

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 36/2023/DSPT

Ngày: 21/3/2023

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 BẮC NINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Bà Vương Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung - Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2022/TLPT-DS ngày 16/11/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2023/QĐ-PT ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Khổng Thị Minh H, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Anh Nguyễn Đình H, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Nguyễn Đình H, sinh năm 1980
(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phòng 5D tòa nhà S, ngõ 165 D, quận C, thành phố Hà Nội

- Bị đơn: Ông Bạch Văn Y, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1952 (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y: Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1952 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 48, đường K 175, khu Th, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959 (Có mặt).
2. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1955 (Vắng mặt).
3. Chị Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kh và chị A: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 03, đường K 26, khu Th, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

4. Chị Bạch Thị Tr, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn V, xã B, huyện Qu, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

5. Anh Bạch Văn Th, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 11, đường K 26, khu Th, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Tr và anh Th: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959 (Có mặt).

địa chỉ: Số 03, đường K 26, khu Th, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là con cháu của cụ Huyền):

- 6.1. Bà Bạch Thị B, sinh năm 1954 (Vắng mặt).
- 6.2. Ông Bạch Văn Y, sinh năm 1955 (Vắng mặt).
- 6.3. Ông Bạch Văn Nh, sinh năm 1959 (Vắng mặt).
- 6.4. Ông Bạch Văn Tr, sinh năm 1961 (Vắng mặt).
- 6.5. Ông Bạch Văn L, sinh năm 1964 (Vắng mặt).
- 6.6. Bà Bạch Thị H, sinh năm 1962 (Vắng mặt).
- 6.7. Bà Bạch Thị L, sinh năm 1967 (Vắng mặt).
- 6.8. Bà Bạch Thị L, sinh năm 1969 (Vắng mặt).
- 6.9. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960 (Vắng mặt).
- 6.10. Chị Bạch Thị Kim Th, sinh năm 1981 (Vắng mặt).
- 6.11. Anh Bạch Văn Đ, sinh năm 1996 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu Th, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

7.1. Ông Nguyễn Quang Ch, sinh năm 1949.

7.2. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1955.

7.3. Bà Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1963.

(Ông Quang, ông Khanh và bà Khánh đều là các con của cụ Thốn, cụ Bé)

Cùng địa chỉ: Khu Th, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 37 H, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

2. Chị Mai Thị D, sinh năm 1982; địa chỉ: Xóm Gi C, khu 2, phường Th, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

3. Bà Ngô Thị Th, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 03 Tô Ngọc V, phường K, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

4. Chị Dương Thị Ú, sinh năm 1982; địa chỉ: Văn phòng công chứng Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

Người kháng cáo: Bị đơn là bà Nguyễn Thị Nh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Đình H trình bày: Ngày 08/5/2010, vợ chồng anh có ký Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất tại dự án đất khu dân cư dịch vụ đồng cửa ao thuộc đất Thị Chung - Kinh Bắc mua 07 định suất ruộng của 02 hộ gia đình do vợ chồng ông Yên, bà Nh làm đại diện. Cụ thể: Vợ chồng anh mua 07 định xuất ruộng của gia đình ông Yên, bà Nh và gia đình ông Khanh, bà H (cụ thể mỗi gia đình bao nhiêu định suất thì anh không rõ) tại dự án khu đồng cửa ao với giá 450.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay dự án đất đã được bán đấu giá cho Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Z1288. Vợ chồng anh yêu cầu vợ chồng ông Yên, bà Nh phải trả lại vợ chồng anh số tiền gốc là 450.000.000 đồng. Tiền lãi theo thỏa thuận như trong hợp đồng tạm tính đến đến năm 2020 là $6,5\%/năm \times 10 \text{ năm} \times 450.000.000 \text{ đồng} = 292.500.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 742.500.000 đồng.

