

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 30/2023/DS-PT
Ngày 08 - 9 - 2023

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 NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Sâm

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Tử Lượng.

bà Nguyễn Thị Phụng.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 7 năm 2023 và ngày 08 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2023/QĐ-PT ngày 25/5/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2023/QĐ-PT ngày 23/6/2023; Quyết định ngừng phiên tòa số 062023/QĐPT-DS ngày 20/7/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Đinh Thị H, sinh năm 1940; địa chỉ: số 2, ngõ 265, phố NXQ, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố Hà Nội. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: chị Bùi Thị Thu H1, sinh năm 1982; địa chỉ: số 2, ngõ 265, phố NXQ, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Trần Hoàng Hùng C và ông Trần Văn Tr - Luật sư, Công ty Luật TNHH CM, thuộc Đoàn

Luật sư tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: số 55, đường NGT, phường SH, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt).

Bị đơn: ông Đinh Ngọc L, sinh năm 1960 và bà Trần Thị Ng, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: tổ 2, khu phố 3, thị trấn DMC, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Minh Th, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ 18, đường LTK, phường BS, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/7/2023) (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Bùi Thị Thu H1, sinh năm 1982; địa chỉ: số 2, ngõ 265, phố NXQ, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Bùi Thị Thu H1: ông Trần Văn Tr - Luật sư, Công ty Luật TNHH CM, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Ninh; địa chỉ: số 55, đường NGT, phường SH, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. (có mặt).

- Chị Bùi Thị Thu H2, sinh năm 1972; địa chỉ: số 2, ngõ 265, phố NXQ, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố Hà Nội (có mặt).

- Chị Bùi Thị Quỳnh H3, sinh 1976; địa chỉ: số 2, ngõ 265, phố NXQ, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị H3: chị Bùi Thị Thu H2, sinh năm 1982; địa chỉ: số 2, ngõ 265, phố NXQ, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2022) (có mặt).

- Chị Đinh Thị Kim Nh, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn AT, xã QL, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã SH, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ: thôn TT, xã SH, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của UBND xã SH: ông Nguyễn Quang H, chức vụ: Chủ tịch UBND xã SH; là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: nguyên đơn; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H1, chị H2, chị H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Đinh Thị H là giảng viên tại trường TCNN Ninh Bình, chồng bà H là ông Bùi Danh T, sinh năm 1936 (chết năm 2007). Vợ chồng bà H có 03 người con là Bùi Thị Thu H1, Bùi Thị Thu H2 và Bùi Thị Quỳnh H3. Trong thời gian bà H là giảng viên tại trường TCNN Ninh Bình, bà H được Tr cấp cho 01 thửa đất, thửa đất được phân chia trong quỹ đất do trường quản lý. Việc cấp đất thể hiện tại văn bản và hồ sơ lưu trữ tại trường. Tại thời điểm cấp đất, trường chưa tiến hành làm các thủ tục với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho các thửa đất đã phân chia cho cán bộ và giảng viên. Năm 1985, trường TCNN Ninh Bình chuyển địa điểm đến thị trấn G, huyện Y, tỉnh Nam Định. Cùng năm, Nông trường quốc doanh QS tiếp quản toàn bộ hệ thống cơ sở vật chất của trường TCNN Ninh Bình và đất đai trường quản lý trước đây. Mảnh đất này được ghi chung trong hệ thống sổ lưu trữ của Nông trường quốc doanh QS. Thời điểm nông trường quản lý đất, nông trường cũng không tiến hành làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân. Khi Nông trường quốc doanh QS giải thể, toàn bộ đất đai do nông trường quản lý (trong đó có thửa đất của gia đình bà H) được chuyển giao cho UBND xã SH quản lý.

Năm 2009, UBND xã SH tiến hành làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho người dân. Thửa đất của gia đình bà H được cấp giấy CNQSDĐ số AM405217 ngày 25/12/2009 tại thửa số 87, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.030m² mang tên "Hộ bà Đinh Thị H". Trước thời điểm được cấp GCNQSDĐ, vợ chồng bà H cùng các con sinh sống, quản lý thửa đất. Thửa đất là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của vợ chồng bà H và ông T. Trong thời gian sinh sống, gia đình bà H xây dựng nhà ở và tường bao quanh. Khi thực hiện việc xây dựng, gia đình bà H đo đạc lại thửa đất để xây dựng, thì phát hiện diện tích đất bị thiếu 64,9m² so với diện tích đất trong hồ sơ lưu trữ của trường TCNN Ninh Bình. Bà H đã làm đơn đề nghị UBND xã SH và UBND huyện Nho Quan xem xét giải quyết. Sau khi tiến hành đo đạc và kiểm tra thấy diện tích đất của gia đình bà H bị thiếu hụt diện tích nêu trên là đúng, UBND huyện Nho Quan đã cấp trả phần diện tích thiếu 64,9m² cho gia đình bà H. Ngày 26/7/2018 UBND huyện Nho Quan đã cấp GCNQSDĐ thứ 2 số CG367693 tại thửa số 152, tờ bản đồ số 11, diện tích 64,9 m² mang tên Đinh Thị H.

Năm 2007, chồng bà H chết không để lại di chúc về việc phân chia tài sản. Bà H và các con vẫn sinh sống, sử dụng và quản lý thửa đất trên. Khoảng tháng 11/2019, bà Đinh Thị Kim Nh có gặp bà H trình bày muốn mua thửa đất của gia đình bà H cho người họ hàng là vợ chồng ông L, bà Ng.

