TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 84/2023/DS - PT Ngày: 28 - 11 - 2023 V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và các giao dịch dân sự khác.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Lâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn, ông Vũ Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Việt Dũng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Ông Nguyễn Văn Tưởng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 và 28 tháng 11 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2022/TLPT-DS ngày 13/10/2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và các giao dịch dân sự khác". Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS - ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm, thông báo thay đổi thời gian xét xử, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số A phố B, phường Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Những người đại diện theo ủy quyền của bà H:

1. Bà Trần Thị Thu H1, sinh năm 1975

Địa chỉ: Nhà N.5.4, khu chức năng đô thị T, tổ dân phố N, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội;

2. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1978

3. Ông Hoàng Xuân B, sinh năm 1976

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện C, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Đinh Bích H2, sinh năm 1965 và ông Lương Đức T, sinh năm 1958

Đều có địa chỉ: Số E, ngõ C, phố H, phường N, quận C, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Phùng L, sinh năm 1948

2. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1960

Đều có địa chỉ: Số A B, phường H, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà H3:

Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số A Đ, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

3. Văn phòng C3

Địa chỉ: Số C T, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đồng Kim L1 - Trưởng văn phòng.

4. Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội

Địa chỉ: Lô B đường Đ, khu đô thị M, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn N2 - Tổng giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H:

- Bà Lê Thị L2 - Luật sư Công ty L4, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Tầng C, số G N, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H2:

1. Ông Nguyễn Ngọc H4 và bà Đặng Thị Vân T1 - Luật sư Văn phòng L5, thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

Địa chỉ: Số E V, phường S, quận L, thành phố Hà Nội.

2. Ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị N3, Luật sư Công ty L6, thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

Địa chỉ: Số E Quán S, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị H, bị đơn bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương kháng nghị.

Những người làm chứng:

1. Bà Lê Thị N4;

Địa chỉ: Số B P, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

2. Ông Bùi Đình H5;

Địa chỉ: Số D N, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

3. Chị Vũ Thị Thùy D, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số I T, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

4. Chị Nguyễn Thị N5, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số A Trần K, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

5. Bà Đinh Thị Bích L3 (tên gọi khác: H6), sinh năm 1958

Địa chỉ: Số G Q, phường Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Tại phiên tòa có mặt bà H, bà H1, bà N, ông B, bà H2, bà N1, bà L2, ông H4, bà T1, ông C, bà N3; các đương sự khác vắng mặt; những người làm chứng đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình làm việc với Tòa án, nguyên đơn là bà Phạm Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày:

Từ năm 2008 đến năm 2013, bà H nhiều lần cho bà Đinh Bích H2 vay tiền, các bên có viết giấy biên nhận hoặc viết vào sổ theo dõi. Khi bà H2 thanh toán nợ thì bà H sẽ gạch sổ theo dõi, gạch giấy biên nhận hoặc trả lại giấy biên nhận cho bà H2. Khi bà H2 chưa thanh toán được khoản nợ cũ nhưng lại vay khoản mới thì các bên cũng thực hiện việc gạch sổ theo dõi, gạch giấy biên nhận đối với khoản vay cũ và sẽ cộng số nợ cũ vào số nợ mới và viết giấy biên nhận mới. Việc vay nợ có tính lãi với mức lãi suất từ 2,5%/tháng đến 3%/tháng. Ngày 25/01/2013, hai bên chốt nợ gốc và lãi bà H2 còn nợ bà H số tiền 33.127.000.000 đồng nhưng không xác định cụ thể được tiền gốc là bao nhiêu, tiền lãi là bao nhiêu. Ngày 26/3/2013, bà H cho bà H2 vay tiếp số tiền 2.130.000.000 đồng và hai bên thống nhất làm tròn số tiền bà H2 nợ bà H là 35.000.000.000 đồng.

Vì bà H2 không có khả năng thanh toán nên hai bên thống nhất trả nợ bằng việc bà H2 cùng chồng là ông Lương Đức T nhượng bán cho bà H một căn hộ chung cư C1 ở Hà Nội với số tiền 5.000.000.000 đồng và nhà đất tại khu B, thành phố H với số tiền 30.000.000.000 đồng *(gồm: Thửa đất lô 120.19 tờ bản đồ QH 01, diện tích 194.96m^2, thửa đất số120 tờ bản đồ QHCQ-01 ,diện tích 247.82m^2, ngôi nhà 04 tầng xây dựng trên cả hai thửa đất và các tài sản khác)*, nhà đất hiện có địa chỉ tại số A P, khu B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Bà H2 giao cho bà H quản lý bản gốc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất lô 120.19 và thửa đất số 120.

Ngày 26/3/2013, bà H2 và ông T ký "Giấy bán nhà nhượng đất" có nội dung bán cho bà H nhà đất tại khu B với số tiền 30.000.000.000 đồng. Ngày 28/3/2013, bà H2 và ông T ký Hợp đồng ủy quyền cho bà H được toàn quyền định đoạt đối với nhà đất nói trên, hợp đồng được Văn phòng công chứng *(viết tắt: VPCC)* Thành Đông (nay là Văn phòng C3) công chứng số 421, quyển số 01-2013 TP/CC-

SCC/HĐGD. Ngày 29/3/2013, bà H, bà H2, ông T ký "Giấy bán nhà đất" có nội dung bán nhà đất tại khu B cho ông Phạm Phùng L với số tiền 17.000.000.000 đồng và trừ vào tiền bà H còn nợ ông L. Ngày 17/6/2013, bà H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nội dung thế chấp nhà đất tại khu B cho vợ chồng ông Phạm Phùng L và bà Lê Thị H3, hợp đồng được VPCC Thành Đông công chứng số D1, quyển số 02-2013 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H ngày 18/6/2013. Ngày 23/7/2013, bà H2 và ông T bàn giao nhà đất và tài sản tại khu B cho bà H trực tiếp quản lý. Quá trình sử dụng nhà đất, bà H có lắp thêm 01 chiếc điều hoà, 01 bộ cửa cuốn và hệ thống camera.

Về lô đất 15.3-17 đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương: Năm 2010, sau khi được bà H2 nói chuyện có thể mua đất của Công ty cổ phần T3 (sau đây viết là C4) chi nhánh H7 với giá rẻ hơn người khác, bà H đã nhờ bà H2 đứng tên mua hộ 89.6m^2 đất thuộc lô đất số A đường P, khu A, khu đô thị P (nay thuộc phường T), thành phố H, tỉnh Hải Dương. Bà H2 báo giá đất là 19.388.000đ/m^2 nhưng được khuyến mại 20% và được hưởng hoa hồng nên chỉ phải trả cho C4 tổng số tiền mua lô đất là 1.348.000.000 đồng. Bà H đã giao tiền và bà H2 tự ký giấy biên nhận xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.348.000.000 đồng. Sau đó, bà H và bà H2 xảy ra tranh chấp nên đến nay bà H chưa làm được thủ tục sang tên đối với lô đất nói trên.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc bà H2 và ông T phải trả lại cho bà số tiền 30.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 25/01/2013 và tiền lãi từ ngày 25/01/2013 đến khi xét xử sơ thẩm vụ án.

- Hủy "Giấy bán nhà nhượng đất" ngày 26/3/2013 ký giữa bà H và bà H2, ông T; hủy "Giấy chuyển nhượng nhà đất" ngày 29/3/2013 ký giữa bà H và bà H2, ông T, ông L đều liên quan đến nhà đất tại khu B.

- Bà H yêu cầu được tiếp tục quản lý nhà đất và tài sản tại khu biệt thự Đỉnh Long để đảm bảo việc thi hành án của bà H2 và ông T.