Phía bị đơn là ông Bạch Văn Y và bà Nguyễn Thị Nh trình bày: Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện anh H, chị H. Bà cũng không chấp nhận Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất tại dự án đất khu dân cư dịch vụ đồng cửa ao thuộc đất Thị Chung - Kinh Bắc ngày 08/5/2010 mà nguyên đơn nộp cho Tòa án là căn cứ khởi kiện vợ chồng bà. Bà xác định gia đình bà không bán 3,5 định suất ruộng cho anh H, chị H mà vợ chồng bà chỉ bán, ký và điền chỉ vào giấy ký kết mua bán 3,5 định suất ruộng của gia đình bà (trong đó: bà là 1 định suất, chồng bà là ông Bạch Văn Y là 01 định suất, bố chồng bà là cụ Bạch Văn Huyền là 0,5 định suất, con gái bà là chị Bạch Thị Tr là 0,5 định suất và con trai bà là anh Bạch Văn Th là 0,5 định suất) với bà Ngô Thị Th, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 03 Tô Ngọc Vân, phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh với giá 65.000.000 đ/định suất x 3,5 định suất ruộng là 227.500.000 đồng. Do 7 định suất mới được 01 lô đất nên gia đình bà và gia đình bà H, ông Khanh có thỏa thuận ghép định suất cùng nhau và hộ gia đình bà sẽ đứng tên lô đất khi được bốc thăm lô đất. Sau đó, hai gia đình thống nhất việc bán 07 định suất ruộng này cho bà Thoa và đã nhận đủ số tiền trên từ bà Thoa. Đến đầu năm 2019, khi vợ chồng anh H, chị H đến gia đình bà nói chuyện thì bà mới biết về việc anh H, chị H là người đứng tên trong giấy ký kết mua bán. Đến ngày 18/10/2019 sau khi khu phố tổ chức gấp phiếu đăng ký mua đất của Công ty Z1288 thì bà đã thông báo giá, thời hạn nộp tiền và số lô đất gia đình gấp được cho anh H đúng như thỏa thuận nhưng anh H không đóng tiền thì anh H phải tự chịu trách nhiệm.

Tiền bồi thường ruộng do giải phóng mặt bằng gia đình bà đã nhận đủ. Từ trước đến nay tại tất cả dự án thu hồi đất là đất dân cư thì khi bị thu hồi ruộng dù các hộ dân trong dự án đấy không có ruộng thuộc dự án thì vẫn được quyền lợi như các hộ có đất ruộng thuộc dự án. Gia đình tôi không có ruộng trong 12774,5 m² đất mà Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Z1288 đã trúng đấu giá. Mà gia đình tôi có ruộng tại xứ đồng Cô Chúc. Gia đình tôi đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi ruộng làm dự án trường tiểu học.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện ông Học, bà Hải. Bà cũng không chấp nhận Giấy

ký kết mua bán quyền sử dụng đất tại dự án đất khu dân cư dịch vụ đồng cửa ao thuộc đất Thị Chung - Kinh Bắc ngày 08/5/2010 mà nguyên đơn nộp cho Tòa án là căn cứ khởi kiện vợ chồng bà. Bà xác định gia đình bà không bán 3,5 định suất ruộng cho anh H, chị H mà bà chỉ bán và ký vào giấy ký kết mua bán 3,5 định suất ruộng của gia đình bà (trong đó: bà là 1 định suất, chồng bà là ông Nguyễn Văn Kh là 01 định suất, bố chồng bà là cụ Nguyễn Văn Thôn là 0,5 định suất, mẹ chồng bà là cụ Nguyễn Thị Bé là 0,5 định suất và con gái bà là chị Nguyễn Thị Vân A là 0,5 định suất) với bà Ngô Thị Th, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 03 Tô Ngọc Vân, phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh với giá 65.000.000 đ/định suất x 3,5 định suất ruộng là 227.500.000 đồng. Do 7 định suất mới được 01 lô đất nên gia đình bà và gia đình bà Nh, ông Yên có thỏa thuận ghép định suất cùng nhau và gia đình bà Nh sẽ đứng tên lô đất khi được bốc thăm lô đất. Sau đó, hai gia đình thống nhất việc bán 07 định suất ruộng này cho bà Thoa và đã nhận đủ số tiền của từng nhà từ bà Thoa. Đến ngày 18/10/2019 sau khi nhận được thông báo về thời gian đăng ký lô đất của Công ty Z1288 và khu phố tổ chức gấp lô thì bà Nh đã đi gấp phiếu và được lô số 10 thì bà Nh đã thông báo giá, thời hạn nộp tiền và số lô đất gia đình gấp được cho anh H đúng như thỏa thuận nhưng anh H không đóng tiền thì anh H phải tự chịu trách nhiệm.