Đến ngày 30/12/2019, thông qua bà Nh bà H đã đồng ý chuyển nhượng 2 thửa đất (thửa 87 và thửa 152, có 02 sổ đỏ) cho vợ chồng ông Đinh Ngọc L và bà Trần Thị Ng với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng), số tiền chuyển nhượng thửa đất bà Nh thỏa thuận với bà H là sẽ đặt cọc trả trước cho bà H là 2.060.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm sáu mươi triệu

đồng). Do bà H không có sổ tài khoản ngân hàng, nên bà H đã cho bà Nh số tài khoản của con gái là Bùi Thị Thu H1 để chuyển tiền.

Khi tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất, do bà H không hiểu biết pháp luật và tin tưởng bà Nh (vì bà Nh là người họ hàng của bà H), cho nên, khi bà Nh đưa cho bà H 02 bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ông L và bà Ng ký ở mục “Bên nhận chuyển nhượng”, còn mục “Bên chuyển nhượng” trong hợp đồng để trống, bà Nh hướng dẫn bà H ký vào mục “Bên chuyển nhượng”. Sau đó bà Nh nói sẽ mang đến UBND xã SH xin xác nhận chứng thực và đóng dấu, rồi sẽ mang đến nhà giao lại cho bà H 01 bản gốc. Do tin tưởng bà Nh nên bà H đã giao 02 Giấy CNQSDĐ số AM405217 thửa số 87, tờ bản đồ số 11 và CNQSDĐ số CG367693 thửa số 152, tờ bản đồ số 11 cho bà Nh.

Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H không trực tiếp đến UBND xã SH, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình ký trước mặt của cán bộ tư pháp xã SH. Bà H cũng chưa gặp trực tiếp để trao đổi, thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L và bà Ng, toàn bộ giao dịch nêu trên đều thông qua bà Nh. Bà H cũng không nhận được thông tin yêu cầu của UBND xã SH về việc có mặt tại UBND xã để thực hiện việc chứng thực ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H cũng không nhận được bản gốc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng QSD đất do bà H tự ý quyết định, chưa được sự đồng ý của các con bà H là chị H2, chị H3, chị H1. Bà Nh tự soạn thảo Giấy ủy quyền và giả mạo chữ ký của bà H để ký vào bên ủy quyền. “Nội dung của Giấy ủy quyền là bà H ủy quyền cho bà Nh đại diện ủy quyền đến các cơ quan thẩm quyền để tiến hành việc Đăng ký biến động về bất động sản”, việc này, sau khi bà H và các con bà H phát hiện đã yêu cầu UBND xã SH hủy bỏ Giấy ủy quyền này. Ngày 02/4/2021 Chủ tịch UBND xã SH ban hành Quyết định số 28/QĐ-CT/UBND về việc hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy ủy quyền do cơ quan mình chứng thực. Lý do hủy bỏ là bà H (bên ủy quyền) không trực tiếp ký giấy ủy quyền, mà do bà Nh (bên nhận ủy quyền) ký vào bên ủy quyền thay bà H. Từ những việc nêu trên, bà H thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà Ng vi phạm pháp luật vì:

Thứ nhất: bà H đã tự ý quyết định chuyển nhượng thửa đất khi chưa được sự đồng ý của các con, chưa thực hiện việc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, hoặc gửi đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật, trong khi chồng bà H chết không để lại di chúc đối với diện tích đất của chồng bà H có trong thời kỳ hôn nhân.

Thứ hai: bà H không trực tiếp đến UBND xã SH để ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt cán bộ tư pháp xã SH. Do tin tưởng bà Nh, nên bà H đã giao 02 Giấy CNQSDĐ (bản chính) của thửa đất và các giấy tờ liên quan cho bà Nh. Hiện tại, bà Nh không trả lại cho bà H các giấy tờ đó. Vì vậy, bà H không thể cung cấp các giấy tờ, văn bản này cho Tòa án được. Bà H đề

ngợi Tòa án xác minh, thu thập các tài liệu liên quan đến thửa đất và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Phía đại diện theo ủy quyền của ông L, bà Ng cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà H và gia đình ông L, bà Ng đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật vì được UBND xã SH, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình chứng thực. Trường hợp bà H không thực hiện hợp đồng thì lỗi hoàn toàn thuộc về bà H và bà H phải trả lại số tiền đã đặt cọc và phạt cọc là 4.120.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông L bà Ng, về vấn đề này bà H có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Quyền sử dụng hai thửa đất trong vụ tranh chấp này là tài sản chung của vợ chồng bà H và các con, chồng bà H chết năm 2007 không để lại di chúc. Tại thời điểm bà H và bà Nh thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trước ngày 31/12/2019) thì giữa các đồng thừa kế của ông Bùi Danh T (chồng bà H) chưa phân chia di sản và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không được sự nhất trí của chị Bùi Thị Thu H2 và chị Bùi Thị Quỳnh H3, cho đến khi làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì bà H mới biết được việc này là vi phạm điều cấm của pháp luật. Để hợp lý hóa việc chuyển nhượng này, tháng 12/2020 khoảng gần một năm sau khi nhận tiền đặt cọc, chị Nh mới yêu cầu bà H và con bà H là chị H1 ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế mà phía bị đơn nhắc đến thực chất không phải do chị H2 và chị H3 ký. Chính vì vậy ngày 02/4/2021 UBND xã SH, huyện Nho Quan đã ra Quyết định số 29 hủy bỏ giá trị pháp lý của văn bản do cơ quan mình chứng thực. Điều đó có nghĩa là Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế này không có hiệu lực. Ngày 05/04/2021, UBND xã SH gửi công văn số 17/CV-UBND đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Nho Quan thông báo UBND xã SH đã có Quyết định hủy Giấy ủy quyền và Văn bản phân chia di sản thừa kế; vì vậy, UBND xã SH đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Nho Quan tạm ngừng việc thẩm định hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất của hộ bà Đinh Thị H.