- Công nhận bà H có quyền sử dụng hợp pháp lô đất số 15.3-17 đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Đối với các yêu cầu phản tố của bà H2: Bà H đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2013 ký giữa bà H2, ông T và bà H, hủy Hợp đồng thế chấp ngày 17/6/2013 ký giữa bà H và vợ chồng ông L, bà H3 theo quy định của pháp luật. Bà H không chấp nhận thanh toán 3.000.000.000 đồng tiền mua căn hộ chung cư C ở Hà Nội; không chấp nhận yêu cầu được trả lại nhà đất và tài sản tại khu B cho đến khi bà H2 và ông T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

Tại đơn phản tố và quá trình làm việc với Tòa án, bị đơn là bà Đinh Bích H2 và người đại diện theo ủy quyền của bà H2 trình bày:

Giấy biên nhận ngày 25/01/2013 là giấy bà H2 và bà H chốt nợ với nhau nhưng số tiền chốt 33.127.000.000 đồng không phải là nợ gốc bà H2 vay bà H mà bao gồm cả nợ gốc, nợ lãi và lãi của lãi (do bà H nhập cả lãi vào gốc để tính lãi). Số tiền gốc bà H2 vay bà H là 7.500.000.000 đồng bao gồm: Ngày 11/11/2008 vay 200.000.000 đồng; ngày 15/01/2009 vay 500.000.000 đồng; ngày 03/3/2009 vay 500.000.000 đồng; ngày 31/3/2009 vay 3.000.000.000 đồng; ngày 04/5/2009 vay 500.000.000 đồng; ngày 06/6/2010 vay 800.000.000 đồng và tháng 9/2009 vay 2.000.000.000 đồng (số tiền này do bà H đưa bà H2 đến nhận trực tiếp của ông Bùi Đình H5 nhưng không viết giấy tờ với ông H5). Sau đó bà H mua lô đất số 49.10 và lô đất số 53.05 hộ ông H5 nhưng để ông Bùi Huy S (là bố ông H5) đứng tên. Hai lô đất trên do CT Nam Cường giao cho bà H2 làm đại lý môi giới và bà H2 nhờ chị Vũ Thị Thùy D đứng tên hộ trên hợp đồng môi giới với C4. Bà H2 và bà H thỏa thuận giá chuyển nhượng lô đất số 53.05 là 407.96m^2 x 14.000.000đ/m^2 = 5.711.440.000 đồng nhưng bà H chỉ đưa cho bà H2 180.000 USD tương đương 3.423.600.000 đồng và bảo bà H2 đối trừ vào số tiền vay 2.000.000.000 đồng mà bà H2 nhận từ ông H5. Ngày 20/4/2011, bà H2 trả cho bà H số tiền 500.000.000 đồng nhưng không viết giấy tờ gì. Do đó, tổng số tiền bà H2 đã trả bà H là 2.500.000.000 đồng. Vì vậy, bà H2 nhất trí trả cho bà H số tiền nợ còn lại là 5.000.000.000 đồng và không chấp nhận trả tiền lãi theo yêu cầu của bà H vì bà H đã được trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tại khu B từ năm 2013 đến nay.

Ngày 26/3/2013, bà H cho bà H2 vay số tiền 2.130.000.000 đồng, cộng với số tiền 33.127.000.000 đồng chốt tại giấy biên nhận ngày 25/01/2013, tổng là 35.257.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất làm tròn tổng số tiền nợ là 35.000.000.000 đồng, số dư còn lại thì đối trừ vào các khoản nhỏ lẻ khác. Sau đó, hai bên thống nhất trả nợ bằng việc vợ chồng bà H2 và ông T chuyển nhượng cho bà H nhà đất tại khu B với số tiền là 30.000.000.000 đồng và căn hộ chung cư C1 ở Hà Nội với số tiền 5.000.000.000 đồng. Bà H2, ông T ký "Giấy bán nhà nhượng đất" ngày 26/3/2013 có nội dung bán nhà đất tại khu B cho bà H và ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 28/3/2013 có nội dung ủy quyền cho bà H được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên nhà đất. Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 29/3/2013 ký giữa bà H2, ông T, bà H với ông L chỉ là hình thức vì khi đó ông L cho bà H vay tiền nhưng sợ bà H không trả được nên bà H viết giấy bán nhà nói trên cho ông L để làm tin. Bà H2 và ông T đồng ý ký vào "Giấy chuyển nhượng nhà đất" ngày 29/3/2013 để bà H, ông L tin rằng bà H2, ông T sẽ giao nhà đất cho bà H. Ngày 23/7/2013, bà H2 đã bàn giao nhà đất và các tài sản tại khu B cho bà H trực tiếp quản lý. Vì việc chuyển nhượng nhà đất tại khu B giữa các bên không có thật nên bà H2 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu Tòa án hủy "Giấy bán nhà nhượng đất" ngày 26/3/2013 ký giữa bà H và bà H2, ông T; hủy "Giấy chuyển nhượng nhà đất" ngày 29/3/2013 ký giữa bà H, ông L và bà H2, ông T. Bà H2 không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc được tiếp tục quản lý nhà đất và tài sản tại khu biệt thự Đỉnh Long vì sau khi bản án xét xử vụ án có

hiệu lực pháp luật mà bà H2, ông T chậm trả tiền thì phải chịu lãi theo quy định pháp luật.

Đối với lô đất 15.3-17 đường P, phường T, thành phố H: Tháng 3/2010, bà H2 mua lô đất này của CT N. Sau khi trừ 20% hoa hồng, bà H2 đã nộp tiền mua lô đất trên làm 04 đợt theo 04 phiếu thu tiền của CT Nam Cường với tổng số tiền là 1.384.661.159 đồng, cụ thể: Ngày 30/3/2010, nộp 50.000.000 đồng; ngày 01/6/2010 nộp 642.330.579 đồng; ngày 19/7/2010 nộp 415.398.348 đồng; ngày 14/10/2010 nộp 276.932.232 đồng. Bà H muốn mua lại lô đất trên vì là lô góc nên bà H2 để nguyên giá gốc cho bà H và cho luôn 20% hoa hồng. Bà H soạn sẵn giấy biên nhận và đọc cho bà H2 viết số tiền 1.348.000.000 đồng rồi ký nhận. Tuy nhiên, số tiền thực tế bà H đã trả cho bà H2 là 1.055.000.000 đồng. Do bà H không thanh toán số tiền còn thiếu là 329.000.000 đồng nên giao dịch mua bán lô đất giữa hai bên chưa hoàn thành. Mặt khác, lô đất là tài sản chung của vợ chồng bà H2, ông T nhưng khi bà H2 thực hiện giao dịch với bà H không được sự đồng ý của ông T. Vì vậy, bà Hợp đề n Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng lô đất 15.3-17 đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương giữa bà H2 với bà H vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Bà H2 yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2013 ký giữa bà H2 và ông T với bà H; hủy Hợp đồng thế chấp ngày 17/6/2013 ký giữa bà H và vợ chồng ông L, bà H3.

- Buộc bà H phải thanh toán cho bà H2 và ông T 3.000.000.000 đồng tiền mua căn hộ chung cư C ở Hà Nội.

- Buộc bà H trả lại nhà đất và tài sản tại khu B theo giấy giao tài sản ngày 23/7/2013.

Bị đơn là ông Lương Đức T và người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:

Việc làm ăn giữa bà H2 với bà H như thế nào ông T không biết vì ông không tham gia. Do đó, ông T cũng không nắm được số tiền nợ giữa bà H2 và bà H nên không xác định được số tiền bà H2 chưa thanh toán cho bà H là bao nhiêu. Ông T không chấp nhận thanh toán tiền lãi theo yêu cầu của bà H vì các bên đều đang được sử dụng tài sản của nhau. Ông T nhất trí với các yêu cầu phản tố của bà H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Phùng L, bà Lê Thị H3 và người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà H3 trình bày:

Ông L cho bà H vay tiền làm nhiều lần với tổng số tiền cho vay là 17.000.000.000 đồng. Bà H nói với ông L là vay tiền của ông L để cho bà H2 vay lại nhưng việc vay tiền giữa bà H và bà H2 như thế nào thì ông L, bà H3 không biết. Vì ông L sợ bà H hoặc bà H2 không trả nợ nên các bên thống nhất viết "Giấy bán nhà đất" ngày 29/3/2013 để trấn an, giúp ông L yên tâm. Ngày 17/6/2013, bà H ký Hợp đồng thế chấp có nội dung thế chấp nhà đất tại khu biệt thự Đỉnh Long của bà H2, ông T cho ông L, bà H3 phù hợp với nội dung và phạm vi ủy quyền của