Tiền bồi thường ruộng do giải phóng mặt bằng gia đình bà đã nhận đủ. Từ trước đến nay tại tất cả dự án thu hồi đất là đất dân cư thì khi bị thu hồi ruộng dù các hộ dân trong dự án đấy không có ruộng thuộc dự án thì vẫn được quyền lợi như các hộ có đất ruộng thuộc dự án. Gia đình bà không có ruộng trong 12774,5m² đất mà Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Z1288 trúng đấu giá. Mà gia đình bà có ruộng tại xứ đồng Cửa Ao (ông Dung). Gia đình bà đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi ruộng làm dự án trường mầm non.

Ông Nguyễn Quang Chung, bà Nguyễn Thị Kh là người kế thừa quyền nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Thôn, cụ Bé đều trình bày: Do cụ Thôn, cụ Bé có 03 người con là Nguyễn Quang Chung, Nguyễn Văn Kh và Nguyễn Thị Kh. Khi còn sống cụ Thôn, cụ Bé có được chia mỗi cụ 0,5 định suất ruộng tại các xứ đồng và đều sống chung với ông Nguyễn Văn Kh thì ông Khanh

quản lý, sử dụng tài sản của cụ Thôn, cụ Bé khi các cụ mất nên việc ông Khanh, bà H bán định suất ruộng của cụ Thôn, cụ Bé cho ai thì ông Chung, bà Khánh không nắm được và xác định không liên quan.

Ông Bạch Văn Lượng, ông Bạch Văn Nhã, bà Bạch Thị Luyến, bà Nguyễn Thị Hằng là người kế thừa quyền nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Huyền đều trình bày: Cụ Huyền và cụ Bồn có 09 người con gồm Bạch Thị Bình, Bạch Văn Y, Bạch Văn Phong (mất năm 2009 có vợ là Nguyễn Thị Hằng và con là Bạch Văn Đồng, Bạch Thị Kim Thu), Bạch Văn Nhã, Bạch Văn Trụ, Bạch Văn Lượng, Bạch Thị Hương, Bạch Thị Lưu và Bạch Thị Luyến. Khi còn sống cụ Huyền có được chia 0,5 định suất ruộng tại các xứ đồng và sống chung với ông Yên thì ông Yên quản lý, sử dụng tài sản của cụ nên việc ông Yên bán định suất ruộng của cụ Huyền cho ai thì ông Lượng, ông Nhã, bà luyến, bà Hằng không nắm được và xác định không liên quan đến việc này.

Người làm chứng bà Ngô Thị Th trình bày: Khoảng năm 2010, 2011 bà có được chị Mai Thị D giới thiệu về việc gia đình ông Yên, bà Nh và gia đình ông Khanh, bà H có định suất ruộng tại khu giãn dân khu Cửa Ao, phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh. Tuy nhiên, bà không mua định suất trên của gia đình ông Yên, bà Nh và gia đình ông Khanh, bà H mà chỉ giới thiệu cho chị Nguyễn Thị Th là chị gái anh Nguyễn Đình Học. Sau đó, phía chị Thơm, anh H tự liên hệ trực tiếp để thỏa thuận việc mua bán còn bà không đi cùng nên cũng không nắm được việc mua bán cụ thể giữa các bên.