Sau khi giao số tiền 2.060.000.000 đồng bà Nh có đưa cho bà H 02 bản hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu bảo bà H ký để bà Nh đi thực hiện việc chứng thực, bản thân bà H không đến UBND xã SH để thực hiện việc này. Nay phía bị đơn trình bày là hợp đồng đã được UBND xã SH chứng thực, bà H đề nghị phía bị đơn cung cấp bản hợp đồng chuyển nhượng này ra trước Tòa để làm bằng chứng. Nếu phía bị đơn chỉ nói bằng lời nói mà không đưa ra được chứng cứ, chứng minh thì lời nói đó không có căn cứ giá trị.

Ngoài ra, bà H được biết UBND xã SH đã có văn bản trả lời Tòa án và có ý kiến là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L bà Ng trong quá trình thực hiện việc chứng thực do sơ xuất công chức chuyên môn sau khi trình lãnh đạo xã ký chứng thực đã giao luôn cho công dân mà không vào sổ chứng thực và không lưu lại hợp đồng theo đúng quy định. Hiện nay UBND xã

SH không lưu trữ tài liệu, chứng cứ gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L bà Ng, nếu thực sự có việc chứng thực hợp đồng của UBND xã SH thì văn bản chứng thực này cũng vô hiệu do vi phạm quy định về thủ tục chứng thực.

Thứ hai: Việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày số tiền 440.000.000 đồng ông L bà Ng thanh toán cho bà H ngay sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, khi ông L bà Ng nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không đúng. Bởi vì tại “Giấy biên nhận” ngày 31/12/2019 có nội dung ghi là *“bà Đinh Thị Kim Nh có đặt cọc trước cho bà H số tiền là 2.060.000.000 đồng để làm hợp đồng chuyển nhượng và hồ sơ có liên quan. Số tiền còn lại là 440.000.000 đồng bà Nh hẹn đến ngày 01/3/2020 sẽ thanh toán đủ”*. Nội dung thỏa thuận rất rõ ràng, cụ thể ngày 01/3/2020 bà Nh phải thanh toán đủ số tiền là 440.000.000 đồng, chứ không phải đến khi làm xong thủ tục chuyển nhượng mới thanh toán như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Nhưng cho đến nay phía bị đơn ông L bà Ng vẫn chưa thanh toán số tiền 440.000.000 đồng, điều đó cho thấy chính bị đơn mới là người vi phạm thỏa thuận này. Vì vậy, nếu Tòa án chấp nhận hợp đồng đặt cọc thì phải xác định bên bị đơn vi phạm nghĩa vụ do vậy phải bị mất tiền cọc.

Quan điểm của bà H là hợp đồng này vô hiệu, vì vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì bà H và chị H1 không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được sự đồng ý của chị H2 và chị H3. Chị H2, chị H3 không ký vào giấy biên nhận tiền đặt cọc. Hợp đồng vô hiệu từ thời điểm ký kết thì không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Phía ông L bà Ng phải trả lại cho bà H 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về lỗi của các bên, quan điểm của bà H là tại thời điểm giao kết hợp đồng bà H đã đưa cho bà Nh 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Hộ gia đình bà Đinh Thị H, vì có quan hệ họ hàng bà Nh biết rõ việc chồng bà H đã chết, bà H có ba người con gái nhưng chỉ có bà H và chị H1 ký kết các giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền, nhưng bà Nh vẫn đồng ý giao kết hợp đồng. Do vậy lỗi thuộc về cả hai bên là như nhau, chứ không phải bà H lỗi hoàn toàn như phía bị đơn nêu.

Vì vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng ông L bà Ng là vô hiệu về nội dung do vi phạm điều cấm của pháp luật và vô hiệu về hình thức do không được công chứng, chứng thực theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật Đất đai. Do vậy bà H khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L bà Ng vô hiệu; bà H sẽ trả lại tiền đặt cọc cho ông L bà Ng; Buộc ông L bà Ng trả lại cho bà H 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về phần bồi thường thiệt hại; đối với công trình mà ông L bà Ng đã xây dựng trên đất của bà H (chuồng lợn), khi giao kết hợp đồng bà H chưa bàn giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng, tài sản vẫn thuộc quyền quản lý của bà

H, ông L bà Ng tự ý xây dựng (chuồng lợn) không được sự đồng ý của bà H là do lỗi của ông L và bà Ng. Tuy nhiên bà H sẽ nhận tài sản này và trả tiền đã xây cho ông L bà Ng theo giá trị mà Hội đồng định giá tài sản đã định giá.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Do có nhu cầu sau khi nghỉ hưu, gia đình ông L, bà Ng sẽ về quê sinh sống, nên vợ chồng ông L, bà Ng có nhờ em gái là Đinh Thị Kim Nh tìm mua hộ nhà và đất ở xã SH, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình, qua chị Nh, ông L bà Ng được biết bà Đinh Thị H có nhà và 02 thửa đất, ở xã SH, có tổng diện tích là 1.094,7m², không có nhu cầu sử dụng, muốn chuyển nhượng, nên thông qua chị Nh, ông L bà Ng trao đổi với bà H, bà H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L bà Ng nhà và 02 thửa đất: thửa số 87, tờ bản đồ số 11, diện tích là 1.030m² và thửa số 152, tờ bản đồ số 11, diện tích 64,7m²; địa chỉ 02 thửa đất tại xã SH, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