ông T, bà H2 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2013; hợp đồng thế chấp được công chứng tại D1 và được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H theo đúng các quy định của pháp luật. Vì thực tế không có việc mua bán nhà đất tại khu B của bà H2, ông T nên ông L, bà H3 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc hủy "Giấy bán nhà đất" ngày 29/3/2013 ký giữa bà H, bà H2, ông T với ông L. Tuy nhiên, hiện bà H vẫn chưa trả hết nợ cho vợ chồng ông L, bà H3 nên ông L, bà H3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H2 về việc tuyên hủy Hợp đồng thế chấp ngày 17/6/2013.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là VPCC Đồng Kim Lan trình bày:

Ngày 28/3/2013, ông T, bà H2 và bà H cùng đến trụ sở D1 (nay là VPCC Đ) để yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền với nội dung ông T, bà H2 ủy quyền cho bà H được toàn quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm các thủ tục xin hợp nhất thửa đất số lô 120.19, tờ bản đồ QH 01 và thửa đất số lô 120, tờ bản đồ QHCQ-01; toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, chuê thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) của hai thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật … Công chứng viên đã kiểm tra giấy tờ liên quan và giải thích rõ nội dung hợp đồng, quyền, nghĩa vụ của các bên liên quan, hậu quả pháp lý của việc ủy quyền. Các bên đã đọc lại hợp đồng, hiểu rõ toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng; hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng ủy quyền và đã nhất trí cùng ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. D1 đã công chứng Hợp đồng ủy quyền số 421, quyển số 01-2013TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2013. Ngày 17/6/2013, bà H đến trụ sở VPCC T yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên là phù hợp với nội dung ghi trong Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2013 nên D1 đã công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 453, quyển số 02/2013 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2013. Việc công chứng các hợp đồng nêu trên là phù hợp quy định pháp luật.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T3 trình bày:

CT Nam Cường có giao dịch chuyển quyền sử dụng lô đất 15.3-17 đường P, khu A, khu đô thị P, thành phố H, tỉnh Hải Dương cho bà H2 và bà H2 đã thanh toán xong giá trị tiền đất là 1.384.661.159 đồng. Mặc dù lô đất đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán nhưng bà H2 chưa ký kết hợp đồng mua bán, chưa nộp các khoản thuế, phí theo quy định. Công ty không lưu giữ bất cứ tài liệu gì đứng tên bà H đối với lô đất này. Hiện CT Nam Cường vẫn là đơn vị trực tiếp quản lý lô đất 15.3-17 và đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu của các đương sự theo quy định pháp luật.

Người làm chứng là ông Bùi Đình H5 trình bày:

Khoảng cuối tháng 8/2009, bà H nhờ ông giữ hộ số tiền 3.000.000.000 đồng vì lý do đi xa, để ở nhà không yên tâm. Đến đầu tháng 9/2009, bà H bảo ông giao cho bà H2 2.000.000.000 đồng với mục đích là bà H cho bà H2 vay. Sau đó bà H2 đến tại phòng làm việc của ông ở cơ quan và ông đã giao đủ 2.000.000.000 đồng cho bà H2. Ông khẳng định không có việc ông Bùi Huy S (là bố đẻ ông) đối trừ số tiền trên vào tiền mua đất của bà H2.

Người làm chứng là chị Vũ Thị Thùy D trình bày:

Năm 2010, chị đứng tên hộ bà H2 tại Hợp đồng dịch vụ môi giới chuyển nhượng 17 lô đất (có bao gồm lô 49.10 và 53.05) tại khu đô thị P thành phố H với C4 chi nhánh H7. Vì đứng tên hộ nên chị chỉ thực hiện thủ tục hành chính là ký hợp đồng môi giới, ký văn bản giới thiệu khách hàng mua đất và một số giấy tờ liên quan chứ chị không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với CT N, khách hàng mua đất không phải nộp bất cứ khoản tiền nào cho chị. Chị không chứng kiến nên không biết ông Bùi Huy S thanh toán tiền mua hai lô đất 49.10 và 53.05 cho ai. Chị có xác nhận tại bản giải trình của bà H2 nội dung "toàn bộ tiền mua do bà H2 đưa tôi và tiền bán sau này do bà H2 giữ" có nghĩa là các đợt nộp tiền cho CT Nam Cường thì bà H2 nộp hoặc chị nộp nhưng đều là tiền của bà H2. Giấy biên nhận ngày 25/6/2010 (BL 543) là chữ viết, chữ ký của chị. Theo nội dung giấy biên nhận này thì nguồn gốc khoản tiền 2.000.000.000 đồng chị nộp vào tài khoản của bà H2 là tiền của bà Lê Thị N4 nhưng vì thời gian đã lâu nên chị không nhớ ai là người trực tiếp đưa cho chị khoản tiền trên và không nhớ sau đó bà H2 có nhờ chị thanh toán trả cho bà N4 số tiền nào không.

Người làm chứng là chị Nguyễn Thị N5 trình bày:

Chị làm thủ quỹ tại C4 chi nhánh H7 từ năm 2006 đến tháng 10/2015 nên chị biết bà H2 được CT Nam Cường giao cho làm đại lý môi giới chuyển nhượng 17 lô đất tại Khu đô thị M, thành phố H, tỉnh Hải Dương, có bao gồm lô đất số 49.10 và lô đất số 53.05. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng môi giới với C4 thì bà H2 không trực tiếp đứng tên mà nhờ chị Vũ Thị Thùy D đứng tên hộ. Chị xác định chữ ký, chữ viết dưới mục thủ quỹ tại 04 phiếu thu do C4 cung cấp cho Tòa án đúng là chữ ký, chữ viết của chị. Chị xác định trực tiếp thu tiền mặt của ông Bùi Huy S đối với các khoản thuế, lệ phí trước bạ nhưng không trực tiếp thu tiền nhận chuyển nhượng hai lô đất 49.10 và 53.05 của ông S vì khi phòng kế toán chuyển phiếu thu cho chị đã ghi chú rõ ở phía trên nội dung "HN thu.KHĐ 61217", "HN thu. KHD 061218" có nghĩa là khoản tiền đã được trên tập Nam Cường ở Hà Nội thu rồi. Chị cùng kế toán và ông S ký tên tại các phiếu thu này là để hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người làm chứng là bà Lê Thị N4 trình bày:

Ngày 25/6/2010, bà H gọi điện cho bà hỏi vay cho bà H2 2.000.000.000 đồng và bà đồng ý cho vay với lãi suất 1.000đồng/1.000.000 đồng/ngày. Vì lúc đó bà H, bà H2 đều đi làm ăn ở xa nên đã nhờ bà ra ngân hàng gặp chị Vũ Thị Thùy D

để chuyển tiền vay cho bà H2, chị D có viết giấy biên nhận cho bà. Ngoài ra, bà H2 còn vay của bà 1.500.000 đồng để tiêu vặt. Khoảng 13 ngày sau thì bà H2 trả bà 1.000.000.000 đồng tiền gốc. Ngày 24/7/2010, bà H trả nợ hộ bà H2 tổng số tiền nợ gốc và lãi là 1.043.500.000 đồng nên bà đưa lại cho bà H giấy biên nhận của chị D. Hiện bà H2 đã trả nợ cho bà H chưa thì bà không biết và bà không còn liên quan gì đến số tiền cho bà H2 vay.

Người làm chứng là bà Đinh Thị Bích L3 (tên gọi khác: H6) trình bày:

Trước năm 2013, bà không quen biết và không gặp bà H lần nào. Đến năm 2013, con gái bà yêu con trai bà H thì bà mới biết bà H nhưng cũng không gặp gỡ bà H. Vì vậy, bà H ghi tài liệu và trình bày giao cho bà 293.000.000 đồng vào ngày 29/9/2010 để trả bà H2 tiền mua lô đất 15.3-17 đường P là không đúng. Bà cam đoan không nhận bất cứ khoản tiền nào của bà H và không liên quan gì đến các giao dịch giữa bà H và bà H2.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Á trình bày:

Khoảng năm 2015, bà muốn mua lại lô đất 15.3-17 đường P, khu A, phường T, thành phố H của bà H và đến hỏi thủ tục thì được CT Nam C2 cho biết phải có sự đồng ý của bà H2 thì mới làm thủ tục sang tên được. Bà đã gọi điện trao đổi và nhờ bà H2 phối hợp ký giấy tờ nhưng bà H2 không đồng ý nên bà không mua lô đất trên nữa.

