

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 547/2023/DS-PT

Ngày: 06/11/2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng nhờ đứng
tên quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Khánh;

Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;
Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đức Thắng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý 26/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng nhờ đứng tên quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11752/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2023.

* **Nguyên đơn:** Ông Trần Mạnh H, sinh năm, 1963 và bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1968; đều trú tại: Số nhà E, Đ (khu H), phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; đều có mặt.

* **Bị đơn:** Bà Trần Thị D, sinh năm 1963; trú tại: Khu H, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Bà Ngô Thị Mai H1, sinh năm 1967; hộ khẩu thường trú: Khu A, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc;

Địa chỉ hiện tại: Căn hộ 206, tầng 9, cửa G, số nhà B, tòa nhà C, Đại lộ L, thành phố M, Liên Bang N; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Ngô Minh K sinh năm 1959; địa chỉ: Số nhà E phố N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1962; địa chỉ: Khu H, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị Kim M, sinh năm: 1950; địa chỉ: TDP C, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: TDP T, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Ma Chương K1, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà E phố N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Đỗ Đình L1 sinh năm 1952; trú tại: TDP T, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Đỗ Đình D1 sinh năm 1963; trú tại: T, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Mạnh H2 bà Nguyễn Thị Hoàng O trình bày:

Năm 2011, do biết ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D có nhu cầu bán thửa đất số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích 69 m² tại phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (thửa đất này ông S, bà D nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim T sinh năm 1963, trú tại phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc) nên ông bà đã thỏa thuận mua lại thửa đất của ông S, bà D với giá 2.230.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán cho ông S, bà D đủ 2.230.000.000 đồng. Việc thanh toán này thể hiện tại Văn bản cam kết đề ngày 12/10/2011. Ông S, bà D đã đưa cho ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Kim T và toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà T với ông S, bà D. Vì thửa đất có tranh chấp lối đi với hàng xóm nên chưa sang tên ông S, bà D, do đó khi chuyển nhượng đất ông bà và ông S, bà D lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không ghi ngày, tháng mà chỉ ghi năm 2011 và hai bên ký vào hợp đồng, không có công chứng hay chứng thực của Ủy ban nhân dân phường N Ngoài ra, ông S, bà D lập Hợp đồng ủy quyền đề ngày 13/10/2011 có công chứng (nội dung ông S, bà D ủy quyền cho ông bà làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà T sang ông S, bà D và sau khi giấy chứng nhận mang tên ông S, bà D thì ông bà có toàn quyền tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp thửa đất số 470, tờ bản đồ số 2, diện tích 69 m²). Khi mua thửa đất này, trên thửa đất có ngôi nhà do ông S, bà D xây dựng để kinh doanh, bán hàng. Thửa đất này lúc mua và cho đến hiện nay vẫn nằm trong cùng khuôn viên với 03 thửa đất khác và được xây bao quanh, không có lối vào nhưng ông bà vẫn mua để định làm kho bán hàng. Giá mua thửa đất thực tế là 2.230.000.000 đồng (*Hai tỷ, hai trăm ba mươi triệu đồng*) nhưng khi lập hợp đồng thì chỉ ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000