Bà H và ông L, bà Ng thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng); ông L, bà Ng đặt cọc trả trước cho bà H số tiền là 2.060.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm sáu mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 440.000.000 đồng (bốn trăm, bốn mươi triệu đồng), ông L bà Ng thanh toán cho bà H ngay sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, khi ông L bà Ng nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ông L, bà Ng đã nhờ chị Nh chuyển tiền đặt cọc chuyển nhượng đất cho bà H, thông qua số tài khoản của chị Bùi Thị Thu H1 (là con gái bà H), ngày 31/12/2019 bà H đã nhận đủ số tiền là 2.060.000.000 đồng (hai tỷ, không trăm sáu mươi triệu đồng). Sau khi nhận được tiền, bà H đã cùng vợ chồng ông L, bà Ng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, nhà và 02 thửa đất mà bà H đang quản lý, sử dụng là tài sản chung của bà H và ông Bùi Danh T (chồng bà H), ông T chết năm 2007, nên hàng thừa kế thứ nhất của ông T là bà H, chị H2, chị H3 và chị H1 đã cùng ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, với nội dung chị H2, chị H3, chị H1 từ chối nhận di sản mà mình được thừa kế và thống nhất tặng cho phần di sản mà mình được hưởng thừa kế của ông Bùi Danh T để lại cho bà H. Như vậy bà H được toàn quyền sử dụng nhà và 02 mảnh đất mà bà H chuyển nhượng cho ông L, bà Ng.

Ông L, bà Ng và bà H đã làm đầy đủ trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đúng theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được bên chuyển nhượng bà H và bên nhận chuyển nhượng ông L bà Ng tự nguyện giao dịch, trong khi cả 02 bên đều hoàn toàn tỉnh táo, minh mẫn, sáng suốt, không ai bị ép buộc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà Ng đã được UBND xã SH chứng thực đúng theo

quy định của pháp luật.

Sau khi các bên hoàn tất hợp đồng do điều kiện công việc ông L, bà Ng đã nhờ chị Nh (là em gái) đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, để đăng ký biến động, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông L bà Ng. Trong thời gian chờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L bà Ng, thì bà H và các con bà H có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà Ng.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà H và bên nhận chuyển nhượng là ông L và bà Ng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, ông L và bà Ng đã thanh toán cho bà H hơn 80% giá trị của hợp đồng. Vì vậy ông L, bà Ng đề nghị Tòa án buộc bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu bà H cố tình không thực hiện hợp đồng thì lỗi hoàn toàn thuộc về bà H, bà H phải hoàn trả lại cho ông L số tiền đã đặt cọc và phạt cọc là 4.120.000.000 đồng (bốn tỷ, một trăm hai mươi triệu đồng), bà H còn phải bồi thường cho ông L, bà Ng T bộ giá trị thiệt hại của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án chị Bùi Thị Thu H1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Quyền sử dụng hai thửa đất số 87 và thửa 152 có nguồn gốc là tài sản chung của ông T và bà H (bố mẹ chị H1) (ông T chết năm 2007) không để lại di chúc. Giữa mẹ con, chị em chị H1 chưa thỏa thuận phân chia thừa kế, do thiếu hiểu biết pháp luật nên chị H1 và bà H đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L bà Ng trong khi chưa có sự đồng ý của chị H2 và chị H3. Đến khi làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chị H1 mới biết được việc này là vi phạm điều cấm của pháp luật. Để hợp lý hóa việc chuyển nhượng, tháng 12/2020 khoảng gần một năm sau khi nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng, chị Nh mới yêu cầu chị H1 ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Do chị H2, chị H3 không đồng ý phân chia thừa kế nên không ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế mà phía bị đơn nói thực chất đã bị UBND xã SH, huyện Nho Quan ra Quyết định số 29 ngày 02/4/2021 hủy bỏ giá trị pháp lý của văn bản do cơ quan mình chứng thực, điều đó có nghĩa là Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế này không có hiệu lực. Ngày 05/04/2021, UBND xã SH gửi công văn số 17/CV-UBND gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Nho Quan thông báo UBND xã SH đã có Quyết định hủy bỏ văn bản phân chia di sản thừa kế và Giấy ủy quyền, UBND xã SH đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Nho Quan tạm ngừng việc thẩm định hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất của hộ bà Đinh Thị H.

Sau khi giao số tiền là 2.060.000.000 đồng, bà Nh có đưa cho bà H 02 bản hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo mẫu, bảo bà H ký để chị Nh đi thực hiện

việc chứng thực, bà H không đến UBND xã SH để thực hiện việc này. Phía bị đơn trình bày là hợp đồng đã được UBND xã SH chứng thực, chị H1 đề nghị Tòa án yêu cầu phía bị đơn phải cung cấp bản hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này ra trước Tòa để làm bằng chứng. Nếu phía bị đơn chỉ bằng lời nói mà không đưa ra được chứng cứ, chứng minh thì lời nói đó không có căn cứ. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và chị Nh, ông L bà Ng là vô hiệu.

Thứ hai: Việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày số tiền còn lại 440.000.000 đồng ông L bà Ng thanh toán ngay cho bà H sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, khi ông L bà Ng nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không có cơ sở và không đúng sự thật. Bởi vì tại “Giấy biên nhận” ngày 31/12/2019 có nội dung ghi là *“bà Đinh Thị Kim Nh có đặt cọc trả trước cho bà H số tiền 2.060.000.000 đồng để làm hợp đồng chuyển nhượng và hồ sơ có liên quan, số tiền còn lại 440.000.000 đồng bà Nh hẹn đến ngày 01/3/2020 sẽ thanh toán đủ”*. Nội dung thỏa thuận ngày 01/3/2020 bà Nh phải thanh toán đủ số tiền 440.000.000 đồng chứ không phải đến khi làm xong thủ tục chuyển nhượng mới thanh toán như lời trình bày của người đại diện bị đơn. Nhưng cho đến nay phía bị đơn chưa thanh toán số tiền 440.000.000 đồng cho bà H, điều đó cho thấy phía bị đơn mới là người vi phạm thỏa thuận. Vì vậy trong trường hợp Tòa án chấp nhận hợp đồng thì phải xác định bên bị đơn vi phạm nghĩa vụ, do vậy phải bị mất tiền cọc.