Người làm chứng chị Mai Thị D trình bày: Khoảng năm 2010, 2011 bà Ngô Thị Th có hỏi chị về việc xem có ai có định suất đất giãn dân tại khu Cửa Ao, phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh và có nhu cầu bán hay không. Sau khi tìm hiểu được biết gia đình ông Yên, bà Nh và gia đình bà H, ông Khanh có nhu cầu bán định xuất ruộng nên đã giới thiệu đến bà Thoa. Sau đó, việc bà Thoa có mua hay không hay giới thiệu cho người khác thì tôi không biết. Chị không quen biết anh Nguyễn Đình H, chị Khổng Thị Minh H là ai.

Người làm chứng chị Dương Thị Ú trình bày: Vào năm 2010 chị có đi cùng chị Thơm nhưng vào nhà nào thì chị không nhớ. Chị chỉ nhớ có việc giao tiền về việc mua bán định suất ruộng.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị Th trình bày: Năm 2010 chị có đi cùng em chồng chị là anh Nguyễn Đình H đi mua định suất ruộng của gia đình ông Khanh, bà Nh và gia đình bà H do lúc đó có thông tin có dự án đất dân cư dịch vụ tại khu Đồng Cửa Ao với mỗi 07 định suất thì được 01 lô đất. Anh H đến giao dịch và giao tiền trực tiếp cho gia đình bà Nh và gia đình bà H. Ngoài số tiền 450.000.000 đồng theo hợp đồng thì anh H có thanh toán cho người môi giới là người dẫn anh H đến nhà bà Nh số tiền 50.000.000 đồng. Thanh toán cho ai thì chị không nắm được.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 131, 408, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 106 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình H, chị Không Thị Minh H.

1. Tuyên bố Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất ngày 08/5/2010 giữa anh Nguyễn Đình H, chị Không Thị Minh H với bà Nguyễn Thị Nh, ông Bạch Văn Y và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Kh là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Nh, ông Bạch Văn Y và ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị H cùng có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Đình H, chị Không Thị Minh H số tiền 450.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 08/5/2010 đến ngày 08/5/2022 là 351.000.000 đồng. Tổng cộng là: 801.000.000 đồng. Cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị Nh, ông Bạch Văn Y phải trả anh Nguyễn Đình H, chị Không Thị Minh H số tiền 400.500.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Kh phải trả anh Nguyễn Đình H, chị Không Thị Minh H số tiền 400.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/9/2022, bà Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị H kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử sửa bản án sơ thẩm. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nh và bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị H nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà Nh, bà H, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, bà Nh, bà H cho rằng chữ ký của các bà tại Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất ngày 08/5/2010 giữa bà và anh H, chị H giống với chữ ký của các bà. Tuy nhiên, Bà Nh, bà H khẳng định không ký vào Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất tại dự án đất khu dân cư dịch vụ đồng cửa ao thuộc đất Thị Chung - Kinh Bắc ngày 08/5/2010 mà chỉ ký vào Giấy nhận tiền và hợp đồng có

xác nhận của Văn phòng công chứng. Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất ngày 08/5/2010 do nguyên đơn giao nộp không phải là bản gốc. Tuy nhiên bà Nh, bà H đều xác nhận năm 2010 mỗi hộ gia đình cùng ghép và bán 3,5 định suất ruộng nhưng chỉ giao dịch chuyển nhượng và ký giấy tờ mua bán với bà Ngô Thị Th cũng như chỉ nhận tiền từ bà Thoa số tiền nhận tương ứng với 3,5 định suất ruộng là 227.500.000 đồng nhưng bà Nh, bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc giao dịch và nhận tiền từ bà Thoa, mặt khác tại biên bản lấy lời khai của bà Nh (ngày 18/5/2020, BL35), của bà H (ngày 27/5/2020, BL 42) thì bà Nh và bà H đều trình bày năm 2019 khi bà Nh gặp được lô số 10 trong dự án của Công ty Z1288 thì bà Nh đã thông báo cho anh H, nhưng anh H và chị H vẫn không nộp tiền. Ngoài ra, bà Thoa cũng không thừa nhận việc có giao dịch chuyển nhượng mua bán định suất ruộng với bà Nh và bà H mà chỉ giới thiệu chị Thom là chị chồng của anh H về việc bà Nh, bà H có nhu cầu bán định suất ruộng.

