

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 74/2021/DS-PT
Ngày: 06-12-2021
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Ngọc

Bà Phạm Thị Thúy Quỳnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Viết Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 11 năm 2021 và ngày 06 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Toà án nhân dân thị xã CL, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu S, sinh năm 1958. Địa chỉ: Khối A, phường NH, thị xã CL, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951. Địa chỉ: Khối A, phường NH, thị xã CL, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L:

- Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1940. Địa chỉ: Khối A, phường TT, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Ông Trần Anh Đ, sinh năm 1948. Địa chỉ: Khối A, phường TT, thành phố V, Nghệ An. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu S trình bày:

Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m² tại Khối A, phường NH, thị xã CL, Nghệ An được ông Nguyễn Hữu S sử dụng từ năm 1987 do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L. Hai bên đã viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S đã giao tiền cho bà L và đã nhận đất, xây tường bao quanh. Do ông S thường xuyên đi làm ăn xa nên chưa có điều kiện làm nhà ở trên thửa đất đã chuyển nhượng. Ủy ban nhân dân phường NH, thị xã CL, tỉnh Nghệ An (viết tắt UBND phường NH) thông báo cho ông S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thị xã CL, tỉnh Nghệ An (viết tắt UBND thị xã CL) thì bà L không hợp tác và có đơn kiến nghị gửi UBND phường NH và UBND thị xã CL tranh chấp thửa đất trên với ông S. Sau khi nhận đơn của bà L, ông S đã được UBND phường NH mời hòa giải nhưng không thành và UBND thị xã CL đã trả lời đơn khiếu nại cho bà L.

Năm 2004, ông S và gia đình anh T, chị H xảy ra tranh chấp và đã được Tòa án giải quyết, quá trình giải quyết tranh chấp giữa ông S với gia đình anh T, chị H thì bà L cũng không có ý kiến gì. Thửa đất ông S nhận chuyển nhượng của bà L đã trên 30 năm, trong thời gian đó bà L không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng, ông S đã trả tiền đầy đủ cho bà L.

Ông Nguyễn Hữu S khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987 giữa ông Nguyễn Hữu S và bà Nguyễn Thị L có hiệu lực pháp luật.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn Th và ông Trần Anh Đ trình bày:

Năm 1987, do mối quan hệ quen biết với ông Nguyễn Hữu S nên bà Nguyễn Thị L đã làm đơn chuyển nhượng cho ông S thửa đất để làm nhà ở và ông S đã viết giấy chuyển nhượng đất. Do thời kỳ đó UBND xã NH, huyện NL (nay là UBND phường NH, thị xã CL) không cho phép chuyển nhượng đất vì lý do trái với điều 1, khoản 2 phần III quyết định 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng chính phủ nên việc chuyển nhượng không thành. Không hiểu vì lý do gì ông S lại viết đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất. Bà L khẳng định giữa bà L và ông S không tranh chấp quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là trái với quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu. Khi làm giấy chuyển nhượng bà L chưa nhận tiền từ ông S và trong giấy chuyển nhượng do ông S viết có dòng chữ “*Anh Nguyễn Hữu đã hoàn lại số tiền 10.000 (mười nghìn) cho chị Nguyễn Thị L. NL ngày 10/12/1988, người nhận tiền Lâm*”, đó không phải chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Thị L.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân thị xã CL, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100 Luật Đất đai; khoản b2, b3 điểm b, tiểu mục 2.2 mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuyên xử:

Công nhận giao dịch giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hữu S đề ngày 12/10/1987 có hiệu lực. Giao thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07 có diện tích 486 m² tại khối A, phường NH, thị xã CL, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Hữu S. Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa số 82 chiều dài là 29,61m.
- Phía Nam giáp đường khối chiều dài là 27,38m.
- Phía Tây giáp đường khối chiều dài là 17,09m.
- Phía Đông giáp thửa số 64 và thửa số 83 chiều dài là 17,46m.