Tuy nhiên, quan điểm của chị H1 là hợp đồng này vô hiệu vì vi phạm điều cấm của pháp luật, vì chị H1 và bà H không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên khi chưa được sự đồng ý của chị H2 và chị H3; chị H2, chị H3 không ký vào giấy biên nhận tiền đặt cọc. Hợp đồng này vô hiệu từ thời điểm ký kết thì không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Phía ông L bà Ng phải trả lại cho gia đình bà H 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về lỗi của các bên: tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà H đã đưa cho bà Nh 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính), trên giấy rõ ràng đất là của Hộ bà Đinh Thị H, vì có quan hệ họ hàng bà Nh biết rõ việc bố chị H1 đã chết, bố mẹ chị H1 có ba người con gái nhưng chỉ có chị H1 và bà H ký kết các giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị H2, chị H3 chưa ký nhưng bà Nh vẫn đồng ý giao kết hợp đồng. Do vậy, lỗi thuộc về cả hai bên là như nhau, chứ không phải hoàn toàn do lỗi của bà H như phía bị đơn nêu.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thu H2 và chị Bùi Thị Quỳnh H3 trình bày:

Quyền sử dụng hai thửa đất trong vụ tranh chấp này nguồn gốc là tài sản chung của ông T và bà H (bố mẹ các chị). Ông T chết năm 2007 không để lại di chúc, giữa mẹ con, các chị em chưa thỏa thuận phân chia thừa kế. Nhưng do thiếu hiểu biết pháp luật nên em gái là Bùi Thị Thu H1 và bà Đinh Thị H (mẹ) đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L bà Ng trong khi chưa có sự đồng

ý của các chị em H2 và H3. Các chị H2, H3 không biết gì về Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế mà phía bị đơn nhắc đến. Quan điểm của chị H2, chị H3 là hợp đồng này vô hiệu, vì vi phạm điều cấm của pháp luật, bởi vì chị H1 và bà H không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được sự đồng ý của chị H2 và chị H3. Chị H2 và chị H3 không ký vào “giấy biên nhận tiền” đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu từ thời điểm ký kết thì không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên; về lỗi của các bên, quan điểm của chị H2, chị H3: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bà H đã đưa cho bà Nh 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, trên giấy đó ghi rất rõ ràng đất là của Hộ bà Đinh Thị H, vì có quan hệ họ hàng bà Nh biết rõ việc bố chị ông T đã chết, bố mẹ chị có ba người con gái nhưng chỉ có em H1 và mẹ chị ký kết các giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà Nh vẫn đồng ý giao kết hợp đồng. Do vậy, lỗi thuộc về cả hai bên là như nhau. Chị H2, chị H3 đồng ý quan điểm của bà H và chị H1, đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L và Ng là vô hiệu.

Tại bản tự khai bà Đinh Thị Kim Nh là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Do mối quan hệ gia đình, bà Nh là em ruột của ông L (bị đơn trong vụ án). Vợ chồng ông L và bà Ng có nhu cầu sau khi nghỉ hưu sẽ về quê sinh sống, nên vợ chồng ông L, bà Ng có nhờ bà Nh tìm mua hộ nhà và đất ở xã SH, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình. Bà Nh được biết bà H có nhà và 02 thửa đất ở xã SH, có tổng diện tích 1.094,7m² không có nhu cầu sử dụng và muốn chuyển nhượng, nên thông qua bà Nh, ông L bà Ng trao đổi với bà H, bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông L, bà Ng nhà và 02 thửa đất: Thửa số 87, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.030m² và thửa số 152, tờ bản đồ số 11, diện tích 64.7m²; địa chỉ 02 thửa đất tại xã SH, huyện Nho, tỉnh Ninh Bình. Ông L, bà Ng và bà H thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng), ông L bà Ng đã đặt cọc trước số tiền là 2.060.000.000 đồng (hai tỷ, không trăm sáu mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 440.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu đồng), ông L bà Ng thanh toán cho bà H ngay sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng. Khi ông L và bà Ng nhận bàn giao nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông L và bà Ng đã nhờ bà Nh chuyển tiền đặt cọc cho bà H, thông qua tài khoản của con gái bà H là chị Bùi Thị Thu H1, ngày 31/12/2019 bà H đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 2.060.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm sáu mươi triệu đồng). Sau khi nhận được tiền đặt cọc, bà H cùng vợ chồng ông L bà Ng đã làm đầy đủ trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đã được bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự nguyện giao dịch, không ai bị ép buộc và đã được UBND xã SH, huyện Nho Quan chứng thực việc mua bán theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giao dịch làm hồ sơ, khoảng cuối tháng 02 năm 2021, chị H1 (con gái bà H) còn nhắn tin trên điện thoại yêu cầu bà Nh thanh toán nốt số tiền là

440.000.000 đồng (bốn trăm, bốn mươi triệu đồng). Chị H1 không về lấy tiền mà yêu cầu bà Nh chuyển khoản vào ngày chủ nhật, do chủ nhật Ngân hàng không làm việc nên bà Nh không thể chuyển số tiền đó cho chị H1 được.

