên với số tiền 200 triệu, có lập tờ cổ đất. Bà đã nhận đủ tiền và cũng đã giao đất cho ông L canh tác. Đến ngày 16/7/2016 vợ chồng bà có nhận thêm của ông L 50 triệu, tổng cộng tiền cổ đất là 250 triệu. Ngày 30/12/2016 chồng bà chết, nên bà có vay thêm của ông L 80 triệu, lãi suất 5%/tháng. Lúc vay tiền không có lập biên nhận, không ai chứng kiến. Bà đóng lãi cho ông L được một thời gian thì không có khả năng đóng nữa. Đến ngày 16/10/2018, bà và các con có vay thêm của ông L 240 triệu, chia làm 2 phần: phần 110 triệu không có biên nhận, phần 130 triệu có lập biên nhận và lãi suất 3.000.000đ/tháng. Bà có thể chấp giấy CNQSDĐ do cha chồng Đào V đứng tên cho vợ chồng ông L, hiện cha chồng bà cũng đã chết.

Ngày 19/10/2018 ông L yêu cầu bà và các con ký tên vào tờ cổ đất, nhưng ông L lừa dối làm tờ chuyển nhượng đất. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Phần đất này bà để chuyển nhượng cho người khác, còn khoản nợ vay của ông L bà xin trả dần.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Huỳnh Thị Nh thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Phan Thanh H trình bày:

Bà Huỳnh Thị Nh là vợ ông L, vào ngày 22/11/2018 nhằm ngày 16/10/2018 (âm), bà N có hỏi vay của bà Nhận số tiền 130 triệu, lãi suất 3.000.000đ/tháng, có thể chấp bằng khoán đất do ông Đào V là cha chồng bà N đứng tên. Nay yêu cầu bà N có nghĩa vụ trả số nợ vốn và lãi suất theo quy định của pháp luật, kể từ ngày 23/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh Th trình bày:

Năm 2016 ông L cho ông thuê thửa đất 151 nói trên (diện tích khoảng 8.5 công tầm lớn) để canh tác với số tiền 15.000.000đ/năm (hiện tại giá thuê là 30.000.000đ/năm). Ông đang trực tiếp canh tác đất này, quá trình thuê đất ông trả tiền đầy đủ cho ông L. Đối với tranh chấp giữa hai bên, ông không có ý kiến. Trường hợp Tòa án xem xét giao thửa đất này cho ai, nếu quyền lợi ông có bị ảnh hưởng thì ông sẽ thỏa thuận với ông L, hoặc nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 224/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bị đơn

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/10/2018 giữa ông Lê Hữu L với bà Danh Thị Minh N tại thửa đất số 151, tờ bản đồ số 09, loại đất Lúa, đất tọa lạc tại ấp Thới Trường 1, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ có hiệu lực pháp luật.

4. Ông Lê Hữu L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất tại thửa 151, tờ bản đồ số 09, loại đất Lúa, đất tọa lạc tại ấp Thới Trường 1, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ theo quy định của pháp luật.

5. Buộc bị đơn có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật chuyển quyền sử dụng đất tại thửa 151, tờ bản đồ số 09, loại đất Lúa, đất tọa lạc tại ấp Thới Trường 1, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ cho ông Lê Hữu L đứng tên.

6. Kiến nghị UBND huyện Cờ Đỏ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 005556 ngày 20/12/2018 cấp cho bà Danh Thị Minh N để cấp lại cho ông Lê Hữu L (Kèm theo bản trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 12/8/2019).

7. Buộc bà Danh Thị Minh N có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Nh số tiền 140.725.000đ. Bà Huỳnh Thị Nh, ông Lê Hữu L giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Đào Vôn cho bà Danh Thị Minh N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm thi hành án, chi phí thẩm định định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19/11/2019 các bị đơn bà Danh Thị Minh N, chị Đào Thị Thu X, chị Đào Thị Thu T kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Đồng thời Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ cũng có Quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/11/2019 kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 595.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và xác định trước ngày xử sơ thẩm bà đã bán toàn bộ đất này cho bà Chúc L11, bà L1 cũng

đã được cấp giấy CNQSDĐ và đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền; Nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, đương sự và Tòa án các cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L và bà N thời điểm bà N chuyển làm thủ tục thửa đất ông Đào D qua tên bà T là chưa có giấy CNQSDĐ; Tờ sang nhượng QSDĐ ngày 19/10/2018 bên mua không ký tên và cũng không có công chứng, chứng thực theo quy định nên việc chuyển nhượng giữa ông L và bà N là vô hiệu, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là không đúng. Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ là có căn cứ. Tuy nhiên, do trong thời gian cấp sơ thẩm đang giải quyết tranh chấp thì bị đơn chuyển nhượng đất này cho bà Chúc L11, bà L1 đã đăng cấp giấy CNQSDĐ và đã thế chấp phần đất này cho Ngân hàng TMCP.XNK Việt Nam-Phòng giao dịch Cờ Đỏ, nên đề nghị hội án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại, đưa bà Chúc L11 và Ngân hàng vào tham gia tố tụng theo quy định.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu bị đơn trả nợ theo hợp đồng vay tài sản. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh Th có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ kháng nghị một phần, đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 595.000.000đ. Xét kháng cáo, kháng nghị thấy rằng:

[2] Về sự kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Xét rằng: Căn cứ vào Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018 (BL 18) với nội dung “*Tôi tên Danh Thị Minh N ... hiện nay tôi có một thửa đất ở Thới Trường, với diện tích là 11.050m², tức là 8,5 tám công rưỡi tầm lớn. Nay hoàn cảnh khó khăn nên tôi và các con tôi đồng ý bán cho anh Lê Hữu L. Một công là 70.000.000đ với diện tích 8,5 tám công rưỡi tầm lớn. Tổng số tiền 595.000.000đ (năm trăm chín mươi lăm triệu đồng). Nay tôi và các con tôi đã nhận đủ số tiền nói trên và đồng ý ký tên*”. Điều này cho thấy có xảy ra sự kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

[3] Tuy nhiên, phía bị đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, cho rằng lúc đầu có đất, sau đó vay thêm tiền và bị nguyên đơn lừa

dối ký vào giấy chuyển nhượng. Đánh giá luận điểm này, xét thấy: phía bị đơn là những người có đầy đủ năng lực nhận thức được việc làm của mình và có đủ năng lực để nhận biết được nội dung của văn bản mà mình phải ký vào. Bị đơn cùng các con cho rằng đã bị nguyên đơn lừa dối ký vào giấy chuyển nhượng, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để kết luận rằng việc bị đơn ký vào Tờ chuyển nhượng đất ngày 19/10/2018 là do bị lừa dối hoặc bị ép buộc.

[4] Về luận điểm phía bị đơn có đủ tư cách để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không, có vi phạm điều cấm của pháp luật hay không. Đánh giá sự kiện này, xét rằng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00150/QSDD/136/HĐ2003 ngày 22/4/2003 là cấp cho “*hộ ông Đào D*”, nên luận điểm đây là tài sản chung của vợ chồng bị đơn, ông D chết nhưng bà N chưa thực hiện việc thừa kế, các bên chuyển nhượng đất là vi phạm pháp luật là không đúng. Đây là tài sản chung của hộ, ông D cũng chỉ có một phần trong khối tài sản chung này. Thế nên khi ông D chết, phần tài sản của ông D sẽ phát sinh thừa kế và do những người thừa kế thuộc hàng thứ nhất của ông D chỉ còn lại vợ và 02 con cũng là 03 thành viên còn lại trong hộ, nên họ được quyền định đoạt phần tài sản của ông D mà không cần phải làm thủ tục thừa kế chuyển quyền sang tên cho bà N. Có chăng là chuyển quyền theo thủ tục chuyển đổi người đại diện hộ đứng tên giấy CNQSDĐ, nhưng do tất cả thành viên còn lại trong hộ đều thống nhất và cùng ký chuyển nhượng là hợp pháp và có đủ tư cách, không vi phạm điều cấm của pháp luật về thực hiện giao dịch chuyển nhượng khi chưa có giấy CNQSDĐ như kháng nghị đặt ra.

[5] Như vậy quyền sử dụng đất của bị đơn được phép tham gia giao dịch và bà N cùng 02 người con là chị X, chị T có đủ tư cách chủ thể để tham gia giao dịch ký chuyển nhượng cho ông L. Tuy nhiên, do “*Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2018*” giữa hai bên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định nên vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Song, tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định có 02 trường hợp giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện về hình thức không bị vô hiệu; đó là:

“1. *Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.*

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”.

Đối chiếu với quy định trên, lẽ ra trong trường hợp này cấp sơ thẩm phải ra “*Quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch*”, bởi lẽ đây là thủ tục bắt buộc về sự kiện hoàn thiện về mặt hình thức của giao dịch và trên cơ sở đó mới đủ căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng thiếu phần công chứng, chứng thực mà một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch.

[6] Lẽ ra thiếu sót này của cấp sơ thẩm chỉ là sai sót về thủ tục, không làm thay đổi bản chất vấn đề, không phải là vi phạm có ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích chính đáng của đương sự, không cần phải hủy án.

Tuy nhiên, do tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/6/2020 bị đơn khai: trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết, bị đơn đã bán toàn bộ phần đất này cho bà Chúc L1 trước ngày xét xử sơ thẩm và bà L1 đã được cấp giấy CNQSDĐ. Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ về sự kiện mà bị đơn đã khai. Kết quả: tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00150 ngày 22/4/2003 cấp cho “hộ ông Đào D”, tại trang 4 phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cờ Đỏ ngày 30/10/2019 xác nhận “*Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Chúc L11, sinh năm 1984, CMND số X, thường trú: ấp Thới Hòa A, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ, theo hồ sơ số 007340*”. Do đó, án sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/10/2018 giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực pháp luật và tuyên cho nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất là không khả thi, không thể thực hiện được. Nên nhất thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại, đưa bà L1 và Ngân hàng TMCP.XNK Việt Nam-Phòng giao dịch C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo hướng đã phân tích trên. Ngoài ra còn phải xem xét đến các yếu tố sau đây:

[6.1] Việc bị đơn chuyển nhượng toàn bộ phần đất đang tranh chấp cho bà Chúc L1 trong thời gian Tòa án cấp sơ thẩm đang giải quyết vụ án, cũng như việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cờ Đỏ chuyển quyền cho bà Chúc L1 đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp (ghi chú trang 4) là vi phạm pháp luật về đất đai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với bà Chúc L1 tại thời điểm này là vô hiệu. Đồng thời cũng phải làm rõ việc thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng như thế nào, để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp giữa bà Chúc L1 với Ngân hàng.

[6.2] Việc cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà N với diện tích theo giấy mua bán 11.050m², trong khi diện tích theo đo đạc thực tế 11.692m² (Bản trích đo số 38/TTKTTNMT ngày 17/8/2019), chênh lệch 642m² là không phù hợp. Ngoài ra, theo Biên bản định giá tài sản ngày 15/7/2019 thì phần đất tại khu vực tranh chấp có giá thị trường khoảng hơn 61.000đ/m² (làm tròn số) thấp hơn giá Nhà nước quy định 70.000đ/m². Lẽ ra cấp sơ thẩm phải áp dụng giá theo hướng có lợi cho bị đơn trong trường hợp giá thị trường thấp hơn giá Nhà nước, thì phải lấy theo giá Nhà nước quy định mới không thiệt thòi cho bị đơn. Vì vậy, khi giải quyết lại vụ án cấp sơ thẩm phải điều chỉnh lại vấn đề này.

[6.3] Đối với hợp đồng vay tài sản giữa bà Huỳnh Thị Nh với bị đơn, cách tính lãi suất của cấp sơ thẩm là sai theo Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019, gây thiệt thòi quyền lợi của bà Nh. Cũng như việc vay tiền của bị đơn có cả hai người con bà N là chị X, chị T nhưng cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc cá nhân bà N trả nợ mà không tuyên trách nhiệm liên đới của chị X, chị T là không đúng cũng cần được điều chỉnh khi giải quyết lại vụ án.

Xét do có xuất hiện tình tiết mới phải hủy bản án sơ thẩm, nhưng đây là yếu tố khách quan, không phải lỗi chủ quan của Thẩm phán. Đồng thời do hủy bản án sơ thẩm nên kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát huyện Cờ Đỏ sẽ được xem xét khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí: Các đương sự chưa phải chịu án phí sơ và phúc thẩm; Chi phí đo đạc, định giá tài sản sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

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 224/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” giữa nguyên đơn ông Lê Hữu L với bị đơn bà Danh Thị Minh N, chị Đào Thị Thu X, chị Đào Thị Thu T;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2/- Về án phí: Các đương sự chưa phải chịu án phí sơ và phúc thẩm.

Hoàn trả lại tạm ứng án phí kháng cáo cho bị đơn theo biên lai số 012840 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H.Cờ Đỏ.
- Chi cục THADS.Cờ Đỏ.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)
Trần Tuấn Quốc