đồng (*hai trăm triệu đồng*). Từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông S và bà D đến nay, ông bà chưa sử dụng hay quản lý đất vì thửa đất này vẫn có người khác kinh doanh bán hàng. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất có tranh chấp lối đi chung nên không sang tên được ông S, bà D. Sau này khi đã giải quyết tranh chấp xong thì ông S chết. Ông bà sang nhà yêu cầu bà D và các con sang tên nhưng bà D và các con không đồng ý. Vì vậy, ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 470, tờ bản đồ số 2, diện tích 69 m² giữa ông bà với ông S, bà D có hiệu lực. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả cho ông bà số tiền 2.230.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 2.230.000.000 đồng tính từ năm 2011 đến nay theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị D trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H và bà O, bà khẳng định: Gia đình bà chưa bao giờ chuyển nhượng đất cho ông H, bà O. Trước đây, khi ông S còn sống, ông S có vay tiền của ông H, bà O để lo công việc gia đình, số tiền vay bà nhớ là khoảng 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*). Ông S đưa các giấy tờ bảo bà ký để vay tiền ông H, bà O thì bà ký nhưng bà không đọc các giấy tờ đã ký. Tòa án cho bà xem hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền và Văn bản cam kết ngày 12/10/2011 nhận 2.230.000.000 đồng (*Hai tỷ, hai trăm ba mươi triệu đồng*), bà không nhớ có ký vào các biên bản này không nhưng bà nghi ngờ một số chữ và con số trong văn bản cam kết được viết thêm. Bà đề nghị giám định chữ ký và chữ viết tên của bà có phải do bà ký và viết không đồng thời giám định chữ viết, chữ số trong văn bản cam kết có chỗ nào viết thêm vào không? Ông H, bà O đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 470, tờ bản đồ số 2, diện tích 69 m² giữa vợ chồng bà và ông H, bà O có hiệu lực thì bà không đồng ý vì thực chất bà và ông S không bán đất cho ông H, bà O. Vì thửa đất không phải của ông bà mà là của bà H1 nhờ ông bà đứng tên hộ. Thửa đất này nằm trong cùng khuôn viên với các thửa đất khác của bà H1 nên ông bà mượn bà H1 để xây quán kinh doanh nhà hàng ăn và thửa đất này không có lối vào. Về giá thửa đất, nếu có chuyển nhượng năm 2011 cũng không bao giờ có giá đến một tỷ đồng vì thửa đất này nằm phía trong khuôn viên thửa đất khác, lối vào bị xây bịt bằng tường, muốn vào phải đi qua thửa đất khác, bán cũng không ai mua. Ông H, bà O khai ông bà chuyển nhượng thửa đất giá 2.230.000.000 đồng là hoàn toàn vô lý và ông H, bà O đã tự ý ghi thêm số tiền vào văn bản cam kết. Thời gian đó, ông S vay tiền của ông H, bà O để lo việc gia đình. Nay ông S chết, bà có trách nhiệm trả nợ thay cho ông H và bà O số tiền ông S đã vay là 230.000.000 đồng. Bà đề nghị bà H1 giúp bà trả số tiền mà ông S đã vay của ông H, bà O là 230.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H1 về việc đề nghị Tòa án công nhận bà H1 là chủ sử dụng và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước làm thủ tục đứng tên thửa đất số 470, tờ bản đồ 02 có diện tích 69 m² và thửa đất số 276, tờ bản đồ 04 có diện tích 48 m² mà ông S và bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn

Thị Kim T và cụ Lê Thị N tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tại những lời khai đầu bà không thừa nhận ông S và bà nhận chuyển nhượng hộ bà H1 đất nên bà không đồng ý trả đất và sang tên đất đứng tên bà H1. Tại lời khai ngày 11/10/2022, bà thừa nhận bà H1 gửi tiền về cho ông S mua hộ bà H1 04 thửa đất tại phố Đ, phường N thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc như bà H1 trình bày là đúng. Năm 2012 ông S bảo bà ký giấy cam kết đối với các thửa đất đã mua hộ bà H1, bà và ông S đã trực tiếp ký vào giấy cam kết này. Năm 2015 bà H1 đã làm thủ tục nhập 02 thửa đất số 302 và 304 (ông S mua hộ bà H1) thành một thửa đất số 367, tờ bản đồ số 04 có diện tích 284 m² đứng tên bà H1. Hiện nay các thửa đất này vẫn liền một khối và bà H1 đã quản lý các thửa đất từ năm 2016 đến nay. Bà H1 có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận bà H1 là chủ sử dụng hợp pháp và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước làm thủ tục đứng tên thửa đất 470, tờ bản đồ 02 (nay là thửa 303, tờ bản đồ 04) và thửa đất 276, tờ bản đồ 04 tại phố Đ, phường N; bà đồng ý yêu cầu độc lập của bà H1. Đối với tài sản trên các thửa đất do bà và ông S xây để cho con gái bán hàng nhưng nay đã hết khấu hao, không còn giá trị, bà không có yêu cầu gì với bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Ngô Thị Mai H1 trình bày:

Bà đi du học và ở lại làm việc tại Liên Bang N nên khoảng năm 2004 đến năm 2006 bà gửi tiền của hai vợ chồng về cho anh trai là ông Ngô Minh S mua hộ và nhờ ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D (vợ ông S) đứng tên hộ bà 04 thửa đất tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Cụ thể: Năm 2004 và 2005 ông S mua và đứng tên hộ bà 02 thửa đất số 302 và số 304, tờ bản đồ 04 có tổng diện tích là 284 m². Khoảng năm 2006 ông S tiếp tục mua hộ bà thửa đất 470, tờ bản đồ 02, diện tích 69 m² (hiện nay là thửa số 303, tờ bản đồ số 04, diện tích 72,4 m²) của bà Nguyễn Thị Kim T và thửa đất 276, tờ bản đồ 04, diện tích 48,5 m² của cụ Lê Thị N. Hai thửa đất này nằm phía bên trong và liền kề với 02 thửa số 302 và số 304 ông S mua hộ bà từ trước. Tại thời điểm này, quan hệ giữa bà với ông S, bà D rất tốt vì chị Ngô Thị Thanh H3 là con gái của ông S, bà D sang Nga du học được bà giúp đỡ nhiều nên bà hoàn toàn tin tưởng vào anh trai, chị dâu và không hề yêu cầu ông S, bà D viết giấy gì khi gửi tiền về để nhờ mua đất và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà.

Năm 2007, bà có ý định về nước nên đã đăng ký hộ khẩu về nước ở cùng bố mẹ tại khu phố T, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Cùng năm này, ông S, bà D mượn toàn bộ diện tích đất bà nhờ ông S mua hộ ở phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc để ông S xây nhà hàng cho con gái kinh doanh. Bà đồng ý nên ông S đã xây ngôi nhà 01 tầng lên cả 04 thửa đất để làm quán bán hàng ăn và ngôi nhà đó tồn tại cho đến ngày nay.

Năm 2009, bà về nước nên muốn sang tên đất đứng tên bà nhưng ông S, bà D vòng vo không trả và đến năm 2012 bà phát hiện ông S, bà D đã dùng 02 thửa đất số 302 và số 304 đứng tên ông S, bà D thế chấp tại Ngân hàng C1 cùng với hai thửa đất của gia đình ông S để vay 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ

đồng) cho Công ty TNHH T2. Sau đó, do công ty không trả được nợ nên ngân hàng bán phát mại để thu hồi nợ. Ông S, bà D nhờ bà trả tiền cho ngân hàng và ông S, bà D đã viết cam kết ngày 18/01/2012 thừa nhận 04 thửa đất tại phố Đ là tài sản của vợ chồng bà còn ông S, bà D chỉ đứng tên hộ bà và sẽ hoàn trả khi bà yêu cầu mà không cần có thêm bất kỳ chi phí nào khác. Bà đã trả tiền cho ngân hàng và lấy 02 thửa đất số 302 và số 304 mà bà đã nhờ ông S, bà D đứng tên cùng hai thửa đất của gia đình ông S thế chấp tại Ngân hàng C1. Ngày 04/5/2015 bà đã làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 302 và số 304 rồi nhập thành thửa 367, tờ bản đồ 04, diện tích là 284 m². Còn thửa đất 470, tờ bản đồ 02, diện tích 69 m² của bà Nguyễn Thị Kim T và thửa đất 276, tờ bản đồ 04, diện tích 48,5 m² của cụ Lê Thị N do có tranh chấp lối đi chung với nhà ông C hàng xóm nên mặc dù ông S đã lập hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của chính quyền địa phương đồng thời đã nộp đầy đủ các loại thuế nhưng chưa làm thủ tục sang tên được. Một thời gian sau việc tranh chấp lối đi đã xong, bà đã nhiều lần yêu cầu ông S, bà D sang tên 02 thửa đất nhận chuyển nhượng của bà T và cụ N, sau đó làm thủ tục sang tên cho bà nhưng ông S, bà D không làm. Hiện nay giấy chứng nhận vẫn mang tên bà T và cụ N. Sau khi ông S chết, bà D lại không chịu sang tên cho bà. Qua một số thông tin mà bà nắm được thì khi còn sống, ông S vay tiền của ông H, bà O rồi chuyển nhượng thửa đất bà nhờ ông S, bà D mua của bà T cho ông H, bà O. Do đó, toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 470, tờ bản đồ 02, diện tích 69 m² cho ông H, bà O cầm. Đối với thửa đất số 276, diện tích 48,5 m² (của cụ N) ông S cũng mang đi cầm cố bên ngoài để vay tiền, bà không nhớ rõ người cho vay, lúc đó ông S chưa chết, bà cũng phải bỏ tiền ra chuộc về nên giấy chứng nhận thửa đất này bà cầm. Toàn bộ các thửa đất bà nhờ ông S mua hộ, bà đã trực tiếp quản lý từ năm 2016, do bà đi làm ăn bên Liên Bang N1 nên bà cho bà L2 mượn quán bán hàng và trông nom quán hộ bà.