Sau khi các bên hoàn tất hợp đồng do điều kiện công việc ông L, bà Ng và bà H đã nhờ bà Nh đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Nho Quan để đăng ký biến động xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sang tên cho ông L bà Ng. Trong thời gian chờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L bà Ng, thì bà H và các con bà H có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L bà Ng. Sau khi bà H và các con của bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, do bà Nh bị tai nạn phải đi điều trị tại Bệnh viện chỉnh hình Tam Điệp, nên bà Nh không rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L, bà Ng ở đâu, ai đang quản lý loại giấy tờ đó.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà H và bên nhận chuyển nhượng là ông L và bà Ng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông L và bà Ng đã chuyển tiền cho bà H hơn 80% giá trị hợp đồng. Vì vậy, bà Nh đề nghị Tòa án buộc bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu bà H và các con bà H cố tình không thực hiện hợp đồng thì lỗi hoàn toàn thuộc về bà H và các con bà H; bà H phải hoàn trả lại cho ông L và bà Ng toàn bộ giá trị thiệt hại của hợp đồng (giá trị thửa đất và nhà theo giá thực tế ở địa phương hiện nay).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã SH, huyện Nho Quan trình bày: Hiện nay UBND xã SH không có lưu trữ tài liệu, chứng cứ gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà Ng nên không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án được, đề nghị Tòa căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 157, 158, 165, 166, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình; các Điều 117, 119, 122, 123, 129, 131, 213, 357, 468 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H.
2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị H và ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng vô hiệu.
3. Hậu quả của giao dịch vô hiệu:

3.1. Buộc bà Đinh Thị H phải bồi thường cho ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng số tiền là 3.296.028.000 đồng (ba tỷ, hai trăm chín sáu triệu, không trăm hai tám nghìn đồng) và trị giá 01 chuồng lợn là 22.376.100 đồng (hai hai triệu, ba trăm bảy sáu nghìn, một trăm đồng). Tổng là: 3.318.404.100 đồng (ba tỷ, ba trăm mười tám triệu, bốn trăm linh bốn nghìn, một trăm đồng).

3.2. Giao bà Đinh Thị H quản lý, sử dụng công trình do ông Đinh Ngọc L và bà Trần Thị Ng xây dựng gồm 01 chuồng lợn móng đá, tường xây gạch bi vữa xi măng vì kèo đòn tay buong luồng, mái lợp Pororoxi măng, nền xi măng, cao 2,9m, diện tích 27,6m² (xây dựng năm 2021).

3.3. Buộc ông Đinh Ngọc L và bà Trần Thị Ng phải trả cho bà Đinh Thị H số tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.500.000 đồng (hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đinh Thị H và ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng.

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

Ngày 29/12/2022 bà Đinh Thị H, chị Bùi Thị Thu H1, chị Bùi Thị Thu H2, chị Bùi Thị Quỳnh H3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã áp dụng sai pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L bà Ng vô hiệu và không buộc bà H phải bồi thường cho ông L và bà Ng.

Ngày 28/12/2022 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo T bộ bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, xem xét lại T bộ vụ án; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà Ng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H1, chị H2, chị H3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm đại diện bị đơn cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ là 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đinh Thị H và ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng có chứng thực của UBND xã SH ngày 31/12/2019 và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa mẹ con bà H, chị H2, chị H3, chị H1 có chứng thực của

UBND xã SH ngày 30/12/2019 (đều là bản chính) và 02 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị H (thửa 87 và thửa 152, tờ bản đồ số 11).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Ngọc L và bà Trần Thị Ng; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thu H1, chị Bùi Thị Thu H2, chị Bùi Thị Quỳnh H3.

Sửa bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H; công nhận giá trị pháp lý của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực ngày 31/12/2019 giữa bà H và ông L, bà Ng; ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng thanh toán số tiền 704.000.000 đồng cho bà Đinh Thị H; bà H có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng đối với quyền sử dụng thửa số 87, tờ bản đồ số 11, mang tên hộ bà Đinh Thị H và thửa đất số 152, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã SH mang tên bà Đinh Thị H và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp bốn; ông L, bà Ng được quyền sử dụng hai thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất, có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, bà H đã nộp đủ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà H, ông L, bà Ng, chị H1, chị H2, chị H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho chị H1, chị H2, chị H3.

- Chi phí giám định: bị đơn tự nguyện chịu chi phí giám định và đã nộp đủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình thụ lý giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị H là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự; đã xác định đúng, đầy đủ những người tham gia tố tụng.

[1.2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H1, chị H2, chị H3 được làm trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của các đương sự hợp lệ, nên được xét xử theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về đảm bảo quyền tham gia phiên tòa phúc thẩm: ông Nguyễn Quang H là người đại diện hợp của UBND xã SH và bà Đinh Thị Kim Nh, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai mà vắng mặt, ông Hưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên theo quy định pháp luật.

[1.4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo T bộ bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ vào Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo của những người kháng cáo.

[2]. Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 8/9/2023 bên nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Đinh Ngọc L và bà Trần Thị Ng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị H và ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng ngày 31/12/2019.

Hội đồng xét xử xét thấy: Người đại diện hợp pháp của ông L, bà Ng đã thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L, bà Ng ngày 31/12/2019 đúng là chữ ký, chữ viết của ông L, bà Ng và thừa nhận toàn bộ nội dung được ghi trong hợp đồng. Ngoài ra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L, bà Ng đã được UBND xã SH chứng thực ngày 31/12/2019. Do đó việc giám định là không cần thiết.

[2.2] Các đương sự đều thừa nhận giữa bà H và ông L, bà Ng có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất gồm: thửa 87 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.030m² và thửa 152 tờ bản đồ số 11, diện tích 64,7m², địa chỉ 2 thửa đất tại xã SH, huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng), số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất ông L, bà Ng đã thanh toán trả trước cho bà H số tiền là 2.060.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm sáu mươi triệu đồng), số tiền còn lại 440.000.000 đồng chưa thanh toán, các bên không có tranh chấp, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì vợ chồng bà Đinh Thị H và ông Bùi Danh T trong thời kỳ hôn nhân có tạo lập được khối tài sản chung gồm 02 thửa đất, tại xã SH, huyện Nho Quan có tổng diện tích 1.094,7m² (thửa số 152 tờ bản đồ số 11, diện tích 64,7m² mang tên bà Đinh Thị H và thửa số 87 tờ bản đồ số 11, diện tích 1.030m² mang tên hộ bà Đinh Thị H. Bà

H và ông T có 3 người con chung là chị H2, chị H3, chị H1. Năm 2007 ông T chết không để lại di chúc.

Bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L, bà Ng là vô hiệu về nội dung do vi phạm điều cấm của pháp luật, (chỉ có mình bà H ký vào hợp đồng mà chưa có sự đồng ý của các con) và vô hiệu về hình thức do thủ tục chứng thực hợp đồng chưa đảm bảo quy định của pháp luật (bà H không trực tiếp đến UBND xã SH để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt cán bộ tư pháp xã SH).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H2, chị H3, chị H1 là các con của bà H và ông T cho rằng việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà Ng không được sự đồng ý của các chị, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chị, do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L, bà Ng là vô hiệu, bà H không phải bồi thường.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại trước khi các bên đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H và các con là chị H2, chị H3, chị H1 (là những người thừa kế của ông T) đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế với nội dung thỏa thuận “*các đồng thừa kế là bà Bùi Thị Quỳnh H3, bà Bùi Thị Thu H2, bà Bùi Thị Thu H1, xin được từ chối nhận di sản mà mình được thừa kế và thống nhất tặng cho phần di sản mà mình được thừa kế của ông Bùi Danh T để lại 1/2 quyền sử dụng đất của thửa số 87, tờ số 11 cho bà Đinh Thị H; 1/2 quyền sử dụng đất còn lại của thửa số 87, tờ số 11 thuộc tài sản riêng của bà Đinh Thị H được sử dụng*”, bà H đồng ý nhận những phần tặng cho này. Sau khi nhận phần tặng cho từ các đồng thừa kế cùng với phần mà mình được hưởng thừa kế, bà H được quyền sử dụng đất diện tích là 1.043,8m² (trong đó 250m² đất ở và 793,8m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa 87, tờ số 11 bản đồ địa chính xã SH.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, do các bên đương sự không cung cấp được Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị H và vợ chồng ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng, mà chỉ có bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông L, bà Ng, bản phô tô chụp từ điện thoại do nguyên đơn giao nộp, nên không có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà Ng có được lập thành văn bản hay không và có được công chứng, chứng thực hay không. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị H và vợ chồng ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng vô hiệu.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm: bị đơn cung cấp, giao nộp tài liệu chứng cứ là 02 (bản chính) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa 87 và thửa 152 tờ bản đồ số 11) giữa bà Đinh Thị H và vợ chồng ông Đinh Ngọc L bà Trần Thị Ng đã được UBND xã SH chứng thực ngày 31/12/2019 và (bản chính) Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa bà Đinh Thị H và các con bà H, ông T là chị H2, chị H3, chị H1 đều từ chối nhận di sản thừa kế

mà mình được hưởng và thống nhất tặng cho phần thừa kế này cho bà Đinh Thị H, bà H đồng ý nhận (văn bản đã được UBND xã SH chứng thực ngày 30/12/2019) và 02 (bản sao) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 87, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.030 m² mang tên hộ bà Đinh Thị H và thửa 152, tờ bản đồ số 11, diện tích 64,7 m² mang tên bà Đinh Thị H.

Tại phiên tòa ngày 20/7/2023 chị H1, chị H2 đều khẳng định chữ ký trong Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế không phải là chữ ký của mình, các chị cho rằng mình không biết, không ký vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không biết có phải chữ ký của bà H không. Tòa án yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của các chị H1, H2, H3 và bà H tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/12/2019 và chữ ký, chữ viết Đinh Thị H trong 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà Ng đã được UBND xã SH chứng thực ngày 31/12/2019, nhưng chị H1, chị H2 từ chối không đồng ý giám định.

Căn cứ vào đơn yêu cầu giám định ngày 28/7/2023 của bà Lê Thị Minh Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Tòa án xét thấy cần phải trưng cầu giám định là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và đã ra Quyết định trưng cầu giám định số 01/QĐ-TCGD ngày 01/8/2023.

Tại bản kết luận Trưng cầu giám định số 663/KL-KTHS-TL ngày 18/8/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Bình kết luận: *“mẫu chữ ký, chữ viết mang tên Bùi Thị Thu H2, Bùi Thị Quỳnh H3, Bùi Thị Thu H1 cuối trang 1, trang 2 và dưới mục những người thỏa thuận phân chia di sản thừa kế trang 3 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết của bà Bùi Thị Thu H2, bà Bùi Thị Quỳnh H3, bà Bùi Thị Thu H1 tại các mục được mô tả trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký, viết ra”*. *“Chữ ký, chữ viết mang tên Đinh Thị H cuối trang 1, trang 2 và dưới mục những người thỏa thuận phân chia di sản thừa kế trang 3 trên tài liệu cần giám định; chữ ký, chữ viết tại vị trí thứ 3 trên cuối các trang từ trang 1 đến trang 3 và dưới mục “Bên A” trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A2, A3 so với chữ ký, chữ viết của bà Đinh Thị H tại các mục được mô tả trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký, viết ra”*.

Do đó, có đủ căn cứ để khẳng định chữ ký, chữ viết của bà Đinh Thị H tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa bà Đinh Thị H và vợ chồng ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng đã được UBND xã SH chứng thực ngày 31/12/2019 và chữ ký, chữ viết của bà Đinh Thị H, chị Bùi Thị Thu H2, chị Bùi Thị Quỳnh H3, chị Bùi Thị Thu H1 tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được UBND xã SH chứng thực ngày 30/12/2019 là sự thật.