Vụ án được Toà án thụ lý giải quyết lần đầu ngày 03/10/2013 và được xét xử theo các bản án, gồm: Bản án số 03/2014/DS-ST ngày 02/4/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; Bản án số 23/2014/DS-PT ngày 15/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương; Bản án số 02/2017/DS-ST ngày 21/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; Bản án số 40/2017/DS-PT ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 81/2018/DS-GĐT ngày 27/12/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định huỷ toàn bộ Bản án số 40/2017/DS-PT ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương và Bản án số 02/2017/DS-ST ngày 21/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 03/4/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đã thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm lần thứ 03.

Tại bản án số 15/2022/DS-ST ngày 17/8/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đã căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 128, Điều 129, Điều 137, Điều 425, Điều 514, Điều 517 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận sự thỏa thuận giữa bà H và bà H2, ông T về việc hủy "Giấy bán nhà nhượng đất" ngày 26/3/2013 ký bởi bà H2 và ông T.

2. Chấp nhận sự thỏa thuận giữa bà H, bà H2, ông T, ông L, bà H3 về việc hủy "Giấy bán nhà đất" ngày 29/3/2013 ký giữa bà H, bà H2, ông T và ông L.

3. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà H2, ông T với bà H được Văn phòng C5 công chứng số 421, quyển số 01-2013 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2012 vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà H với ông L, bà H3 được Văn phòng C5, quyển số 02-2013 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2013 vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc được tiếp tục quản lý nhà, đất và các tài sản khác tại số A P, khu B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương để bảo đảm việc thi hành án của bà Đinh Bích H2, ông Lương Đức T. Buộc bà H phải tháo dỡ hệ thống camera, 01 cửa cuốn, 01 máy điều hòa cùng các đồ dùng sinh hoạt khác của bà để trả lại cho bà H2, ông T thửa đất lô 120.19 tờ bản đồ QH 01, thửa đất số 120 tờ bản đồ QHCQ-01 và công trình, tài sản gắn liền với đất, địa chỉ tài sản: Số A P, khu B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (danh mục tài sản theo Phụ lục thẩm định giá tại Chứng thư số 4208/CTh-VCHP ngày 26/9/2016 của Công ty cổ phần T4 được đính kèm bản án này).

6. Buộc ông L, bà H3 phải trả lại bà H2 và ông T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 626223, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H-02789 do UBND thành phố H cấp ngày 02/10/2009 đứng tên bà H2, ông T đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số QHCQ-01 và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 928080, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00728 do UBND thành phố H cấp ngày 12/12/2011 đứng tên bà H2, ông T đối với thửa đất số 120.19, tờ bản đồ số QH 01.

7. Xác nhận số tiền nợ bà H2 và ông T chưa thanh toán cho bà H tính đến ngày 26/3/2013 là 20.190.812.800 đồng.

8. Xác nhận số tiền bà H chưa thanh toán cho bà H2, ông T khi mua căn hộ chung cư C ở Hà Nội là 3.000.000.000 đồng.

9. Xác nhận 89,6m^2 đất ở thuộc lô đất số 15.3-17 đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương trị giá 3.763.200.000 đồng thuộc quyền sử dụng chung theo phần của bà H, bà H2 và ông T. Phần giá trị quyền sử dụng đất bà H được hưởng là 2.867.254.500 đồng; phần giá trị quyền sử dụng đất bà H2 và ông T được hưởng là 895.945.500 đồng.

Giao cho bà H được trực tiếp quản lý, sử dụng 89,6m^2 đất ở thuộc lô đất số 15.3-17 đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Buộc bà H có nghĩa vụ thanh toán cho bà H2 và ông T giá trị phần quyền sử dụng lô đất số 15.3-17 đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương thành tiền là 895.945.500 đồng.

Bà H có nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí theo quy định của C4 và liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số 15.3-17 đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

10. Buộc bà H2 và ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà H số tiền sau khi đối trừ các khoản tiền các bên phải thanh toán cho nhau = 20.190.812.800 đồng - (3.000.000.000 đồng + 895.945.500 đồng) = 16.294.867.300 đồng .

11. Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu bà H2 và ông T phải trả tiền lãi kể từ ngày 25/01/2013 cho đến khi xét xử sơ thẩm vụ án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 30/8/2022, nguyên đơn là bà H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét các nội dung:

- Đề nghị xác định số tiền vợ chồng bà H2 còn nợ bà là 30.000.000.000 đồng theo thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất ở khu đô thị Đ vì đây là chứng cứ do chính bà H2 viết nên vợ chồng bà H2 phải có nghĩa vụ trả bà. Các khoản tiền vay đều thỏa thuận có lãi suất nên buộc vợ chồng bà H2 phải trả tiền lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bà H2 đã trả gồm khoản tiền 2.000.000.000 đồng liên quan đến lô đất 49.10 và 53.05; khoản tiền 2.500.000.000 đồng.

- Không đồng ý bản án sơ thẩm xác định lô đất số 15.3-17 Phùng Chí K thuộc sở hữu chung theo phần của bà H và vợ chồng bà H2 vì bà H đã trả đủ số tiền 1.348.000.000 đồng cho bà H2.

- Không đồng ý bản án sơ thẩm xác định bà H phải trả vợ chồng bà Hợp số tiền 3.000.000.000 đồng liên quan đến căn hộ Ciputra vì tại thời điểm hai bên thống nhất toàn bộ số nợ, vợ chồng bà Hợp đồng ý chuyển nhượng căn hộ trên với giá 5.000.000.000 đồng cho bà và được đối trừ vào khoản nợ.

- Không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên cho bà được tiếp tục quản lý nhà đất tại khu biệt thự Đỉnh Long để đảm bảo cho việc thi hành án vì số tiền vợ chồng bà H2 có nghĩa vụ thanh toán rất lớn.

Ngày 26/8/2022, bà H2 và ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì việc chứng minh không đúng theo quy định tại Chương VII Bộ luật Tố tụng dân sự; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

- Bản án sơ thẩm xác nhận số tiền nợ bà H2 còn nợ bà H tính đến ngày 26/3/2013 là 20.190.812.800 đồng và tuyên buộc bà H2, ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà H sau khi đối trừ các khoản tiền các bên phải thanh toán cho nhau = 16.294.8657.300 đồng là không đúng, cụ thể: Bản án sơ thẩm xác định số tiền bà H2 nợ bà H từ năm 2008 đến năm 2013 bằng việc xác định giá trị nhà đất tại khu B

và 3.000.000.000 đồng liên quan đến việc mua căn hộ C1 là không có cơ sở, giá trị nhà đất không phải là căn cứ để xác định nợ.

- Bản án sơ thẩm đã nhận định số tiền chốt nợ 33.127.000.000 đồng bà bà H2 nợ bà H không phải là tiền vay gốc mà hình thành từ việc cộng tiền lãi vào gốc, rồi tiếp tục tính lãi chồng lãi nhưng lãi căn cứ vào thỏa thuận này để xác định số nợ gốc và xác định nợ gốc tương đương giá trị nhà đất là không đúng.

- Giao dịch nhà đất giữa hai bên từ thời điểm ngày 26/3/2013 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định giá trị tài sản nhà đất Đỉnh Long thời điểm ngày 04/01/2021 là không phù hợp.

- Tổng số tiền 1.800.000.000 đồng theo 04 giấy biên nhận nợ các ngày 22/7/2008, 14/9/2008, 25/11/2008 và 31/10/2012 bà H2 đã trả bà H theo lời khai của bà H ngày 29/10/2014, đây là tính tiết, sự kiện các bên đương sự công nhận, là tính tiết, sự kiện không phải chứng minh, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định bà H2 chưa thanh toán các khoản vay này với căn cứ do bà H2 không cung cấp được chứng cứ là vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ.

- Việc giải quyết lô đất 15.3-17 không xem xét hết yêu cầu khởi kiện và giải quyết vượt quá yêu cầu của bà.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ- KNPT -VKS-DS ngày 30/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương kháng nghị đối với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm, áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì các lý do:

1. Vi phạm trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ:

+ Bản án sơ thẩm xác định số tiền nợ của bà H2 với bà H từ năm 2008 đến năm 2013 bằng việc xác định giá trị nhà, đất ở khu B và 3.000.000.000 đồng giá trị căn chung cư C là không có cơ sở vì giá trị nhà đất không phải là căn cứ xác định số nợ của các bên, số nợ của các bên chỉ là tiền để mua nhà đất. Mặt khác, các bên thống nhất đối trừ nợ bằng giá trị nhà đất tại thời điểm ngày 26/3/2013 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định giá trị tài sản tại thời điểm ngày 04/01/2021 để tính số tiền nợ gốc là thu thập đánh giá chứng cứ không đầy đủ, không đảm bảo quyền lợi của đương sự. Ngoài ra, bản án còn nhận định các giấy biên nhận thu thập được không phản ánh đầy đủ số lần, số tiền bà H cho bà H2 vay nên không thể căn cứ các tài liệu này để xác định nợ gốc nhưng lại căn cứ vào các giấy tờ ghi chép thu thập được trong hồ sơ vụ án để tính số tiền bà H2 đã trả cho bà H là đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện.

+ Về xác định số tiền bà H2 đã trả cho bà H:

- Bản án sơ thẩm dựa vào bút lục số 351 thể hiện nội dung bà H tính toán để xác định số tiền 2.000.000.000 đồng bà H2 vay bà H nhưng nhận trực tiếp từ ông H5 đã được đối trừ vào tiền nhận chuyển nhượng lô đất 53.05 đứng tên ông S. Tuy nhiên, tài liệu này do bà H2 giao nộp, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu do bà H2 giao nộp để đánh giá chứng cứ phù hợp với lời khai của chính bà H2 là đánh

giá chứng cứ không khách quan, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

- Tổng số tiền 1.800.000.000 đồng theo 04 giấy biên nhận nợ các ngày 22/7/2008, 14/9/2008, 25/11/2008 và 31/10/2012 bà H2 đã trả bà H theo lời khai của bà H ngày 29/10/2014, đây là tính tiết, sự kiện các bên đương sự công nhận, là tính tiết, sự kiện không phải chứng minh, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định bà H2 chưa thanh toán các khoản vay này với căn cứ do bà H2 không cung cấp được chứng cứ là vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Vi phạm trong việc áp dụng pháp luật:

- Việc thụ lý, giải quyết đối với lô đất 15.3-17: Yêu cầu của bà H là công nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất này nên đây là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất, cần được hòa giải tại UBND cấp xã theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai 2013. Mặt khác, lô đất này vẫn thuộc sự quản lý của C4, chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ai. Trong hồ sơ không có tài liệu thể hiện việc bà H và bà H2 thỏa thuận mua chung thửa đất này. Bản án sơ thẩm xác định lô đất này là tài sản chung của bà H, bà H2, ông T và tiến hành chia tài sản chung là không có căn cứ pháp luật, không phù hợp với quy định của Luật đất đai về điều kiện công nhận quyền sử dụng đất.

- Về việc tính lãi: Giao dịch dân sự giữa bà H2 và bà H là thỏa thuận cho vay không kỳ hạn và có lãi nhưng với lãi suất 3%/tháng là lãi cao không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì các bên cho nhau vay không kỳ hạn và có thỏa thuận về lãi suất nhưng lãi cao nên cần chấp nhận đối với các khoản vay với lãi suất không quá 150% lãi suất cơ bản đối với tất cả các khoản vay được tính là nợ gốc từ khi giao dịch cho đến ngày 25/01/2013 là ngày chốt nợ và từ ngày 26/01/2013 đến thời điểm bà H nhận bàn giao nhà ngày 23/7/2013.

3. Bản án sơ thẩm vi phạm trong việc không giải quyết hết yêu cầu và vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự: Bà H khởi kiện yêu cầu công nhận bà có quyền sử dụng hợp pháp đối với lô đất 15.3-17 nhưng bản án sơ thẩm không xem xét để quyết định chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu này của bà H là không giải quyết hết yêu cầu khởi kiện; các đương sự không yêu cầu phân chia tài sản chung nhưng bản án sơ thẩm lại xác định lô đất này là tài sản chung của bà H, bà H2, ông T sau đó chia tài sản chung là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Quá trình giải quyết vụ án, bà H2 yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự về việc mua bán lô đất này giữa bà và bà H vô hiệu nhưng bản án sơ thẩm không xem xét chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu này là không giải quyết hết yêu cầu của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày số tiền 30.000.000.000 đồng chốt nợ ngày 25/01/2013 gồm cả gốc và lãi, không xác định được bao nhiêu là gốc, bao nhiêu là lãi nhưng việc chốt nợ giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, sau khi chốt nợ thì vợ chồng bà H2 ký giấy bán nhà đất và tự nguyện bàn giao nhà đất ở khu biệt thự Đ ở thành phố H và toàn bộ tài sản trên đất,

đồ dùng sinh hoạt cho bà H quản lý, sử dụng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử buộc vợ chồng bà H2 phải trả bà H số tiền 30.000.000.000 đồng theo giấy chốt nợ và lãi suất theo quy định của pháp luật và bà H chỉ đồng ý trả lại tài sản cho bà H2 và ông T khi bà H2 và ông T trả hết số tiền nợ cho bà H; bà H không đồng ý với việc bản án sơ thẩm xác định số tiền bà H2 đã trả cho bà H là 5.200.000.000 đồng trừ vào số tiền bà H2 và ông T phải trả H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bị đơn là bà H2 giữ nguyên các yêu cầu phản tố và các nội dung kháng cáo. Bà xác định có việc chốt nợ với bà H ngày 25/01/2013 và ký giấy bán nhượng nhà đất ngày 26/3/2013 và cùng ngày bà vay tiếp bà H số tiền 2.130.000.000 đồng, hai bên thống nhất bà còn nợ bà H số tiền 35.000.000.000 đồng và trả nợ bằng căn hộ C1 ở Hà Nội và nhà đất tại khu B, thành phố H. Tuy nhiên, do thời gian đó gia đình bà chuẩn bị tổ chức đám cưới cho con và bà H nhiều lần thúc ép vợ chồng bà nên vợ chồng bà đã ký các giấy tờ chuyển nhượng nhà đất. Mặt khác, toàn bộ giấy tờ vay tiền đều do bà H giữ nên vợ chồng bà ký vào các giao dịch nhà đất để bà H trả bà. Do vậy, bà đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà H về việc huỷ giấy bán nhà nhượng đất ngày 26/3/2013, huỷ giấy bán nhà nhượng đất ngày 29/3/2013 đối với nhà đất tại khu B. Số tiền chốt nợ giữa hai bên chủ yếu là tiền lãi cao, lãi nhập vào gốc rồi lại tính lãi, số tiền gốc bà vay bà H chỉ là 7.500.000.000 đồng, trong khi đó bà đã trả cho bà H số tiền 5.200.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã quyết định.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L, bà H3 trình bày: Bà H còn nợ ông L, bà H3 số tiền 17.000.000.000 đồng chưa trả; ông L, bà H3 không yêu cầu Toà án giải quyết quan hệ vay tiền giữa hai bên trong vụ án này. Tuy nhiên, ông L, bà H3 chỉ trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở khu biệt thự Đ cho bà H2 và ông T khi bà H thanh toán xong số tiền nợ trên cho ông L và bà H3.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hợp đề n Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại vì bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ, áp dụng pháp luật như nội dung kháng cáo nêu trên của bà H2, ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương; phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương. Những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và

căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bà H, bà H2, ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương trong thời hạn luật định nên được xác định là hợp lệ được xem xét thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Ông T là bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác và những người làm chứng vắng mặt, tuy nhiên, họ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Nên, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bà H, bà H2, ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, thấy rằng:

[2.1] Về xác định số tiền nợ giữa bà H2 và bà H:

Bà H2 và bà H đều khai thống nhất số tiền 33.127.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 25/01/2013 là tiền hai bên chốt nợ với nhau trong quá trình cho nhau vay từ năm 2018 đến này 25/01/2013 bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi từ 2,5 đến 3%/tháng nhưng không xác định được cụ thể số tiền gốc là bao nhiêu, tiền lãi là bao nhiêu. Việc bà H cho bà H2 vay với mức lãi suất nêu trên là trái với quy định tại Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên không có căn cứ để xác định số tiền nợ của bà H2 đối với bà H theo giấy biên nhận ngày 25/01/2013. Bà H2 cho rằng tổng số tiền gốc bà vay của bà H là 7.500.000.000 đồng theo các giấy vay tiền ngày 11/11/2008, ngày 22/7/2008, ngày 14/9/2008, ngày 25/11/2008, ngày 15/01/2009, ngày 03/3/2009, ngày 31/3/2009, ngày 04/5/2009, ngày 06/6/2010, ngày 31/10/2012 và số tiền vay nhận từ ông Bùi Đình H5 tháng 9/2009. Bà H, bà H2 đều xác định ngoài các khoản vay nêu trên thì giữa hai bên còn nhiều khoản vay khác; mỗi lần bà H cho bà H2 vay tiền thì các bên đều viết giấy biên nhận hoặc viết vào sổ theo dõi. Khi bà H2 thanh toán nợ thì bà H sẽ gạch sổ theo dõi, gạch giấy biên nhận hoặc trả lại giấy biên nhận cho bà H2. Khi bà H2 chưa thanh toán được nợ cũ mà lại vay mới thì các bên cũng thực hiện gạch sổ theo dõi, gạch giấy biên nhân đối với khoản nợ cũ và sẽ cộng nợ cũ vào nợ mới để viết giấy biên nhận mới. Xem xét các giấy biên nhận có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng, các giấy biên nhận đã bị gạch nhưng các bên không xác định được khoản vay nào đã được thanh toán, khoản vay nào được cộng dồn thành nợ mới. Các giấy tính lãi do bà H ghi chép không liên tục về mặt thời gian. Nên, không có căn cứ để xác định số tiền gốc bà H2 vay của bà H là 7.500.000.000 đồng như bà H2 trình bày.

Ngày 25/01/2013, sau khi hai bên chốt nợ số tiền 33.127.000.000 đồng thì ngày 26/3/2013, bà H lại cho bà H2 vay tiếp số tiền 2.130.000.000 đồng và được hai bên thống nhất làm tròn tổng số tiền bà H2 còn nợ bà H là 35.000.000.000 đồng. Bà H2 trả nợ bà H bằng việc chuyển nhượng cho bà H nhà đất tại khu B và căn hộ C ở Hà Nội. Ngày 26/3/2013, bà H2, ông T ký "Giấy bán nhượng nhà đất" với nội dung bán cho bà H nhà đất tại khu B với số tiền 30.000.000.000 đồng. Như vậy, mặc dù hai bên không xác định được số nợ gốc đã chốt nợ ngày 25/01/2013 là

bao nhiêu và không xác định được những khoản nợ nào bị đối trừ khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất nhưng thông qua giao dịch trên có thể khẳng định ý chí của hai bên đều thống nhất đối trừ số nợ tương đương với giá trị thực của toàn bộ nhà đất tại khu B và giá trị thực của 3/5 căn hộ Ciputra ở Hà Nội. Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thống nhất giá chuyển nhượng căn hộ C1 là 5.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, các bên thống nhất thỏa thuận và thực hiện giao dịch vào thời điểm tháng 3/2013, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá đất ngày 04/011/2021 để xác định giá trị quyền sử dụng đất tại khu B là không phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh với chính quyền địa phương nơi có đất thể hiện từ năm 2013 đến năm 2015 nhà đất tại khu B có giá chuyển nhượng ổn định, không giảm, tăng không đáng kể, khoảng từ năm 2019 thì giá nhà đất tại khu vực này mới tăng mạnh. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng cần căn cứ vào giá trị nhà đất theo kết quả thẩm định và định giá ở lần xét xử sơ thẩm lần 2 để xác định giá trị nhà đất tại khu B là phù hợp, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự. Căn cứ kết quả định giá tài sản ngày 18/3/2015 và chứng thư thẩm định giá số 4208/CTh - VCHP ngày 26/9/2016 xác định tổng giá trị nhà đất tại khu B là 12.791.752.800 đồng, gồm: Giá trị quyền sử dụng 02 thửa đất = 4.427.800.000 đồng; giá trị công trình xây dựng trên 02 thửa đất = 8.242.552.800 đồng; giá trị bộ bàn ghế bằng đá rửa = 3.200.000 đồng; giá trị hòn non bộ + bể xi măng + đế = 12.000.000 đồng; giá trị cây nguyệt quế + chậu xi măng giả đá = 1.500.000 đồng; giá trị cây bưởi quê = 2.000.000 đồng; giá trị cây bưởi diễn = 1.000.000 đồng; giá trị cây mộc hương (cao 2m) + chậu = 5.000.000 đồng; giá trị cây khế = 10.000.000 đồng; giá trị cây lựu = 1.000.000 đồng; giá trị cây mộc hương (đường kính 18cm) = 27.000.000.000 đồng; giá trị cây trà mi hoa trắng + đôn = 6.500.000 đồng; giá trị cây mai tứ quý + chậu + đôn = 5.500.000 đồng; giá trị cây mộc hương có 02 nhánh (đường kính 20cm) = 35.000.000 đồng; cây tường vy + chậu = 2.000.000 đồng; giá trị cây na = 500.000 đồng; giá trị cây xoài = 200.000 đồng; giá trị chuồng chó = 9.000.000 đồng. Như vậy, tổng số nợ được đối trừ giữa bà H và bà H2 tính đến ngày 26/3/2013 là 12.791.752.800 đồng.

[2.2] Xác định nghĩa vụ trả nợ:

Mặc dù ông T là chồng bà H2 không tham gia giao dịch vay tiền của bà H cùng bà H2 nhưng mục đích bà H2 vay tiền là để kinh doanh, lợi nhuận được sử dụng cho việc chi tiêu chung của gia đình như mua đất, xây nhà ở khu đô thị Đ, mua căn hộ Ciputra ở hà N…..Mặt khác, khi bà H2 không có khả năng trả nợ cho bà H thì ông T đã cùng bà H2 ký và thực hiện các giao dịch chuyển nhượng nhà đất để đối trừ nợ cho bà H2. Do vậy, có căn cứ xác định ông T biết và tiếp nhận nghĩa vụ trả nợ cùng bà H2. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông T cùng bà H2 có nghĩa vụ trả nợ bà H là có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của bà H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương về tiền lãi:

Do các bên đều thống nhất chốt nợ và chuyển nhượng nhà đất nhưng do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất khu B vi phạm pháp luật, đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được, các bên đều thống nhất hủy bỏ hợp đồng nên số tiền nợ

12.791.752.800 đồng bà H2 vẫn nợ bà H nên yêu cầu của bà H về việc tính lãi đối với số tiền này có căn cứ chấp nhận, phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xác định số tiền lãi tính từ sau ngày hai bên chuyển nhượng nhà đất (27/3/2013) đến ngày xét xử sơ thẩm (17/8/2022) là 09 năm 04 tháng 26 ngày với mức 9%/năm (là mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N6 công bố tại thời điểm các bên giao dịch) đối với số tiền 12.791.725.800 đồng = 10.821.822.869 đồng.

Tuy nhiên, từ khi chốt nợ đến nay, hai bên chưa thực hiện nghĩa vụ đối với nhau, bà H2, ông T chưa thanh toán nợ cho bà H, bà H vẫn chưa giao nhà đất tại khu B cho bà H2 nên cả hai bên cùng có lỗi trong việc thực hiện nghĩa vụ đối với nhau. Do vậy, đối với khoản tiền lãi nêu trên cần buộc bà H2 và ông T chỉ phải chịu một nửa (50%) = 5.410.911.434 đồng là phù hợp.

[2.4] Do vậy, tổng số tiền gốc và lãi bà H2 và ông T có nghĩa vụ trả bà H đối với giao dịch chuyển nhượng nhà đất tại khu B là 18.202.664.234 đồng. Bà H yêu cầu bà H2 và ông T trả số tiền 30.000.000.000 đồng - 18.202.664.234 đồng = 11.797.335.766 đồng không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, bà H2, ông T về nội dung xác định số tiền nợ của bà H2, ông T đối với bà H thông qua giấy biên nhận nợ ngày 25/01/2013; có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương về nội dung này.

[3] Xét kháng cáo của bà H về việc yêu cầu được tiếp tục quản lý nhà đất và các tài sản khác tại khu B để đảm bảo việc thi hành án, thấy rằng:

"Giấy bán nhà nhượng đất" được hai bên thiết lập ngày 26/3/2013 có nội dung bà H2 và ông T bán nhà đất tại khu B cho bà H với số tiền 30.000.000.000 đồng. Thực tế, bà H2 và ông T đã bàn giao nhà đất cùng các tài sản, đồ dùng sinh hoạt cho bà H ngày 23/7/2013. Thực chất, việc chuyển nhượng nhà đất và bàn giao tài sản này là do bà H2 và ông T không có khả năng thanh toán nợ của bà H2 đối với bà H. Bà H2 và ông T không được bà H thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất như nội dung ghi trong biên bản ngày 26/3/2013 mà đối trừ nợ mà bà H2 đã vay bà H trước đó. Tuy nhiên, các bên vẫn tranh chấp về số tiền nợ; bà H2 và ông T vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ bà H. Vì vậy, giao dịch giữa hai bên đã vi phạm pháp luật, bà H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy bán nhượng nhà đất này, bà H2, ông T đồng ý. Tại Điều 425 Bộ luật Dân sự 2005 quy định *"Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận"*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà H2 và ông T phải có nghĩa vụ trả nợ bà H bằng tiền, bà H phải có nghĩa vụ trả lại nhà đất tại khu biệt thự Đỉnh Long cho bà H2 và ông T là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của bà H về việc yêu cầu được tiếp tục quản lý nhà đất và các tài sản khác tại khu B để đảm bảo việc thi hành án là không có căn cứ chấp nhận. Quá trình thi hành án, bà H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên những tài sản này để đảm bảo việc thi hành án của bà H2 và ông T.

[4] Đối với các yêu cầu khởi kiện liên quan đến nhà đất tại khu B:

[4.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2013:

Bà H2, ông T ủy quyền cho bà H được toàn quyền định đoạt đối với nhà đất tại khu B. Tại khoản 3 Điều 5 của hợp đồng bà H, bà H2 và ông T đều cam đoan *"chưa đem tài sản nêu trên để chuyển nhượng....cho bất kỳ ai"*. Nhưng thực tế, trước đó bà H2 và ông T đã thiết lập giao dịch chuyển nhượng nhà đất này cho bà H. Như vậy, cả hai bên đều đưa ra thông tin không đúng sự thật để công chứng viên Văn phòng C5 tin tưởng thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền là vi phạm pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng ủy quyền này vô hiệu là có căn cứ.

[4.2] Đối với "Giấy bán nhà đất" ngày 29/3/2013 được xác lập giữa bà H, bà H2 và ông T có nội dung bán nhà đất tại khu B cho ông Phạm Phùng L với giá 17.000.000.000 đồng và trừ vào tiền bà H còn nợ ông L trước đó:

Các bên đều xác định việc mua bán nhà đất này không diễn ra trên thực tế, các bên tham gia giao dịch không thực hiện nghĩa vụ với nhau mà chỉ viết giấy để cho ông L tin tưởng bà H sẽ trả nợ ông L và bà H tin tưởng bà H2 sẽ bàn giao nhà đất ở khu B cho mình. Bà H khởi kiện yêu cầu hủy giấy bán nhà đất này, bà H2 và ông T, ông L, bà H3 đồng ý, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ, phù hợp với pháp luật.

[4.3] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 17/6/2013 có nội dung bà H thế chấp nhà đất tại khu biệt thự Đỉnh Long cho vợ chồng ông L, bà H3:

Việc bà H ký hợp đồng này là thực hiện nội dung của hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2013 như nêu trên. Tuy nhiên, hợp đồng ủy quyền này vô hiệu nên hợp đồng thế cũng vô hiệu như nhận định của bản án sơ thẩm. Bà H phải trả lại nhà đất tại khu biệt thự Đỉnh Long cho bà H2 và ông T; ông L và bà H3 là người đang quản lý bản gốc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại khu B, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L và bà H3 phải trả lại bà H2 và ông T các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của bà H, bà H2, ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương đối với số tiền, bà H2 đã thanh toán cho bà H, thấy rằng:

Bản án sơ thẩm xác định số tiền nợ bà H2 đã thanh toán cho bà H là 5.200.000.000 đồng, gồm các khoản: 2.000.000.000 đồng bà H2 vay bà H nhưng nhận trực tiếp từ ông H5 thông qua việc chuyển nhượng lô đất 53.05 đứng tên ông S; số tiền 2.500.000.000 đồng ngày 05/6/2011; số tiền 400.000 đồng ngày 05/8/2009; số tiền 300.000.000 đồng trước khi chốt nợ ngày 25/01/2013. Tuy nhiên, các khoản tiền này đều được bà H2 thanh toán trả bà H trước ngày hai bên chốt nợ và chuyển nhượng nhà đất cho nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định đây là các khoản nợ chưa trả và trừ vào số tiền mà hai bên đã chốt nợ là không có cơ sở, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Do vậy, nội dung kháng cáo của bà H đối với số tiền bà H2 đã thanh toán có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của bà H về việc buộc bà thanh toán số tiền 3.000.000.000

đồng cho bà H2 khi mua căn hộ C1 ở Hà Nội, thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, bà H2, ông T và bà H đều giữ nguyên việc chuyển nhượng căn hộ Ciputra ở Hà Nội với giá 5.000.000.000 đồng, bà H cũng đã hoàn thiện thủ tục sang tên sở hữu căn hộ này. Bà H đã thanh toán trả bà H2 và ông T số tiền 2.000.000.000 đồng bằng việc đối trừ số tiền bà H cho bà H2 vay theo giấy biên nhận ngày 26/3/2013 và hai bên thống nhất đối trừ số tiền 3.000.000.000 đồng vào số tiền nợ tại giấy biên nhận ngày 25/01/2013. Tuy nhiên, toàn bộ số tiền được ghi tại giấy biên nhận ngày 25/01/2015 không có căn cứ chấp nhận, số tiền bà H2 và ông T còn nợ bà H được xác định lại như nhận định ở phần trên và chưa đối trừ vào tiền bà H mua căn hộ Ciputra của bà H2 và ông T. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà H phải trả số tiền 3.000.000.000 đồng cho bà H2 và ông T là tiền mua căn hộ C1 chưa thanh toán là có căn cứ. Nên, kháng cáo của bà H về nội dung này không được chấp nhận.

[7] Xem xét kháng cáo của bà H, bà H2, ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H đối với lô đất số 15.3-17:

[7.1] Về việc thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với lô đất 13.3-17:

Vụ án được thụ lý để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm do các bản án trước bị hủy nên các đương sự có quyền giữ nguyên, thay đổi, bổ sung hoặc rút một phần yêu cầu khởi kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà H yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với lô đất này được xác định là việc bổ sung yêu cầu khởi kiện và được thực hiện trước khi Tòa án tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải. Lô đất trên chưa do chính quyền địa phương quản lý, nguồn gốc số tiền chuyển nhượng lô đất có liên quan đến việc đối trừ nghĩa vụ vay nợ giữa hai bên nên Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thụ lý và giải quyết trong vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo giải quyết triệt để các tranh chấp giữa hai bên.

[7.2] Kiểm tra tài liệu, chứng có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Bà H2 đã nộp cho C4 tổng số tiền nhận chuyển nhượng lô đất là 1.384.661.159 đồng nhưng chưa nộp các nghĩa vụ tài chính khác. Bà H trình bày nhờ bà H2 mua thửa đất trên và đã trả bà H2 đủ tiền theo giấy biên nhận đã được bà H2 ký nhận và trình bày số tiền 1.348.000.000 đồng bà thanh toán làm 3 lần: Lần 1 giao cho bà H2 650.000.000 đồng, lần 2 giao cho bà H2 400.000.000 đồng và lần 3 giao cho bà H6 là chị gái bà H2 293.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H6 lại trình bày không nhận khoản tiền nào từ bà H; ngoài lời khai, bà H không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh. Bà H2 xác nhận đã được bà H thanh toán số tiền 1.055.000.000 đồng; không nhận số tiền nào từ bà H6. Tại bút lục 1371 thể hiện *"chị H mua 01 lô đất An Phú 3 tên H2 19.338 x 89,6m^2 x 80% = 1.348.000.000 đ (thành tiền) – 1.055.000.000 đ (đã đưa) = 293 (chị nợ H2; Trả nốt 29/9/2010-H6 nhận)"*. CT Nam Cường xác nhận bà H2 đã thanh toán xong giá trị tiền đất nhưng chưa giao đất cho bà H2. Mặc dù bà H2 là người đứng tên nộp tiền với CT Nam Cường nhưng trong tổng số tiền bà H2 đã nộp có 1.055.000.000 đồng là tiền của bà H, còn lại là tiền của bà H2. Nay, bà H và bà H2 có tranh chấp

về quyền sử dụng đối với lô đất trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lô đất thuộc quyền sử dụng chung và chia theo tỷ lệ số tiền mà hai bên đã bỏ ra mua đất ban đầu so với giá mà trị đất tại thời điểm xét xử thông qua việc định giá tài sản, theo đó phần của bà H trị giá 2.867.254.500 đồng; phần của bà H2 và ông T trị giá 895.945.500 đồng và căn cứ quy hoạch, giá trị mỗi bên được hưởng giao cho bà H được quản lý, sử dụng lô đất và có nghĩa vụ thanh toán giá trị phần của bà H2 và ông T bằng tiền là có căn cứ và phù hợp, đảm bảo được quyền lợi của các bên. Bà H có nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí theo quy định của C4 và liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hợp pháp hóa đối với thửa đất nêu trên. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, bà H2, ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H về nội dung này.