Nay bà về nước, bà biết ông H, bà O khởi kiện bà D đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 470 (nay là thửa 303), tờ bản đồ số 04, diện tích 72,4 m² giữa ông H, bà O với ông S, bà D có hiệu lực. Bà có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông H, bà O và công nhận bà có quyền sử dụng đối với thửa đất số 470, tờ bản đồ 02 có diện tích 69 m² (nay là thửa số 303, tờ bản đồ 04 có diện tích 72,4 m²) và thửa đất số 276, tờ bản đồ 04 có diện tích 48 m² tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc để bà được liên hệ các cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận đứng tên bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim T có quan điểm:

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 470, tờ bản đồ 02 có diện tích 69 m² tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc nhưng bà đã chuyển nhượng cho người khác từ lâu nên bà không nhớ. Tòa án cho bà xem hợp đồng chuyển nhượng của ông S, bà D thì bà xác định bà có ký trong hợp đồng chuyển nhượng

và đã nhận tiền đầy đủ. Bà xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất này vì đã chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tự làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Đỗ Thị Kim M, bà Đỗ Thị L, ông Đỗ Đình T1, ông Đỗ Đình H4, bà Đỗ Thị L3, ông Đỗ Đình L1 và ông Đỗ Đình D1 thống nhất trình bày:

Các ông bà là con của cụ Lê Thị N (đã chết). Cụ N là chủ sử dụng thửa đất số 276, tờ bản đồ 04 có diện tích 48 m² tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Năm 2006 cụ N đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông S và bà D để lấy tiền mua thửa đất chỗ khác rộng hơn cho bà M (con gái cụ N). Tuy cụ N ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà L lại là người nhận tiền từ ông S. Bà L trình bày lúc đó ông S có nói mua hộ cô em gái ở Nga. Nay các ông bà xác định: Cụ N chuyển nhượng đất cho ông S, bà D là đúng và thủ tục làm giấy chứng nhận mang tên người mua do người mua làm. Các ông bà xác định không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất và không có tranh chấp gì, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ma Chương K1 có quan điểm thể hiện:

Ông là chồng bà Ngô Thị Mai H1. Việc bà H1 gửi tiền về Việt Nam nhờ ông Ngô Minh S (anh trai bà H1) mua và đứng tên các thửa đất tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc thì ông có biết vì bà H1 có trao đổi với ông. Cụ thể bà H1 gửi tiền từng lần như thế nào thì ông không nhớ nhưng ông xác định bà H1 có gửi tiền về nhờ ông S mua 04 thửa đất tại phố Đ. Khi hai vợ chồng về nước ông S có chỉ cho ông bà biết vị trí các thửa đất mua hộ và hiện nay bà H1 đang quản lý các thửa đất đó nhưng chưa sang tên được hai thửa đất mua của bà T và cụ N. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H1.

Lời khai người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Điều L4, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2 trình bày: Hợp đồng ủy quyền số 2720/2011/HĐUQ, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C2 lập ngày 13/10/2011. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền thửa đất số 470 tờ bản đồ 02 diện tích 69 m² tại Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh S, bà Trần Thị D và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Thị Hoàng O không lập tại văn phòng công chứng và văn phòng không ký xác nhận gì vào hợp đồng này.

2. Lời khai chị Ngô Thị Thanh H3: Tôi là con gái của ông S, bà D, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tôi cho rằng thực chất không phải là việc mua bán đất mà là xuất phát từ việc vay mượn của bố mẹ tôi với gia đình ông H, bà O rồi thế chấp đất với ông bà H O. Vay bao nhiêu, vay thời điểm nào, vay để làm gì, vay cho ai tôi cũng không biết và tôi cũng không được sử dụng số tiền đó. Còn đối với yêu cầu của bà H1 tôi cũng không biết được việc bà H1 gửi tiền

về như thế nào, gửi tiền cho ai hay nhờ bố mẹ tôi mua hộ đất tôi đều không biết. Các thửa đất đó tôi đều không biết gì cả và không được hưởng lợi gì từ việc này. Tôi đề nghị Tòa án không đưa tôi vào tham gia vụ án.