Hơn nữa, tại đơn đề nghị, trình bày ngày 23/8/2023 của ông Nguyễn Quang H - Chủ tịch UBND xã SH xác định việc chứng thực Văn bản thỏa thuận

phân chia di sản thừa kế ngày 30/12/2019 và chứng thực 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và ông L, bà Ng, do các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn T tự nguyện. UBND xã SH đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên Chủ tịch UBND xã SH có thừa nhận sai sót là đã không vào sổ chứng thực và lưu giữ văn bản chứng thực tại UBND xã SH.

Như vậy, việc chị H1, chị H2, chị H3 đã từ chối nhận di sản thừa kế của mình được hưởng và đã tặng cho bà Đinh Thị H (là mẹ), bà H có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa 87). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 87 và thửa 152, tờ bản đồ số 11, bản đồ xã SH cùng với tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 đã được UBND xã SH chứng thực ngày 31/12/2019. Các bên tham gia ký hợp đồng là hoàn T tự nguyện, nội dung các bên thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Hợp đồng giữa bà H và ông L, bà Ng đã được 2 bên thống nhất thỏa thuận với giá chuyển nhượng (2 thửa đất) là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng), ông L bà Ng đã thanh toán (chuyển khoản) cho bà H số tiền 2.060.000.000 đồng (tương đương 82,4% giá trị hợp đồng), ngày 31/12/2019 bà H đã nhận đủ số tiền 2.060.000.000 đồng, số tiền còn lại 440 triệu (tương đương 17,6%) chưa thanh toán.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận được tiền, bà H đã bàn giao 02 (bản chính) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 87 và thửa 152 của bà H và chìa khóa nhà của thửa đất trên cho gia đình ông L bà Ng. Gia đình ông L bà Ng đã xây chuồng trại, sửa sang lại nhà cửa (đập tường trát chít lại, lắp điện nước, trồng H3 màu trên thửa đất...) Như vậy, phía nguyên đơn bà H đã giao quyền sử dụng đất cho bị đơn ông L và bà Ng; bị đơn đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và ông L, bà Ng là đảm bảo quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, đảm bảo về hình thức, thủ tục, nội dung theo quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015.

Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm công nhận giao dịch giữa bà H và ông L, bà Ng; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và vợ chồng ông L, bà Ng; buộc bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ;

Nguyên đơn bà Đinh Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị Thu H1, chị Bùi Thị Thu H2, chị Bùi Thị Quỳnh H3 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị H với ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng vô hiệu và không buộc bà H phải bồi thường cho ông L, bà Ng là không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng thì số tiền còn lại là 440.000.000 đồng bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn, lý do bà H và các con có đơn đề nghị lên UBND xã SH, do vậy UBND xã SH đã có báo cáo Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Nho Quan tạm ngừng, nên việc cấp GCNQSDĐ cho ông L bà Ng và việc thanh toán số tiền còn lại cho bà H đều chưa được thực hiện. Do đó, ông L bà Ng phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 440.000.000 đồng cho bà H.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/7/2023 người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà Ng tự nguyện chấp nhận thanh toán cho nguyên đơn bà H số tiền còn lại theo phần trăm giá trị chưa thanh toán là 17,6% theo mức giá trị mà hội đồng định giá ngày 18/7/2022 đã xác định, thì giá trị quyền sử dụng đất là 4.000.033.800 đồng. Do đó số tiền bị đơn thanh toán cho nguyên đơn là $17,6\% \times 4.000.033.800đ = 704.005.494$ đồng. (làm tròn: bảy trăm linh tư triệu, không trăm linh năm nghìn đồng).

Từ các căn cứ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L và bà Ng; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị H1, chị H2, chị H3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình, theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị H; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đinh Thị H và ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng ngày 31/12/2019.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 704.005.000 đồng (bảy trăm linh tư triệu, không trăm linh năm nghìn đồng).

[3] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu khởi kiện của bà H không được chấp nhận, nên bà H phải chịu T bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền là 2.500.000 đồng (bà H đã nộp đủ).

- Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Bà Lê Thị Minh Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tự nguyện nộp số tiền chi phí giám định là 2.400.000 đồng. (bà Th đã nộp đủ).

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị H là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên bà H được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên các đương sự kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 357; Điều 468; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 26; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Thu H1, chị Bùi Thị Thu H2, chị Bùi Thị Quỳnh H3.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đinh Ngọc L và bà Trần Thị Ng.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị H.

2. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa 87 và thửa 152, tờ bản đồ số 11, xã SH) giữa bà Đinh Thị H và ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng ngày 31/12/2019.

- Ông Đinh Ngọc L, bà Trần Thị Ng có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp bốn tại thửa số thửa 87, tờ bản đồ số 11 mang tên hộ bà Đinh Thị H và thửa số 152, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã SH mang tên bà Đinh Thị H.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Ngọc L và bà Trần Thị Ng về việc thanh toán cho bà Đinh Thị H số tiền là 704.005.000 đồng. (bảy trăm linh tư triệu, không trăm linh năm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà H phải chịu T bộ số tiền là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) (bà H đã nộp đủ).

- Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: bà Lê Thị Minh Th là người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà Ng đã tự nguyện nộp chi phí giám định số tiền là 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng) (bà Th đã nộp đủ).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H được miễn T bộ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên những người kháng cáo là bà H, ông L, bà Ng, chị H1, chị H2, chị H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả lại cho chị H1, chị H2, chị H3 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị H1 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số AA/2021/0003772 ngày 11/01/2023; chị H2 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số AA/2021/0003771 ngày 11/01/2023; chị H3 đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số AA/2021/0003774 ngày 12/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 08 tháng 9 năm 2023.

Tr hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND huyện Nho Quan;
- Chi cục THADS huyện Nho Quan;
- Phòng KTNV-THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự;
- Lưu phòng HCTP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Thị Sâm