Ông Nguyễn Hữu S liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/02/2020, người được bị đơn ủy quyền là ông Nguyễn Văn Th và ông Trần Anh Đ làm đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung ngày 04/10/2021 có các nội dung:

Giấy chuyển nhượng vườn ở không ghi chuyển nhượng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 7, diện tích 486m², địa chỉ tại Khối A, phường NH, thị xã CL; 02 giấy chuyển nhượng vườn lập ngày 12/10/1987 không ghi diện tích cụ thể nên không biết diện tích là bao nhiêu; bà L chưa nhận tiền của ông S vì không có giấy nhận tiền; giấy chuyển nhượng lập ngày 12/10/1987 của bà L đã vi phạm điều cấm tại điểm d, khoản 2, phần III Nghị quyết số 201/CP của Chính Phủ ngày 01/7/1980 nên vô hiệu; bà L không phải là bị đơn trong vụ án, do đó việc bà L từ chối không nộp chi phí giám định và cũng không yêu cầu giám định là có căn cứ; ông S thực hiện nghĩa vụ với nhà nước là không đúng quy định pháp luật về thuế.

Tại phiên tòa ông Trần Anh Đ giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và bổ sung nội dung: Thửa đất bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu S là tài sản chung của vợ chồng bà L và các con nên việc bà L chuyển nhượng đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân thị xã CL; buộc ông Nguyễn Hữu S phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất làm đường đi mà ông S đã khiếu nại với anh T, chị H.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án :

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án bà L trình bày năm 1972 kết hôn với ông Mai Văn N; khoảng năm 1978, vợ chồng khai hoang phục hóa được hơn 1000m² tại khối A, phường NH bằng cách thuê xe san lấp hố bom, phát quang cây dại, cải tạo đất; biên bản họp gia đình ngày 10/10/2007 thể hiện gia đình bà L họp để phân chia phần đất do vợ chồng ông N, bà L khai hoang từ tháng 6/1980; biên bản làm việc ngày 29/10/2007 thể hiện gia đình bà L khai hoang thửa đất từ tháng 6/1980. Như vậy, có cơ sở xác định diện tích đất bà L đã chuyển nhượng cho ông S vào năm 1987 là tài sản chung của bà L và ông N; năm 1995, ông N chết. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định đầy đủ những người thừa kế hàng thứ nhất của ông N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí: Đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của người được bị đơn ủy quyền đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ, được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người được bị đơn ủy quyền ông Nguyễn Văn Th được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt, bị đơn có mặt đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn Th.

[2] Xét nội dung kháng cáo của người được bị đơn ủy quyền ông Nguyễn Văn Th và ông Trần Anh Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung kháng cáo cho rằng nguyên đơn khởi kiện thửa đất số 96, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m² là không đúng vì thửa đất số 96 không được ghi trong giấy nhượng vườn ngày 12/10/1987 và Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách bà L bị đơn là không đúng. Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bà L và người được bà L ủy quyền đều thừa nhận ngày 12/10/1987, bà L và ông S đã viết giấy nhượng vườn ở để làm nhà ở; tại thời điểm các bên viết giấy nhượng vườn ở thì diện tích đất bà L chuyển nhượng cho ông S chưa có số thửa, sau khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc lại thì diện tích đất chuyển nhượng mới có số thửa 96 nên giấy nhượng vườn ở ngày 12/10/1987 không ghi số thửa 96 là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L và người đại diện theo ủy quyền thừa nhận thửa đất số 96 có một phần đất bà L chuyển nhượng cho ông S vào năm 1987. Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987

giữa ông S và bà L có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 96 và quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, xác định bà L là bị đơn trong vụ án là có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu giám định chữ ký của bà Nguyễn Thị L:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị L cho rằng ông Nguyễn Hữu S chưa thanh toán hết tiền chuyển nhượng, bà L không ký vào nội dung xác nhận ông S đã *“hoàn lại số tiền 10.000 (mười nghìn) cho chị Nguyễn Thị L”*; bà L đã có đơn đề nghị giám định chữ ký ngày 14/8/2020 và ngày 7/9/2020 Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định trưng cầu giám định, do bà L từ chối không nộp chi phí giám định nên Tòa án cấp sơ thẩm không trưng cầu giám định.