3. Lời khai bà Bùi Thị L5: Do quen biết bà H1 nên bà trông hộ nhà đất tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cho bà H1 và mượn nhà để bán hàng ốc từ năm 2016 đến nay. Khi nào bà H1 sử dụng và không yêu cầu trông hộ thì bà sẽ dọn đồ chuyển đi trả lại nhà đất cho bà H1.

Quá trình giải quyết Tòa án ra quyết định xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2022 xác định thửa đất số 470 (nay là thửa đất số 303) và thửa đất số 276 tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc tiếp giáp thửa đất số 367 (thửa đất số 367 đã được cấp giấy chứng nhận mang tên bà Ngô Thị Mai H1 và ông Ma Chương K1). Hiện nay bà Ngô Thị Mai H1 đang quản lý cả 03 thửa đất và cho bà L5 mượn để bán hàng trên toàn bộ diện tích đất này. Cả 03 thửa đất nằm trong cùng một khuôn viên với diện tích hơn 400 m², không có mốc giới phân định giữa các thửa và được xây tường bao quanh. Lối vào thửa đất số 303 và thửa đất số 276 đi qua thửa đất số 367. Trên toàn bộ diện tích đất có một nhà quán 01 tầng và nhà kho xây liền nhau bao trùm lên các thửa đất. Theo Hội đồng định giá tài sản giá đất hiện nay tại thửa đất số 303 và thửa đất số 276 tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc là 15.000.000 đồng/m²; giá trị ngôi nhà cấp 4 xây trên đất là 500.000 đồng/m².

Tòa án đã xác minh tại địa phương về nguồn gốc và việc chuyển nhượng, giá đất qua từng thời kỳ và hiện trạng sử dụng của các thửa đất số 367, thửa đất số 303 và thửa đất số 276, tờ bản đồ 04 tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Quá trình giải quyết, bà D có đơn đề nghị giám định, Tòa án đã ra Quyết định trưng cầu giám định và tại Kết luận giám định số 329/KL-KTHS ngày 25/10/2022 của V, Bộ C3 kết luận: Các số “2.23” trong số “2.230.000.000” trong Bản cam kết là các số viết thêm. Chữ ký bà D trong Bản cam kết 12/10/2011; Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng do bà D ký, chữ viết Trần Thị D dưới chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải do bà D viết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 137 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Mạnh H và bà Nguyễn Thị Hoàng O về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Mạnh H và bà Nguyễn Thị Hoàng O với ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D có hiệu lực.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Mạnh H và bà Nguyễn Thị Hoàng O với ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Trần Thị D phải trả cho ông Trần Mạnh H và bà Nguyễn Thị Hoàng O số tiền 617.500.000 đồng (*Sáu trăm mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn đề nghị thi hành án, bà Trần Thị D chưa trả số tiền trên, thì hàng tháng bà D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Mai H1: Công nhận bà Ngô Thị Mai H1 có quyền sử dụng thửa đất số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích 69 m² (nay là thửa đất số 303, tờ bản đồ số 04, diện tích 72,4 m²) và thửa đất số 276, tờ bản đồ 04 có diện tích 48 m² tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Giao cho bà Ngô Thị M1 Hoa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0207608 do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 06/5/1995 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB868194 do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho cụ Lê Thị N ngày 25/7/2006 (Bản gốc) để bà H1 nộp cho Văn phòng đăng ký đất đai lưu giữ theo quy định pháp luật và bà H1 được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ngô Thị Mai H1, ông Ma Chương K1 đối với thửa đất số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích 69 m² (nay là thửa đất số 303, tờ bản đồ số 04, diện tích 72,4 m²) và thửa đất số 276, tờ bản đồ 04 có diện tích 48 m² tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 04/11/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bà Nguyễn Thị Hoàng O giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giám định lại vì kết luận giám định của V Bộ C3 không chính xác, việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Ngô Thị Mai H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Mai H1 là ông Ngô Minh K, bà Đỗ Thị L, ông Ma Chương K1, ông Đỗ Đình L1 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; việc tiếp tục giải quyết vụ án như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Hoàng O có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn là ông Trần Mạnh H và bà Nguyễn Thị Hoàng O khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Ngô Thị Mai H1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất từ hợp đồng nhờ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do vụ án có đương sự ở nước ngoài nên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự đề thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng nhờ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoàng O:

Nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích 69 m² (nay là thửa đất 303 tờ bản đồ 04 có diện tích 72,4 m²) tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc giữa nguyên đơn với ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D có hiệu lực. Bị đơn bà Trần Thị D xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích 69 m² cho nguyên đơn và cho rằng chồng bà là ông Ngô Minh S vay tiền của nguyên đơn sau đó lập hợp đồng chuyển nhượng đất để làm tin. Hiện nay ông S đã chết, ngoài lời khai thì bà D không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc ông S vay tiền của nguyên đơn rồi ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin. Theo Kết luận giám định của V - Bộ C3 xác định bà

D có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích 69 m² dưới mục người chuyển nhượng. Như vậy xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích 69 m².

Theo các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và xác minh tại địa phương xác định: Nguồn gốc thửa đất số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích 69 m² (nay là thửa đất 303, tờ bản đồ 04 có diện tích 72,4 m²) là của bà Nguyễn Thị Kim T đã chuyển nhượng cho ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D vào ngày 21/8/2006. Trong hồ sơ chuyển nhượng có: Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền địa phương; Biên bản kiểm tra hiện trạng; Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất; Phiếu chuyển thông tin địa chính; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Bà T cũng thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất số 470, tờ bản đồ số 02, diện tích 69 m² và nay không còn quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì đến thửa đất. Sau khi ông S nhận chuyển nhượng đất của bà T và đã làm các thủ tục đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do có tranh chấp lời đi chung với nhà hàng xóm nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S bị tạm ngừng. Năm 2011, ông S, bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông H, bà O và hợp đồng không có ngày tháng, không có công chứng hay chứng thực.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn được lập bằng văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 124 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 (*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*). Về nội dung hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi năm 2011 mà không ghi ngày, tháng và đối tượng hợp đồng là quyền sử dụng đất không đứng tên người chuyển nhượng là ông Ngô Minh S, bà Trần Thị D và thửa đất cũng đang có tranh chấp. Việc ông S, bà D không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất đang có tranh chấp mà ông S, bà D chuyển nhượng đất cho ông H, bà O là vi phạm điểm a, b khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 (*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng... quyền sử dụng đất... khi có các điều kiện sau đây: a, Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; b, Đất không có tranh chấp*) và Điều 122, Điều 127, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Mạnh H và bà Nguyễn Thị Hoàng O với ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D bị vô hiệu vì vi phạm về nội dung (vi phạm điều cấm pháp luật) và vi phạm hình thức (không có công chứng hay chứng thực theo quy định của pháp luật). Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng, nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy: Theo khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: “2. Khi

giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nguyên đơn số tiền 2.230.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng) là tiền nguyên đơn đã trả cho bị đơn khi nhận chuyển nhượng đất và tiền lãi của số tiền 2.230.000.000 đồng tính từ năm 2011 đến nay. Bị đơn không thừa nhận số tiền trên và cho rằng có vay nguyên đơn khoảng 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) và nay đồng ý trả nguyên đơn 230.000.000 đồng. Mặt khác, bị đơn nghi ngờ nguyên đơn viết thêm chữ số “2” trong dãy chữ số “2.230.000.000” trong văn bản cam kết.