Thứ hai, tại Kết luận giám định số 120/KLGĐTL-09 ngày 25/9/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự, Công an tỉnh Bắc Ninh kết luận: *“Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Nh dưới mục đại diện bên bán nhận tiền so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thị Nh tại các biên bản làm việc tại Tòa án là do cùng một người ký, viết ra.*

Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị H dưới mục các hộ có định xuất đất đã nhận tiền so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thị H tại các biên bản làm việc tại Tòa án là do cùng một người ký, viết ra.

Chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị Nh và chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị H trên tài liệu cần giám định là Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất ghi ngày 08/5/2010 là chữ ký, chữ viết trực tiếp”.

Như vậy, hoàn toàn có căn cứ để xác định, Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất được lập ngày 08/5/2010 được giao kết giữa bên mua là anh Nguyễn Đình H, chị Khổng Thị Minh H và đại diện bên bán là ông Bạch Văn Y, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị H.

Theo Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất được lập ngày 08/5/2010 giữa anh Nguyễn Đình H, chị Khổng Thị Minh H và ông Bạch Văn Y, bà Nguyễn Thị

Nh, bà Nguyễn Thị H thì đối tượng giao kết là lô đất giãn dân tương ứng 07 định suất rộng của hộ gia đình bị mất đất nông nghiệp sau này được Nhà nước giao đất để làm nhà ở. Bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị H xác nhận chữ ký trên Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất là chữ ký của ông Yên và các bà và các bà đã nhận tiền bán định suất ruộng. Do đó, phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên, tuy nhiên đến nay anh H, chị H vẫn chưa nhận được đất.

Theo Biên bản xác minh ngày 20/8/2020 tại Ủy ban nhân dân phường Kinh Bắc thể hiện: Ngày 09/11/2018 Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh có quyết định số 662/QĐ - UBND về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu nhà ở phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Đối với đất ruộng tại khu Cửa Ao, phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh nằm trong tổng diện tích 12.774,5 m² đất đấu giá mà Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Z1288 là đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Tại khu đồng cửa ao không có đất dân cư dịch vụ. Theo nội dung Nghị định số 69/2009 ngày 13/8/2009 của Chính Phủ thì từ ngày 01/10/2009 thì không thực hiện theo Điều 47, 48 Nghị định 84/2007 nên dự án đất dân cư dịch vụ không thực hiện được nữa. Đến ngày 09/11/2018 theo Quyết định số 662/QĐ-UBND tỉnh Bắc Ninh thì Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Z1288 là đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu nhà ở phường Kinh Bắc. Tổng diện tích đấu giá 12.774,5m².

Do đó, Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất ngày 08/5/2010 giữa anh Nguyễn Đình H, chị Không Thị Minh H với ông Bạch Văn Y, bà Nguyễn Thị Nh, bà Nguyễn Thị H vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2015. Mặc dù anh H, chị H không đưa ra xem xét hậu quả của giao dịch vô hiệu nhưng phía nguyên đơn có yêu cầu đòi lại số tiền đã bỏ ra theo hợp đồng là 450.000.000 đồng để mua 07 định suất ruộng của gia đình ông Yên, bà Nh và gia đình ông Khanh, bà H với lý do không được cấp thẩm quyền giao đất tại dự án khu Đồng Cửa Ao như thỏa thuận. Bản chất của việc giải quyết yêu cầu này là giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu nên án sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, số tiền bán 07 định suất phía bà Nh, bà H đều xác định mỗi nhà đều có 3,5 định suất và đều đã nhận đủ số tiền. Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất được lập ngày 08/5/2010 phía hộ gia đình bà Nh, ông Yên chỉ có bà Nh, ông Yên ký và điểm chỉ tại phần đại diện bên bán nên bà Nh, ông Yên có trách nhiệm thanh toán số tiền bán 3,5 định suất cho nguyên đơn. Phía hộ gia đình bà H, ông Khanh chỉ có bà H ký tại phần các hộ có định suất đã nhận tiền nhưng xét thấy theo quy định tại Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình thì vợ chồng có nghĩa vụ chung về tài sản do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình nên cần xác định ông Khanh, bà H đều phải có trách nhiệm thanh toán số tiền đã bán 3,5 định suất trên cho nguyên đơn như án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

Ngoài ra, phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền lãi phát sinh từ 08/5/2010 tạm tính đến ngày 08/5/2022 là 351.000.000 đồng. Xét về lỗi của các bên làm cho giao dịch dân sự này vô hiệu, HĐXX thấy rằng: Việc các bên thỏa thuận việc mua bán lô đất giãn dân sau này thể hiện các bên biết lô đất giãn dân vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ biết có dự án thu hồi đất để quy hoạch một phần đất ở nhưng vẫn thực hiện giao kết hợp đồng và do khách quan thay đổi chính sách của Nhà nước nên hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, tại Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất tại dự án đất khu dân cư dịch vụ đồng cửa ao thuộc đất Thị Chung - Kinh Bắc ngày 08/5/2010 các bên có thỏa thuận về việc không thực hiện được việc giao đất tại dự án khu Đồng Cửa Ao thì bên bán chịu lãi suất cho vay của Ngân hàng Nhà nước theo từng thời điểm. Do xác định hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết do vậy việc thỏa thuận lãi suất giữa các bên là trái với quy định của pháp luật nên bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn với mức lãi suất 6,5% theo yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp.

Đối với kháng cáo của bà Nh, bà H yêu cầu hủy án sơ thẩm vì cho rằng quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Không xem xét đến lời trình bày của phía bị đơn; khi tiếp cận, công khai chứng cứ không công khai những tài liệu, chứng cứ quan trọng; vi phạm quy định về việc

cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng, HĐXX nhận thấy: Sau phiên tòa tạm ngừng ngày 29/01/2021, ngày 26/02/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa tiếp tục giải quyết vụ án (bà Nh có mặt tại phiên tòa) nhưng sau đó Hội đồng xét xử sơ thẩm đã ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do “đã hết thời hạn tạm ngừng mà lý do ngừng chưa được khắc phục vì cần chờ lấy lời khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng”; Tại bút lục 204 thể hiện, cùng ngày 26/02/2022, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án này đã được tổng đạt trực tiếp cho bà Nh, đồng thời bà Nh nhận thay bà H với cam kết sẽ thông báo lại cho bà H. Việc bà Nh, bà H trình bày, trong suốt thời gian từ 29/01/2021 đến tháng 7/2022, các bà không nhận được bất cứ thông báo, văn bản nào là không phù hợp. Như vậy, quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nh, bà H.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, việc bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất được lập ngày 08/5/2010 và giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu là có căn cứ, tuy nhiên bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn với mức lãi suất 6,5% là không có căn cứ. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm đã xử.

Về án phí: Bà Nh và bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 131, 408, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 106 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, sửa bản án sơ thẩm, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình H, chị Không Thị Minh H.

1. Tuyên bố Giấy ký kết mua bán quyền sử dụng đất ngày 08/5/2010 giữa anh Nguyễn Đình H, chị Khổng Thị Minh H với bà Nguyễn Thị Nh, ông Bạch Văn Y và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Kh là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Nh, ông Bạch Văn Y và ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị H cùng có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Đình H, chị Khổng Thị Minh H số tiền 450.000.000 đồng. Cụ thể:

Bà Nguyễn Thị Nh, ông Bạch Văn Y phải trả anh Nguyễn Đình H, chị Khổng Thị Minh H số tiền 225.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Kh phải trả anh Nguyễn Đình H, chị Khổng Thị Minh H số tiền 225.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho anh Nguyễn Đình H, chị Khổng Thị Minh H, bà Nguyễn Thị Nh, ông Bạch Văn Y và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn Kh. Bà Nguyễn Thị Nh và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Đình H, chị Khổng Thị Minh H 16.850.000 đồng số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000271 ngày 27/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

Trường 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 tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành

án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND thành phố Bắc Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà
(Đã ký)

Nguyễn Văn Nam