[8] Bà H2 và ông T có nghĩa vụ thanh toán trả bà H số tiền nợ là 18.202.664.234 đồng; bà H có nghĩa vụ thanh toán trả bà H2 và ông T tổng số tiền là 3.895.945.500 đồng. Đối trừ nghĩa vụ cho nhau, bà H2 và ông T còn phải thanh toán cho bà H số tiền 14.306.718.734 đồng.

[9] Về chi phí tố tụng:

Số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 70.543.000 đồng. Bà H và bà H2 mỗi người phải chịu một nửa = 35.271.500 đồng. Bà H đã nộp 54.043.000 đồng, bà H2 đã nộp 16.500.000 đồng. Do vậy, bà H2 phải có nghĩa vụ thanh toán trả bà H số tiền còn thiếu là 18.771.500 đồng như quyết định của bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí sơ thẩm:

Bà H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và án phí đối với phần yêu cầu phản tố của bà H2 được chấp nhận.

Bà H2 và ông T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 14.306.718.734 đồng còn phải thanh toán cho bà H và án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy giấy bán nhượng nhà đất ngày 26/3/2013; hủy giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 29/3/2013.

Tuy nhiên, hiện bà H và ông T đều là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí. Bà H2 phải chịu 50% số tiền án phí thuộc nghĩa vụ của bà và ông T, được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, bà H2, ông T; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

[12] Về án phí phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Hợp số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị H, bà Đinh Bích H2, ông Lương Đức T; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 128, Điều 129, Điều 137, Điều 425, Điều 514, Điều 517 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận sự thỏa thuận giữa bà Phạm Thị H và Đinh Bích H2, ông Lương Đức T về việc hủy "Giấy bán nhà nhượng đất" ngày 26/3/2013 ký bởi bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T.

2. Chấp nhận sự thỏa thuận giữa bà Phạm Thị H, bà Đinh Bích H2, ông Lương Đức T, ông Phạm Phùng L, bà Lê Thị H3 về việc hủy "Giấy bán nhà đất" ngày 29/3/2013 ký giữa bà Phạm Thị H, bà Đinh Bích H2, ông Lương Đức T và ông Phạm Phùng L.

3. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Đinh Bích H2, ông Lương Đức T với bà Phạm Thị H được Văn phòng C5 công chứng số 421, quyển số 01-2013TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2012 vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H với ông Phạm Phùng L, bà Lê Thị H3 được công chứng tại Văn phòng C5, quyển số 02-2013TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2013 vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc được tiếp tục quản lý nhà, đất và các tài sản khác tại số A P, khu B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương để đảm bảo việc thi hành án của bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T. Buộc bà Phạm Thị H phải tháo dỡ hệ thống camera, 01 cửa cuốn, 01 máy điều hòa cùng các đồ dùng sinh hoạt khác của bà để trả lại cho bà Đinh Bích H2, ông Lương Đức T thửa đất lô 120.19 tờ bản đồ QH01 và thửa đất số 120, tờ bản đồ QHCQ-01 và công trình, tài sản gắn liền với đất, địa chỉ tài sản: Số A P, khu B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương *(Danh mục tài sản theo Phụ lục thẩm định giá tại Chứng thư số 4208/CTh-VCHP ngày 26/9/2016 của Công ty cổ phần T4 kèm theo bản án).*

6. Buộc ông Phạm Phùng L và bà Lê Thị H3 phải trả lại bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 626223, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H-02789 do UBND thành phố H cấp ngày 02/10/2009 đứng tên bà H2, ông T đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số QHCQ-01 và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH928080, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00728 do UBND thành phố H cấp

ngày 12/12/2011 đứng tên bà H2, ông T đối với thửa đất số 120.19, tờ bản đồ số QH 01.

7. Xác nhận số tiền gốc bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T chưa thanh toán cho bà Phạm Thị H tính đến ngày 26/3/2013 là 12.791.725.800 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phạm Thị H, buộc bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T phải thanh toán số tiền lãi đối với số tiền nợ gốc từ ngày 27/3/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm là 5.410.911.434 đồng. Tổng = 18.202.664.234 đồng.

8. Xác nhận số tiền bà Phạm Thị H chưa thanh toán cho bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T khi mua căn hộ chung cư C ở Hà Nội là 3.000.000.000 đồng.

9. Xác nhận diện tích đất 89,6m^2, thuộc lô S đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương trị giá 3.763.200.000 đồng thuộc quyền sử dụng chung theo phần của bà Phạm Thị H, bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T. Phần giá trị quyền sử dụng đất bà Phạm Thị H được hưởng là 2.867.254.500 đồng; phần giá trị quyền sử dụng đất bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T được hưởng là 895.945.500 đồng.

Giao cho bà Phạm Thị H được trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 89,6m^2 đất ở thuộc lô đất số 15.3-17 đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Bà Phạm Thị H có nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí theo quy định của Công ty cổ phần T3 và liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục hợp pháp hóa đối với thửa đất nêu trên.

Bà H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T giá trị phần quyền sử dụng lô đất số 15.3-17 đường P, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương là 895.945.500 đồng.

10. Buộc bà Đinh Bích H2 và ông Lương Đức T có nghĩa vụ thanh toán trả bà Phạm Thị H số tiền sau khi đối trừ các khoản tiền các bên phải thanh toán cho nhau = 18.202.664.234 đồng - (3.000.000.000 đồng + 895.945.500 đồng) = 14.306.718.734 đồng.

11. Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thị H phải chịu 35.271.500 đồng chi phí thẩm định giá tài sản (đã nộp). Bà Đinh Bích H2 phải chịu 35.271.500 đồng chi phí thẩm định giá tài sản (đã nộp 16.500.000 đồng; đối trừ vào số tiền bà Phạm Thị H đã nộp là 18.771.500 đồng). Buộc bà Đinh Bích H2 phải hoàn trả bà Phạm Thị Hương H số tiền chi phí thẩm định giá là 18.771.500 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật dân sự 2015.

12. Về án phí sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị H và ông Lương Đức T. Buộc bà Đinh Bích H2 phải chịu 61.153.359 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương (gồm: số tiền 46.000.000 đồng theo biên lai thu số AB/2014/002001 ngày 14/11/2014, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AB/2014/0002699 ngày 06/3/2017), bà Đinh Bích H2 còn phải nộp tiếp 14.853.359 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Phạm Thị H tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương là 83.160.000 đồng (gồm: số tiền 69.000.000 đồng theo biên lai số AA/2011/10589 ngày 02/10/2013; số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số AA/2011/12130 ngày 15/4/2014; số tiền 13.460.000 đồng theo biên lai thu số AB/2014/005803 ngày 18/12/2015; số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số AB/2014/005804 ngày 18/12/2015; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AB/2014/0002703 ngày 07/3/2017.

Hoàn trả ông Phạm Phùng L và bà Lê Thị H3 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/0002710 ngày 09/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

13. Về án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Đinh Bích Hợp s tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0001169 ngày 31/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

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

Trường hợp bản án 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 yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Hải Dương;
- VKSND thành phố Hải Dương ;
- CC THADS thành phố Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Lâm