Xét thấy, nguyên đơn khai đã trả cho bị đơn số tiền 2.230.000.000 đồng (tương đương hơn 32.000.000 đồng/m² đất) khi nhận chuyển nhượng đất năm 2011 là không có căn cứ vì: Theo biên bản xác minh tại phường N xác định giá đất tại thời điểm đó do Nhà nước quy định năm 2010 tại vị trí thửa đất là 2.500.000 đồng/m². Tại thời điểm hiện nay giá do Nhà nước quy định là 4.500.000 đồng/m² và giá thực tế tại địa phương hiện nay Hội đồng định giá ngày 20/9/2022 là 15.000.000 đồng/m². Tại thời điểm năm 2011, nguyên đơn khai đã nhận chuyển nhượng của bị đơn một thửa đất không có lối vào, đang có tranh chấp, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 2.230.000.000 đồng (tương đương hơn 32.000.000 đồng/m²) là không phù hợp. Mặt khác, theo Kết luận giám định số 329/KL-KTHS ngày 25/10/2022 của V, Bộ C3 xác định các số “2.23” trong dãy số “2.230.000.000” được viết trong văn bản cam kết là viết thêm. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà O khai không viết thêm như bản kết luận giám định. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã hỏi bà O có cần triệu tập giám định viên đến phiên tòa để giải thích kết quả giám định hay không thì bà O không đề nghị triệu tập giám định viên. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà O tiếp tục đề nghị giám định lại nhưng bà không đưa ra chứng cứ nào chứng minh cho rằng kết luận giám định không khách quan nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu giám định lại của bà O.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), bà O trình bày khi lập tại văn phòng C2, công chứng viên bảo viết giá như vậy. Tại lời khai ông Nguyễn Điều L4, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 470, tờ bản đồ 02, diện tích 69 m² tại phố Đ, phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Minh S, bà Trần Thị D và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Thị Hoàng O không lập tại văn phòng công chứng.

Với những tài liệu có trong hồ sơ vụ án không có căn cứ xác định bị đơn nhận 2.230.000.000 đồng của nguyên đơn khi chuyển nhượng đất. Cả nguyên đơn và bị đơn đều không thừa nhận số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000

đồng và biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường N về giá đất qua từng thời kỳ xác định giá khi chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là 200.000.000 đồng là phù hợp. Vì hợp đồng vô hiệu nên buộc bà D phải trả cho bà O, ông H 200.000.000 đồng số tiền đã nhận chuyển nhượng ghi trên hợp đồng. Ngoài việc hoàn trả lại nhau những gì đã nhận, khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại và lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong vụ án này, kể từ ngày chuyển nhượng bị đơn vẫn chưa giao đất cho nguyên đơn nên không có thiệt hại về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất và bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp này có thiệt hại do chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất khi các bên nhận chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Cụ thể, giá các bên nhận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Giá đất hiện tại theo Hội đồng định giá là $15.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 69 \text{ m}^2 = 1.035.000.000 \text{ đồng}$ (*Mặc dù số liệu đo đạc thực tế diện tích thửa đất là $72,4 \text{ m}^2$ nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên ghi 69 m^2 và không có thỏa thuận nào khác*). Như vậy thiệt hại trong vụ án này là số tiền 835.000.000 đồng chênh lệch về giá đất.

Hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn: Bị đơn chuyển nhượng đất nhưng thửa đất không thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bị đơn và thửa đất khi chuyển nhượng đang có tranh chấp; Nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng đất biết đất đang có tranh chấp và đất không mang tên người chuyển nhượng mà vẫn nhận chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu do lỗi cả hai bên và xác định hai bên đều có lỗi như nhau nên thiệt hại mỗi bên phải chịu là $\frac{1}{2}$ của 835.000.000 đồng, giá chênh lệch thửa đất là 417.500.000 đồng. Vì vậy, khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cần buộc bà D phải trả cho bà O, ông H số tiền 200.000.000 đồng đã nhận chuyển nhượng và 417.500.000 đồng tiền thiệt hại do chênh lệch về giá. Tổng số tiền bà D phải trả cho bà O, ông H là 617.500.000 đồng.

Từ những nhận định trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Mạnh H và bà Nguyễn Thị Hoàng O với ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D là vô hiệu. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông Ngô Minh S và bà Trần Thị D có hiệu lực không được Tòa án chấp nhận. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu cần buộc bà D phải thanh toán cho bà O, ông H số tiền 617.500.000 đồng (*Sáu trăm mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án đảm bảo được quyền lợi của các bên đương sự. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu mới bảo vệ cho quan điểm của mình nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng

cáo, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa.

[3] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo, bà Nguyễn Thị Hoàng O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoàng O, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án, bà Nguyễn Thị Hoàng O phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0006924 ngày 21/11/2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Phạm Đình Khánh