Tại phiên tòa phúc thẩm 08/4/2021, bà L yêu cầu giám định chữ ký nêu trên. Tại Công văn số 07/CV-KTHS (Đ3) ngày 26/4/2021, Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Nghệ An trả lời chữ ký có ít đặc điểm riêng cá biệt, nên không đủ cơ sở để tiến hành giám định so sánh. Các tài liệu gửi làm mẫu so sánh không đủ điều kiện để làm mẫu so sánh vì thời gian cách xa so với tài liệu cần giám định. Tòa án đã thông báo nội dung không giám định được cho bà L nhưng bà L không yêu cầu giám định lại tại cơ quan giám định khác và cũng không cung cấp được chữ ký tại thời điểm trước, trong và sau khi các bên viết giấy chuyển nhượng đất nên không có căn cứ để giám định theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị L.

[3.3] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án bà L thừa nhận ngày 12/10/1987, bà L viết giấy nhượng vườn để làm nhà ở cho ông S và ông S phải bồi thường tiền cây cối và tiền thuê xe ủi, trong đó tiền xe ủi là 12.000 đồng, tiền bồi thường cây cối là 28.000 đồng, tổng là 40.000 đồng, diện tích đất ở từ chỗ giáp dưới bà HH đến 1/2 dầm nhà cũ; từ hàng bạch đàn giáp phía sau nhà của bà L kéo dài lên phía Bắc tiếp giáp hàng cây phi lao của bà HH có chiều rộng 24m. Từ mép đường nhựa xuống xí nghiệp TS chạy về phía Đông tiếp giáp hàng cây phi lao bạch đàn của bà NM có chiều dài 30,5m; cùng ngày bà L ký vào giấy nhượng vườn để làm nhà ở có nội dung số tiền thuê xe ủi và bồi thường cây cối được giao làm 02 đợt, đợt một bà L đã nhận 30.000 đồng; đợt 02 còn lại 10.000 đồng bà L sẽ nhận vào lúc ông S xây móng nhà; đến ngày 10/02/1988 bà L ký tên đã nhận số tiền 10.000 đồng của ông S.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà L cho rằng ông S chưa thanh toán hết tiền chuyển nhượng, bà L không ký vào nội dung xác nhận *“Anh Nguyễn Hữu đã hoàn lại số tiền 10.000 đồng (mười nghìn) cho chị Nguyễn Thị L”* nhưng bà L không yêu cầu giám định. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L và người được bà L ủy quyền cho rằng ông S chưa thanh toán tiền chuyển nhượng vườn cho bà L vì không có giấy nhận tiền và yêu cầu giám định chữ ký tại mục *“Anh Nguyễn Hữu đã hoàn lại số tiền 10.000 đồng (mười nghìn) cho chị Nguyễn Thị L”* của giấy nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987. Xét thấy tại giấy nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987, ông S xuất trình thể hiện ông S đã thanh toán cho bà L 2 đợt, đợt 1 thanh toán 30.000 đồng

vào ngày 12/10/1987, đợt 2 thanh toán 10.000 đồng vào ngày 10/02/1988, văn bản này có chữ ký của bà L.

Tòa án đã trưng cầu giám định nhưng Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Nghệ An trả lời không đủ cơ sở để tiến hành giám định so sánh vì chữ ký có ít đặc điểm riêng cá biệt, các tài liệu gửi làm mẫu so sánh không đủ điều kiện để làm mẫu so sánh vì thời gian cách xa so với tài liệu cần giám định. Tòa án đã yêu cầu bà L cung cấp chữ ký tại thời điểm trước, trong và sau các bên viết giấy chuyển nhượng vườn để làm nhà ở ngày 12/10/1987 nhưng bà L không cung cấp được và bà L cũng không yêu cầu giám định lại tại cơ quan giám định khác.

Xét thấy sau khi các bên ký giấy nhượng vườn, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã hai lần tiến hành đo đạc, kê khai nhưng bà L chỉ đăng ký kê khai đối với thửa đất số 97, không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96; quá trình làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L cũng không làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96. Tại biên bản họp gia đình ngày 10/10/2007, bà L và các con của bà L tiến hành họp gia đình để phân định phần đất do ông N, bà L khai hoang năm 1980; trong biên bản này không thể hiện thửa đất số 96 vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà L. Tại đơn xin giải trình ngày 25/10/2007, bà L trình bày diện tích đất đang sử dụng so với diện tích năm 1997 giảm 379,9m² là do năm 1997 chuyển nhượng cho chị Mai Thị T 169,6m², năm 2000 chuyển nhượng cho ông Bùi Thái T 181,7m², phần diện tích giảm 28,6m² là do thời điểm đo đạc bản đồ 1996 ranh giới đất là các bờ cây nên đoàn đo đạc đã xác định nhầm mốc giới của gia đình.

Tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện qua hai lần đo đạc năm đồ năm 1996 và năm 2006 như tại sổ mục kê năm 1996, bản đồ đo đạc năm 1996 là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 11, diện tích 523m²; sổ mục kê năm 2006, bản đồ địa chính năm 2006 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2006 là thửa đất số 96, tờ bản đồ số 7, diện tích 486m²; biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 96 ngày 25/10/2006 của UBND phường NH; các tài liệu này thửa đất đều đứng tên ông Nguyễn Hữu S.

Công văn số 48/CV-UBND ngày 06/8/2020 của UBND phường NH, thị xã CL xác nhận ông S sử dụng thửa đất từ năm 1987 do nhận chuyển nhượng từ bà L; ông S có tên trong sổ mục kê, sổ địa chính thửa năm 1996; thửa đất tranh chấp đo đạc năm 1996 là thửa số 78, tờ bản đồ số 11, diện tích 523m² đứng tên ông S, đo đạc năm 2006 là thửa đất số 96, tờ bản đồ số 7, diện tích 486m² đứng tên ông S; hội đồng xét duyệt nguồn gốc sử dụng của phường xác định thửa đất trên của ông S đủ điều kiện để đề nghị cấp GCNQSDĐ theo quy định; quá trình sử dụng đất, ông S đã xây dựng bờ rào bao quanh 3 mặt thửa đất và là người kê khai, nộp các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước từ năm 1987 đến nay.

Từ sự phân tích trên thấy rằng có cơ sở xác định năm 1987, bà L đã chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông S. Do thời kỳ này nhà nước không cho phép chuyển nhượng đất dưới bất kỳ hình thức nào nên việc chuyển nhượng đất không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Tuy nhiên, thực tế bà L và ông S vẫn thực hiện việc chuyển nhượng nên bà L đã không đăng ký kê khai, sử dụng đất. Thửa đất

tranh chấp do ông S sử dụng từ năm 1987 đến nay, quá trình sử dụng đất ông S đã xây bờ rào 3 phía thửa đất; năm 2004 ông S và anh T tranh chấp về ranh giới, quá trình giải quyết tranh chấp anh T đã thanh toán cho ông S số tiền 14.000.000 đồng nhưng bà L cũng không khiếu nại, tranh chấp gì.

[4] Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện năm 1972, bà L kết hôn với ông Mai Văn Ni; năm 1978, bà L và ông Ni khai hoang phục hóa trên 1.000m² đất tại khối A, phường NH, thị xã CL; biên bản họp gia đình ngày 10/10/2007, đơn xác nhận ngày 18/6/2018 của bà L và biên bản làm việc ngày 29/10/2007 đều có nội dung nguồn gốc thửa đất do ông N, bà L khai hoang từ năm 1980. Như vậy, diện tích đất bà L đã chuyển nhượng cho ông S vào năm 1987 là tài sản chung của vợ chồng bà L, ông N; ông N chết năm 1995 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế hàng thứ nhất của ông N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm, bà L trình bày hiện nay chị Mai Thị T và chị Mai Thị H (con bà L, ông Nuôi) đang ở nước ngoài chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, điều tra làm rõ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm để giải quyết vụ án lại nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Th và ông Trần Anh Đ là người cao tuổi và kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân thị xã CL, tỉnh Nghệ An về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã CL, tỉnh Nghệ An giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Th và ông Trần Anh Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- TAND TX CL;
- Chi Cục THADS TX CL;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh