

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 40/2017/DS-PT

Ngày: 22/12/2017

V/v: *Tranh Chấp Hợp đồng chuyển
nhượng nhà đất và các giao dịch dân sự
khác*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

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

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền và ông Nguyễn Huy Hiều.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Đào Chính Hương- Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Phạm Thị Quyên
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày từ 19 đến 22 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở, Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2017/TBPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2017 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và các giao dịch dân sự khác. Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 21/2/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2017/QĐPT-DS ngày 21/6/2017, Quyết định hoãn phiên tòa và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 20/11/2017 giữa các đương sự :

1. **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị H, sinh năm 1958;

Địa chỉ nơi cư trú: Số 12 BS, phường QT, thành phố HD, tỉnh HD.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Kiều Đg;

Địa chỉ: 229 ĐTH, phường HT, thành phố HD, tỉnh HD. Là người đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 24/5/2017.

2. **Bị đơn:** Bà Đinh Bích H1, sinh năm 1965 và ông Lương Đức T, sinh năm 1958;

Đều có địa chỉ nơi cư trú: Lô 23.32 đường TC, phường TM, thành phố HD, tỉnh HD.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Phạm Phùng L, sinh năm 1948 và bà Lê Thị H2, sinh năm 1960;

Đều có địa chỉ nơi cư trú: Số 190 BNT, phường HT, thành phố HD, tỉnh HD.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960;

Địa chỉ nơi cư trú: 1A15 ĐK, phường NC, thành phố HD, tỉnh HD

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Từ năm 2008 đến năm 2013 bà cho bà Đinh Bích H1 vay tiền nhiều lần để bà H1 kinh doanh bất động sản. Các bên cho vay có viết giấy biên nhận với lãi suất từ 2,5%/tháng đến 3%/tháng. Khi thanh toán nợ thì gạch sổ và cộng số nợ cũ vào một tờ giấy khác, rồi bà H1 lại vay tiếp nhiều lần. Ngày 25/01/2013 bà và bà H1 chốt nợ cả gốc và lãi là 33.127.000.000đ. Ngày 26/3/2013, bà H cho bà H1 vay tiếp 2.130.000.000đ. Sau đó, hai bên thống nhất số tiền bà H1 nợ bà H là 35.000.000.000đ. Do bà H1 không có khả năng thanh toán nên đã gán nợ cho bà H 01 ngôi nhà chung cư cao cấp Ciputra (Quận Cầu Giấy – Thành phố Hà Nội) với giá 05 tỷ đồng, còn lại 30 tỷ đồng. Ngày 26/3/2013, bà H1 và ông Lương Đức T (chồng bà H1) viết giấy bán nhà nhượng đất cho bà H tại hai thửa là lô 120.19 tờ bản đồ QH01 diện tích 194,96m² và lô 120.20 tờ bản đồ QHCQ-01 diện tích 247,82m² địa chỉ Khu đô thị phía Tây, phường Tân Bình, thành phố Hải Dương. Trên hai thửa đất có ngôi nhà 04 tầng. Do chưa làm được giấy tờ sang tên nhà đất cho bà H nên ngày 28/03/2013, bà H và vợ chồng bà H1, ông T lại lập Giấy ủy quyền cho bà H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên và có quyền được chuyển nhượng, thế chấp nhà đất cho người khác. Ngày 29/03/2013, bà H lập giấy bán nhà đất cho ông Phạm Phùng L và bà Lê Thị H2 (vợ ông L) có sự nhất trí của bà H1, ông T ký vào biên bản. Ngày 17/06/2013, bà H và ông L lập biên bản thế chấp nhà đất trên cho ông L, hợp đồng thế chấp có đăng ký tại Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố Hải Dương để đảm bảo số nợ bà H vay của ông L 17 tỷ đồng. Ngày 23/07/2013, bà H1 bàn giao nhà đất tại 02 lô 120.19 và 120.20 tại Khu biệt thự phía tây thành phố Hải Dương cho bà H và một số đồ đạc khác (có biên bản giao nhận) để bà H quản lý. Vì nhà 04 tầng của bà H1, ông T xây dựng trên 02 thửa đất khác nhau (theo quy hoạch thì không được xây nhà trên hai thửa đất này) và nhà xây không đúng theo cấp phép cho nên bà H không làm được thủ tục sang tên. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

+ Hủy Giấy bán nhà nhượng đất ngày 26/03/2013 giữa bà và vợ chồng bà H1 ông T đối với nhà biệt thự 04 tầng và hai thửa đất số 120.19 và 120.20 tại Khu biệt thự phía Tây (Khu biệt thự Đình Long).

+ Buộc bà H1, ông T phải trả lại cho bà số tiền 30 tỷ đồng vay nợ và tiền lãi từ ngày 25/01/2013 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

+ Hủy Giấy chuyển nhượng nhà đất ở Khu biệt thự Đình Long ngày 29/03/2013 giữa bà H với ông L và vợ chồng bà H1 ông T.

+ Yêu cầu tuyên bố nhà đất tại Khu biệt thự Đình Long và toàn bộ tài sản bà H1 đã giao cho bà H quản lý để bảo thủ thi hành án.

- Bị đơn bà Đinh Bích H1 trình bày:

Giữa bà và bà H là chỗ thân quen, từ năm 2008 – 2013 bà có vay tiền bà H làm nhiều lần để làm ăn. Khi vay tiền các bên có lập giấy biên nhận, việc tính lãi do bà H tự viết giấy thanh toán để bà trả nợ, với lãi suất 3%/tháng và tính theo ngày. Ngày 25/01/2013, bà H viết giấy chốt nợ, vì gia đình bà đang có công việc nên bà không để ý, mặt khác bà H ép buộc nên bà ký vào văn bản nhận nợ của bà H là 33.127.000.000đ. Bà H1 xác định đây là số tiền bà H tính lãi cao, lãi hàng tháng nhập vào gốc và lại tính lãi tiếp. Bà cho rằng số tiền 33.127.000.000đ là xuất phát từ số nợ gốc 7,5 tỷ đồng vay vào các lần: ngày 11/11/2008 là 200.000.000đ; ngày 03/3/2009 là 500.000.000đ; ngày 04/5/2009 là 500.000.000đ; ngày 31/3/2009 là 3 tỷ đồng; ngày 15/01/2009 là 500.000.000đ; tháng 09/2009 là 2 tỷ đồng và ngày 06/6/2010 là 800.000.000đ. Ngày 06/6/2010, bà đã trả được 2 tỷ đồng để bà H trả ông H3 bằng lô đất 407,96m²; ngày 20/4/2011, bà đã trả tiếp 500.000.000đ. Như vậy, bà còn nợ tiền gốc là 5 tỷ đồng.

Do không có tiền trả nợ bà H, sau khi hai bên viết giấy nhận nợ, ngày 25/01/2013 với số tiền 33.127.000.000đ, ngày 26/03/2013, bà H cho bà vay tiền 2.130.000.000đ. Hai bên thống nhất số nợ là 35 tỷ đồng và trả nợ bằng việc bà H1 bán cho bà H căn nhà chung cư Ciputra tại quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội là 5 tỷ đồng, còn 30 tỷ đồng trả bà H bằng việc bán nhà nhượng đất tại 02 thửa 120.19 và 120.20 tại Khu biệt thự phía Tây Nam Cường. Ngày 26/03/2013, vợ chồng bà lập giấy bán nhà nhượng đất cho bà H. Ngày 28/03/2013, lập tiếp giấy ủy quyền cho bà H bán nhà đất tại hai thửa đất trên. Ngày 29/03/2013, bà H lập văn bản bán nhà đất cho ông L bà H2 có chữ ký của vợ chồng bà.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy giấy bán nhà nhượng đất ngày 26/03/2013, giấy bán chuyển nhượng nhà đất lập ngày 29/03/2013, bà H1 nhất trí. Bà H yêu cầu bà phải trả 30 tỷ đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm bà không nhất trí. Vì số tiền 30 tỷ đồng là tiền lãi cao và lãi mẹ đẻ lãi con từ khoản tiền gốc là 7,5 tỷ đồng. Bà không nhất trí yêu cầu của bà H đề nghị bảo thủ toàn bộ tài sản nhà đất Khu biệt thự Đình Long và tài sản bà nhờ bà H quản lý hộ để đảm bảo thi hành án.

Bà H1 còn có yêu cầu phản tố là:

+ Đề nghị hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 28/03/2013 giữa bà H và vợ chồng bà H1 ông T;

+ Hủy Hợp đồng thế chấp ngày 17/06/2013 giữa bà H và ông L.

+ Yêu cầu bà H trả lại cho vợ chồng bà 03 tỷ đồng mua căn nhà chung cư Ciputra tại quận Cầu Giấy Hà Nội.

+ Yêu cầu đòi lại tài sản mà bà đã nhờ bà H quản lý hộ theo Giấy giao tài sản ngày 23/07/2013.

- Bị đơn ông Lương Đức T trình bày:

Mọi việc trong quan hệ làm ăn buôn bán giữa bà H và bà H1, ông không được biết và không tham gia. Vì trong lúc chuẩn bị tổ chức đám cưới cho con trai nên nhiều việc, bà H lại thúc ép đòi nợ nên ông cũng nhất trí ký Giấy bán nhà nhượng đất để trừ nợ cho bà H1 (vợ ông). Ông không biết các khoản nợ giữa bà H1 và bà H. Nay bà H khởi kiện, ông cũng nhất trí như bà H1 đã trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phùng L trình bày:

Ông có cho bà H vay tiền làm nhiều lần và hai bên chốt nợ vào tháng 06/2013 với số tiền là 17 tỷ đồng. Bà H đã được bà H1 ông T ủy quyền về nhà đất tại Khu biệt thự Đỉnh Long nên ông đồng ý nhận thế chấp nhà đất này, kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H1 ông T. Ông đã đi đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký QSDĐ thành phố Hải Dương. Ông L khẳng định không liên quan đến khoản nợ giữa bà H1 và bà H. Việc bà H và ông L cho nhau vay tiền và thế chấp tài sản, ông L không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Ông L chỉ đồng ý trả lại giấy tờ nhà đất cho bà H1 khi đã được thanh toán, trả đủ số nợ bà H vay ông.

* Tại bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 21/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương quyết định: Áp dụng các Điều 124, 128, 129, 137, 425, 512, 514, 515 Bộ luật dân sự 2005; Điều 105, 106 Luật đất đai 2003; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án, lệ phí Tòa án, xử:

- Chấp nhận sự thỏa thuận của bà Phạm Thị H và vợ chồng bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa lô 120.19 tờ bản đồ QH01 diện tích 194,96m² và thửa số 120.20 tờ bản đồ QHCQ-01 diện tích 247,82m² địa chỉ Khu đô thị phía Tây (Khu biệt thự Đỉnh Long) nay thuộc phường Tân Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Bà Phạm Thị H trả lại cho vợ chồng bà H1 ông T toàn bộ nhà đất tại thửa lô 120.19 tờ bản đồ QH01 diện tích 194,96m² và thửa số 120.20 tờ bản đồ QHCQ-01 diện tích 247,82m² địa chỉ Khu biệt thự Đỉnh Long và các tài sản, cây cối gắn liền với đất, cây cối trên chậu cùng toàn bộ tài sản đã mượn theo phân kê khai cụ thể tại Phụ lục thẩm định giá công trình kiến trúc trên đất tại Chứng thư thẩm định giá của CTCP Thẩm định giá VCHP vào tháng 09/2016 (bà H1, bà H đã được nhận mỗi người một bản).

Bà H có trách nhiệm tháo dỡ hệ thống camera và 01 cửa cuốn, 01 máy điều hòa cùng đồ dùng sinh hoạt của bà đã mang đến trong thời gian quản lý, sử dụng nhà đất trên để trả lại nhà đất cho vợ chồng bà H1 ông T.

- Hủy Giấy bán nhà đất giữa bà Phạm Thị H với ông Phạm Phùng L đối với ngôi nhà biệt thự trên 02 thửa đất 120.19 và 120.20 địa chỉ Khu biệt thự

Đĩnh Long mang tên ông Lương Đức T và bà Đĩnh Bích H1 ghi ngày 29/03/2013.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Phùng L và bà Lê Thị H2 trả lại cho vợ chồng bà H1 ông T GCNQSDĐ đối với thửa đất 120.19 tờ bản đồ QH01 diện tích 194,96m² do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 02/12/2011 và GCNQSDĐ đối với thửa đất số 120.20 tờ bản đồ QHCQ-01 diện tích 247,82m² do UBND thành phố Hải Dương cấp 02/10/2009 địa chỉ Khu biệt thự Đĩnh Long phường Tân Bình, thành phố Hải Dương.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Đĩnh Bích H1, ông Lương Đức T với bà Phạm Thị H tại Văn phòng công chứng Thành Đông ngày 28/03/2013 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp QSDĐ lập tại Văn phòng công chứng Thành Đông có đăng ký bảo đảm tại Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố Hải Dương ngày 17/06/2013 do bà Phạm Thị H đại diện theo ủy quyền của bà Đĩnh Bích H1, ông Lương Đức T đã ký với ông Phạm Phùng L là vô hiệu.

- Xác định số nợ giữa bà H và bà H1 tính đến ngày chốt nợ 25/01/2013 được tính bằng giá trị thực nhà đất tại Khu biệt thự Đĩnh Long của vợ chồng bà H1 ông T nay đã được định giá bằng 12.791.752.800đ + 3.000.000.000đ (giá trị 3/5 căn hộ Ciputra tại Hà Nội) = 15.791.752.800đ theo thỏa thuận của hai bên vào ngày 26/03/2013 khi hai bên thiết lập văn bản chuyển nhượng cho nhau các nhà đất trên.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 buộc bà H trả cho bà H1 03 tỷ đồng tiền mua căn hộ Ciputra (được trừ luôn vào tiền nợ với bà H trong tổng số tiền 15.792.752.800đ, bà H đã thanh toán xong số tiền này) nên căn hộ Ciputra ở Hà Nội thuộc sở hữu của bà H.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H: Buộc vợ chồng bà Đĩnh Bích H1, ông Lương Đức T trả cho bà Phạm Thị H số tiền = 12.791.752.800đ là giá trị nhà đất tại Khu biệt thự Đĩnh Long.

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc đòi bà Đĩnh Bích H1, ông Lương Đức T phải trả số tiền là 30.000.000.000đ – 15.791.752.000đ = 14.208.247.200đ.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc đòi bà Đĩnh Bích H1, ông Lương Đức T phải trả số tiền là lãi = 573.000.000đ.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đề nghị tuyên bảo thủ nhà đất tại khu Biệt thự Đĩnh Long và tài sản đã mượn của bà H1 để bảo thủ thi hành án.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên phải chịu lãi suất cơ bản theo quy định của Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm thanh toán theo quy định tại Khoản 2 Điều 305 BLDS 2005.

- Về án phí: Bà Phạm Thị H phải chịu 50.000đ án phí không có giá ngạch về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở và 50.000đ án phí về việc yêu cầu trả lại tài sản mượn của bà H1 ; phải chịu 122.208.300đ tiền án phí phần bị bác không được chấp nhận đòi số tiền 14.208.247.200đ và 26.920.000đ án phí không được chấp nhận yêu cầu đòi 573.000.000đ tiền lãi và chịu 200.000đ án phí phần bà H1 đề nghị yêu cầu Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được chấp nhận. Tổng các khoản án phí phải chịu = 149.428.300đ được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 69.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2011/10589 ngày 02/10/2013 và 13.460.000đ dự phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2014/005803 ngày 18/12/2015 tại Chi cục THADS thành phố Hải Dương. Bà Phạm Thị H còn phải nộp tiếp tổng số tiền án phí sơ thẩm dân sự là 66.968.300đ

Vợ chồng bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T chịu 50.000đ án phí không có giá ngạch về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở và phải chịu 120.791.800đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tiền phải thanh toán cho bà H giá trị nhà đất là 12.791.752.800đ, 50.000đ án phí đối với yêu cầu đòi lại tài sản cho mượn, tổng án phí dân sự sơ thẩm phải chịu = 120.891.800đ được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.000.000đ tại biên lai số AB/2014/002001 ngày 14/11/2014 tại Chi cục THADS thành phố Hải Dương. Bà H1 ông T còn phải nộp 74.891.800đ.

- Về phần chi phí định giá: bà H phải chịu 35.271.500đ tiền chi phí định giá tài sản (đã chi phí xong). Bà H1 phải chịu 35.271.500đ tiền chi phí định giá tài sản (đã nộp 16.500.000đ, còn thiếu 18.771.500đ đã được đối trừ vào số tiền của bà H, nay buộc bà H1 phải thanh toán cho bà H số tiền 18.771.500đ), chưa trả.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành bản án theo quy định của pháp luật.

* Ngày 06/3/2017 bà Phạm Thị H kháng cáo và xác định cụ thể nội dung tại biên bản lấy lời khai ngày 24/5/2017 là: không nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên buộc bà H1 ông T trả cho bà số tiền 15.791.752.800đ mà bà H1 , ông T phải trả cho bà số tiền nợ là 30 tỷ đồng và tiền lãi của số tiền này vì số tiền này nằm trong số tiền chốt nợ ngày 25/01/2013 là 33.127.000.000đồng; không nhất trí việc buộc bà phải trả cho bà H1 số tiền 03 tỷ đồng mua căn nhà chung cư Ciputra tại quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; không nhất trí việc buộc bà trả lại tài sản mà bà H1 đã giao cho bà quản lý theo biên bản giao tài sản ngày 23/7/2013 vì trong biên bản có nêu bà có trách nhiệm trả lại khi bán được nhà đất tại Khu biệt thị Đình Long; không nhất trí với bản án sơ thẩm xác định số nợ giữa bà với bà H1 bằng việc xác định giá trị nhà đất tại Khu biệt thị Đình Long và giá trị 3/5 tỷ căn hộ chung cư Ciputra tại Hà Nội để xác định số tiền bà H1 nợ

bà là không đúng; không nhất trí việc tòa sơ thẩm tuyên bà H1 phải trả số tiền bà nộp thừa tiền chi phí thẩm định định giá nhà đất Khu biệt thị Đinh Long là 18.771.500đ và số tiền này tòa án phải trả cho bà chứ không tuyên bà H1 phải trả. Ngoài ra, số tiền án phí Tòa án tuyên bà phải chịu quá nhiều bà không nhất trí.

* Tại đơn kháng cáo ngày 06/3/2017, biên bản lấy lời khai ngày 24/5/2017, bà Đinh Bích H1 và ông Lương Đức T kháng cáo nội dung như sau: Không nhất trí với việc bản án xác định số tiền vợ chồng bà còn nợ bà H bằng giá trị nhà đất Khu biệt thự Đinh Long và 3/5 tỷ giá trị nhà chung cư Ciputra Hà Nội; không nhất trí còn nợ bà H số tiền 12.791.752.800đ vì theo giấy biên nhận, vợ chồng bà vay 7,5 tỷ tiền gốc, đã trả 2,5 tỷ đồng còn 5 tỷ tiền gốc và tính lãi theo quy định; chấp nhận việc chuyển nhượng nhà chung cư Ciputra Hà Nội nhưng bà H phải trả ½ giá trị căn nhà cho ông T; không nhất trí với việc tính án phí, đề nghị Tòa án phúc thẩm tính lại án phí; không nhất trí bản án sơ thẩm tuyên ông T phải có trách nhiệm cùng bà H1 trả khoản nợ do bà H1 vay bà H vì ông T là công chức không biết việc vay nợ giữa bà H1 và bà H nên ông T không có trách nhiệm phải trả khoản nợ của bà H.

* Ngày 06/3/2017 ông Phạm Phùng L và bà Lê Thị H2 kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên ông, bà phải trả 02 GCNQSDĐ tại Khu biệt thự Đinh Long; không nhất trí việc hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1, ông T và bà H ngày 28/3/2017 và Hợp đồng thế chấp giữa bà H và ông lập ngày 17/6/2013 đối với tài sản nhà đất của bà H1 ông T tại Khu biệt thự Đinh Long.

* Ngày 08/3/2017, Viện trưởng VKSND thành phố Hải Dương kháng nghị tại quyết định số 02/QĐKNPTDS với nội dung sau: Căn hộ chung cư Ciputra Hà Nội là tài sản chung của vợ chồng ông T bà H1. Tòa án chưa thu thập chứng cứ để làm rõ ông T có nhất trí dùng 3/5 trị giá căn hộ = 3 tỷ đồng để trả nợ cho bà H hay không mà đã đối trừ 3 tỷ vào số nợ giữa bà H và bà H1 là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T; Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà H1, hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 ông T và bà H, hủy Hợp đồng thế chấp giữa bà H và ông L, nhưng chỉ buộc bà H phải chịu án phí 200.000đ đối với Hợp đồng thế chấp bị hủy là gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước; Bản án sơ thẩm buộc bà H phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 14.208.247.200đ là chưa chính xác mà bà H phải chịu án phí DSST tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận là 17.208.247.200đ; yêu cầu phản tố của bà H1 ông T được chấp nhận, bà H phải trả bà H1 ông T số tiền 3/5 tỷ đồng trị giá căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội nhưng bản án sơ thẩm lại không buộc bà H phải chịu tiền án phí và không chấp nhận yêu cầu tính lãi số tiền 573.000.000đ nhưng không buộc bà H chịu án phí là gây thiệt hại cho Ngân

sách nhà nước. Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ đề nghị Tòa án tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 21/02/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương và chuyển hồ sơ vụ án cho tòa án nhân dân thành phố Hải Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại phiên tòa:

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa rút 01 phần kháng nghị đối với nội dung căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội là tài sản chung của ông T bà H1 , Tòa án chưa thu thập chứng cứ để làm rõ ông T có nhất trí dùng 3/5 tỷ đồng giá trị căn nhà, để trả nợ cho bà H hay không mà đã đối trừ 3 tỷ đồng vào số tiền nợ giữa bà H và bà H1 là gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của ông T, các nội dung khác vẫn giữ nguyên. Do Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót trong việc đánh giá chứng cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX buộc bà H1 ông T phải trả bà 30 tỷ và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 02 bên chốt nợ đến ngày xét xử sơ thẩm. Nguyên đơn cũng thừa nhận việc tính lãi cho bà H1 là cao so với pháp luật quy định và có việc bà tính lãi nhập vào gốc rồi lại tính lãi tiếp. Nguyên đơn còn đề nghị tiếp tục giao nhà đất tại Khu biệt thự Đình Long và toàn bộ tài sản mà bà H1 gửi ngày 23/7/2013 để bà quản lý cho đến khi bà H1 ông T trả tiền cho bà.

- Bị đơn bà Đinh Bích H1 và ông Lương Đức T trình bày: Ông bà giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà H1 ông T thừa nhận có việc ký giấy chốt nợ ngày 25/01/2013 và ký giấy bán nhượng đất ngày 26/3/2013 và cùng ngày vay tiếp số tiền của bà H là 2.130.000.000đ, 02 bên thống nhất bà H1 nợ 35 tỷ và trả nợ bằng căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội và nhà đất tại Khu biệt thự Đình Long. Tuy nhiên, bà H1 ông T cho rằng thời gian đó nhà chuẩn bị cưới con và bà H thúc ép trả nên ông bà đã ký các giấy tờ trên. Bà H1 còn thừa nhận có vay tiền của bà H nhiều lần và bà H tính lãi cao, lãi nhập vào gốc rồi lại tính lãi, số nợ gốc bà vay chỉ có 7,5 tỷ. Bà chấp nhận trả bà H số tiền gốc đã vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà giữ nguyên nội dung kháng cáo và có quan điểm khi nào bà H trả cho ông L bà H2 số tiền nợ 17 tỷ đồng thì ông L bà H2 trả cho bà H1 ông T 2 GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất tại Khu biệt thự Đình Long.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về chấp hành pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Hải Dương. Do bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng nên hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

1. Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Hải Dương trong thời hạn quy định tại Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa vắng mặt bà Lê Thị H2 và ông Phạm Phùng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng có mặt người đại diện nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 2 Điều 288 BLTTDS.

2. Xét kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Hải Dương.

2.1. Về nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị H.

- Bà H không nhất trí với bản án sơ thẩm, quyết định buộc bà H1 ông T trả cho bà số tiền 15.791.752.800đ, không nhất trí với việc xác định số tiền nợ giữa bà và bà H1 chốt ngày 25/01/2013 bằng giá trị nhà, đất Khu biệt thự phía Tây Nam Cường (gọi là Khu biệt thự Đỉnh Long) và 3/5 tỷ đồng giá trị căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội; Đề nghị Tòa phúc thẩm buộc bà H1 ông T phải trả cho bà 30 tỷ đồng là số tiền nợ mua nhà đất ở Khu biệt thự Đỉnh Long. Về nội dung kháng cáo này thấy rằng:

Từ năm 2008 đến năm 2013 bà H bà H1 vay tiền nhiều lần, với lãi suất cao 3%/tháng và lãi hàng tháng nhập vào gốc rồi lại tính lãi (gọi là lãi mẹ đẻ lãi con), nội dung này được thể hiện bằng các giấy biên nhận nợ, giấy thanh toán nợ do bà H tự viết và việc vay nợ này bà H bà H1 đều thừa nhận. Quá trình vay nợ bà H1 khai có trả cho bà H một lần 2 tỷ và 1 lần 500 triệu nhưng không viết giấy biên nhận, bà H không thừa nhận nên không có căn cứ. Ngày 25/01/2013, bà H và bà H1 thanh toán nợ với nhau bằng việc lập giấy biên nhận, theo đó bà H1 còn nợ bà H số tiền 33.127.000.000đ. Do bà H1 không có tiền trả ngân hàng khi đến hạn, nên trưa ngày 26/03/2013, bà H tiếp tục cho bà H1 vay số tiền 2.130.000.000đ để trả nợ 02 ngân hàng Seabank và ngân hàng nông nghiệp. Bà H có lập một giấy biên nhận viết tay về thỏa thuận công nợ và bán nhà, giấy biên nhận này có nội dung, từ năm 2006-2013 bà H1 ông T còn nợ chị H cả gốc và lãi là 35.000.000.000đ đến nay chị H1 gặp khó khăn thỏa thuận trả cho chị H 02 căn nhà, 01 là nhà biệt thự Đỉnh Long ở thửa đất số 120.19 và 120.20, 2 là chung cư Ciputra Hà Nội để trừ vào số tiền 35.000.000.000đ. Cùng ngày 26/3/2013 giữa bà H và vợ chồng bà H1 ông T lập giấy bán nhà nhượng đất,

theo đó bà H1 ông T nhất trí bán nhà, đất Khu biệt thự Đỉnh Long, tại lô 120.19 và 120.20 cho bà H với giá 30 tỷ bằng việc trừ vào số nợ mà hai bên đã thỏa thuận công nợ vào 26/3/2013. Như vậy, nguyên nhân của việc vợ chồng bà H1 ông T bán nhà nhượng đất tại Khu biệt thự Đỉnh Long và bán căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội là do không có tiền trả nợ cho bà H, bà H và vợ chồng ông T bà H1 nhượng bán nhà đất trên bằng hình thức đối trừ nghĩa vụ trả nợ của bà H1 với bà H. Bà H1 ông T đã giao nhà đất cho bà H vào ngày 23/7/2013 còn bà H không giao tiền mua nhà đất cho ông T bà H1 mà chỉ đối trừ vào nghĩa vụ trả nợ 35 tỷ của bà H1. Vì hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Khu biệt thự Đỉnh Long vi phạm pháp luật và các bên đều thống nhất hủy bỏ, nên theo quy định tại Điều 425 BLDS năm 2005 thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H nhận nhà, đất tại Khu biệt thự Đỉnh Long nên phải trả lại bà H1 ông T. Bà H1 ông T không nhận tiền của bà H mà đối trừ nghĩa vụ trả nợ của bà H1 đối với bà H nên bà H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả tiền nợ cho bà H. Nghĩa vụ trả tiền nợ cho bà H chưa chấm dứt vì bà H1 và bà H có tranh chấp về số tiền vay nợ 33 tỷ đồng nằm trong số 35 tỷ. Đây là 1 quan hệ tranh chấp khác đó là quan hệ tranh chấp vay tài sản mà các bên có yêu cầu giải quyết. Mặt khác, số tiền nợ này liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà H1, ông T và bà H cho nên cần xem xét giải quyết trong vụ án để đảm bảo tính toàn diện, triệt để đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Để xác định số nợ theo quy định của pháp luật giữa bà H1 và bà H trong các lần vay nợ, từ năm 2008 đến ngày 25/01/2013 (ngày các bên viết giấy thỏa thuận nhận nợ) thì cần phải xem xét đánh giá các giấy tờ biên nhận vay nợ, các giấy thanh toán tiền nợ và lãi do bà H viết, các giấy ký nhận nợ giữa bà H và bà H1 do các bên cung cấp cho Tòa án hoặc do Tòa án thu thập hiện có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở đó xác định đúng số nợ gốc và lãi mà hiện các bên đang tranh chấp. Thực tế các bên có thể còn một số lần vay khác nữa nhưng không cung cấp được cho Tòa án thì phải chịu hậu quả của việc không cung cấp.

Xét giấy biên nhận vay tiền ngày 25/01/2013 với số tiền là 33.127.000.000đ: Giấy này bà H1 và bà H đều thừa nhận không phải là giấy vay tiền mà là giấy thanh toán tiền nợ hay còn gọi là giấy chốt nợ. Số tiền ghi trong giấy biên nhận là bao gồm cả lãi và gốc, được hình thành từ các khoản vay từ năm 2008 đến năm 25/01/2013. Qua xem xét các giấy thanh toán nợ do bà H viết tại bút lục (226, 227, 228, 229^A, 544) thì thấy việc thanh toán các khoản nợ đều tính lãi 3%/tháng và tính lãi ngày, rồi cộng lãi vào gốc để tính lãi tiếp theo, cụ thể như tại bút lục số 544 từ số tiền 14.593.000.000đ ngày 05/6/2010 đến ngày 05/7/2010 là 30 ngày, tiền lãi là 437.790.000đ, số lãi này cộng vào số tiền 14.593.000.000đ thành 15.030.790.000đ rồi tính lãi 3% tiếp theo và cứ như vậy đến ngày 05/9/2010 số tiền nợ lên đến 17.065.901.000đ; tại bút lục 229^A thì

ngày 05/01/2011 số tiền nợ là 21.750.000.000đ đến ngày 05/02/2011 là 31 ngày, tiền lãi là 674.250.000đ, sau đó cộng vào số tiền 21.750.000.000đ thành 22.424.250.000đ và tính lãi tiếp theo, cứ như vậy đến ngày 05/6/2011 số tiền lên tới 25.238.620.000đ; tại bút lục 228 thì ngày 31/10/2012, số tiền nợ là 30.340.000.000đ đến ngày 30/11/2012 là 30 ngày, số tiền lãi là 910.200.000đ, rồi cộng số lãi vào số tiền 30.340.000.000đ thành 31.250.200.000đ và tính lãi 3% tiếp, cứ như vậy đến ngày 25/01/2013 số tiền nợ lên đến 33.127.162.000đ và làm tròn là 33.127.000.000đ. Như vậy, giấy biên nhận vay tiền ngày 25/01/2013 với số tiền nợ 33.127.000.000đ bao gồm phần lớn là số tiền lãi cáo và lãi để ra lãi; việc tính lãi như vậy trái với quy định tại Điều 476 BLDS năm 2005 nên số tiền nợ tại giấy biên nhận vay tiền ngày 25/01/2013 mà bà H1 ký tên là không chấp nhận được.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đã giao nộp cho Tòa án và Tòa án đi thu thập được 01 số giấy tờ, tài liệu thể hiện từ năm 2008 đến ngày 25/01/2013 bà H1 vay của bà H nhiều lần và đều có ghi giấy biên nhận hoặc ghi vào sổ, cụ thể như sau:

- Ngày 11/11/2008 vay số tiền là 200.000.000đ;
- Ngày 15/01/2009 vay số tiền là 500.000.000đ;
- Ngày 03/3/2009 vay số tiền là 500.000.000đ;
- Ngày 31/3/2009 vay số tiền là 3.000.000.000đ;
- Ngày 04/5/2009 vay số tiền 500.000.00đ;
- Ngày 01/9/2009 vay số tiền là 2.000.000.000đ;
- Ngày 22/7/2008 vay số tiền là 1.000.000.000đ;
- Ngày 14/9/2008 vay số tiền là 300.000.000đ;
- Ngày 25/11/2008 vay số tiền là 300.000.000đ;
- Ngày 06/6/2010 vay số tiền là 800.000.000đ;
- Ngày 31/10/2012 vay số tiền là 200.000.000đ;

Tổng cộng là 9.300.000.000đ. Ngoài ra trong khoảng thời gian này các bên đương sự không xuất trình được bất cứ khoản vay nào khác cho nên tòa án xác định đây là khoản vay tiền gốc trong khoảng thời gian từ năm 2008 đến ngày 25/01/2013.

Bà H1 và bà H cho nhau vay tiền không có thời hạn và có lãi nhưng với lãi suất 3%/tháng là cao không phù hợp với pháp luật. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 476 BLDS năm 2005 thì lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng.

Lãi suất cơ bản theo Ngân hàng nhà nước công bố năm 2008, 2009 dao động từ 7% đến 10% có lúc lên tới 11% trên năm nhưng từ năm 2010 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 21/2/2017 thì lãi suất cơ bản là 9%/năm. Do vậy, mức lãi

suất đối với các khoản vay giữa bà H1 và bà H tính từ năm 2008 đến ngày 25/01/2013 và đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 21/02/2013 lấy mức bình quân là 9%/năm. Vì các bên cho nhau vay không có thời hạn và có thỏa thuận về lãi suất nhưng lãi cao nên chỉ chấp nhận đối với các khoản vay với lãi suất không quá 150% lãi suất cơ bản đó là 13,5%/năm, 1,125%/tháng và 0,0375%/ngày đối với tất cả các khoản vay trên từ khi giao dịch cho đến ngày 25/01/2013, là ngày chốt nợ và từ ngày 26/01/2013 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là lãi suất chậm trả là 9%/năm, 0,75%/tháng và 0,025%/ngày. Số tiền lãi của các khoản vay được tính cụ thể như sau:

- Tiền lãi của khoản tiền vay 1 tỷ, từ ngày 22/7/2008 đến ngày 25/01/2013 là 54 tháng 4 ngày = 609.000.000đ.
- Tiền lãi của khoản tiền vay 300.000.000đ, từ ngày 14/9/2008 đến 25/01/2013 là 52 tháng 12 ngày = 176.850.000đ.
- Tiền lãi của khoản tiền vay 300.000.000đ, từ ngày 25/11/2008 đến ngày 25/01/2013 là 50 tháng 01 ngày = 168.862.500đ.
- Tiền lãi của khoản tiền vay 200.000.000đ, từ ngày 11/11/2008 đến ngày 25/01/2013 là 50 tháng 15 ngày = 113.625.000đ.
- Tiền lãi của khoản tiền vay 500.000.000đ, từ ngày 15/01/2009 đến ngày 25/01/2013 là 48 tháng 11 ngày = 272.065.500đ.
- Tiền lãi của khoản vay 500.000.000đ, từ ngày 03/3/2009 đến ngày 25/01/2013 là 46 tháng 23 ngày = 263.062.500đ.
- Tiền lãi của khoản vay 3 tỷ, từ ngày 31/3/2009 đến ngày 25/01/2013 là 45 tháng 25 ngày = 1.546.875.000đ.
- Tiền lãi của khoản vay 500.000.000đ, từ ngày 04/5/2009 đến ngày 25/01/2013 là 44 tháng 22 ngày = 251.625.000đ.
- Tiền lãi của khoản vay 2 tỷ, từ ngày 01/9/2009 đến ngày 25/01/2013 là 41 tháng 25 ngày = 941.250.000đ.
- Tiền lãi của khoản vay 800.000.000đ từ ngày 06/6/2010 đến ngày 25/01/2013 là 31 tháng 20 ngày = 285.000.000đ.
- Tiền lãi của khoản vay 200.000.000đ, từ ngày 31/10/2012 đến ngày 25/01/2013 là 2 tháng 25 ngày = 6.375.000đ.

Tổng cộng số tiền lãi của khoản tiền gốc 9.300.000.000đ tính đến ngày 25/01/2013 là 4.634.596.800đ, số tiền cả gốc và lãi là 13.934.596.800đ.

Ngày 26/03/2013, bà H tiếp tục cho bà H1 vay 2.130.000.000đ nhưng các bên thống nhất tính tròn 2 tỷ và cộng với số nợ 33 tỷ chốt nợ ngày 25/01/2013 thành số tiền bà H1 nợ bà H là 35 tỷ. Bà H1 ông T và bà H thống nhất trả nợ bằng việc nhượng bán nhà đất tại Khu biệt thự Đình Long và căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội. Tuy nhiên số tiền 33 tỷ không được chấp nhận như đã phân tích ở trên nên số nợ của bà H1 và bà H được xác định đến ngày 26/03/2013 là

9.300.000.000đ gốc và tiền lãi trên nợ gốc từ ngày 26/01/2013 đến ngày 26/03/2013 với mức lãi suất chậm trả theo lãi suất cơ bản là 9%/năm cộng với số tiền nợ đã tính được đến ngày 25/01/2013, cụ thể là $13.934.596.800đ \times 0,075\%/tháng \times 2 tháng = 209.018.952đ + 13.934.596.800đ = 14.143.615.752đ$. Đến nay các bên đều thống nhất bán cho bà H căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội, không đòi lại nhà và nhất trí trị giá nhà chung cư là 5 tỷ đồng. Như vậy số tiền mua nhà chung cư bà H đã trả được 02 tỷ còn 03 tỷ trừ vào số tiền bà H1 nợ bà H tính đến ngày 26/03/2013 là $14.143.615.752đ - 3 tỷ$, số nợ còn lại là 11.143.615.752đ. Số tiền này đáng lẽ được đối trừ vào số tiền bà H mua nhà đất tại Khu biệt thự Đỉnh Long của bà H1 ông T, nhưng vì hợp đồng này vi phạm pháp luật và các bên thống nhất hủy bỏ nên số tiền 11.143.615.752đ bà H1 vẫn nợ bà H và yêu cầu của bà H tiếp tục tính lãi cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp. Cụ thể số tiền bà H1 còn nợ bà H đến ngày xét xử sơ thẩm (21/02/2017) là $11.143.615.752đ + \text{số tiền lãi từ ngày 26/3/2013 với lãi suất } 9\%/năm, \text{ thời gian } 46 \text{ tháng } 26 \text{ ngày} = 3.927.525.937đ = 15.071.141.689đ$. Tổng cộng số tiền bà H1 nợ bà H đến ngày 26/3/2013 là 18.071.141.689đ. Như vậy, kháng cáo của bà H không nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên buộc bà H1 ông T trả cho bà số tiền là 15.791.752.800đ mà phải trả bà 30 tỷ và tiền lãi theo quy định là được chấp nhận một phần và chấp nhận việc tính lãi theo quy định đối với số tiền nợ mà bà H1 phải trả. Đối với nội dung kháng cáo bản án sơ thẩm tính số nợ của bà H1 đối với bà H bằng việc xác định giá trị nhà, đất Khu biệt thự Đỉnh Long và 3/5 tỷ giá trị căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội, kháng cáo về nội dung này được chấp nhận. Bản án sơ thẩm tính số nợ như vậy là không có căn cứ.

- Bà H kháng cáo không nhất trí trả bà H1 số tiền 3 tỷ mua căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội, như đã phân tích ở trên số tiền này nằm trong số tiền nợ 33 tỷ mà các bên đã nhận nợ ngày 25/01/2013, số tiền này không được chấp nhận, căn nhà chung cư bà H đã nhận nay các bên không có yêu cầu đòi lại nhà cho nên bà H phải trả 3 tỷ cho bà H1 và ông T nhưng bằng việc đối trừ vào số tiền nợ mà bà H1 ông T phải trả bà H, nên kháng cáo về nội dung này không được chấp nhận.

- Bà H kháng cáo về số tài sản mà bà H1 gửi theo Biên bản ngày 23/7/2013 vì cho rằng 02 bên thỏa thuận bà H bán được nhà thì mới có trách nhiệm trả. Về vấn đề này thấy rằng, Hợp đồng bán nhà nhượng đất tại Khu biệt thự Đỉnh Long ngày 26/03/2013 giữa bà H và vợ chồng bà H1 ông T bị hủy bỏ, bà H phải trả nhà đất cho vợ chồng bà H1 ông T, nên các tài sản là đồ dùng sinh hoạt các bên bàn giao cho nhau khi giao nhà thì phải trả lại bà H1 ông T, nên kháng cáo về phần này không có căn cứ chấp nhận.

- Về tiền chi phí định giá bà H là nguyên đơn và có yêu cầu định giá nhà đất tại Khu biệt thự Đình Long, theo quy định tại Điều 164, 165, 166 BLTTDS thì bà H phải nộp tiền tạm ứng chi phí giám định, nếu bản án quyết định ai phải chịu 01 phần hay toàn bộ hoặc không phải chịu tiền chi phí định giá mà tiền tạm ứng nhiều hơn tiền thực tế phải chịu hoặc không phải chịu thì được trả lại, nhưng Tòa án không có trách nhiệm trả vì số tiền đã được chi phí cho việc định giá cho nên người phải chịu chi phí định giá 01 phần hoặc toàn bộ phải trả người đã nộp tiền tạm ứng chi phí. Trong vụ án này, bà H1 và bà H đều phải chịu tiền chi phí định giá, bà H phải chịu phần chi phí ít hơn số tiền tạm ứng, bà H1 phải chịu tiền chi phí định giá nhiều hơn số tiền nộp tạm ứng cho nên bản án tuyên bà H1 phải trả tiền tạm ứng chi phí định giá còn thừa cho bà H là đúng quy định của pháp luật, kháng cáo nội dung này không được chấp nhận.

- Về phần án phí bà H kháng cáo bản án sơ thẩm quyết định buộc bà phải chịu nhiều tiền án phí. Qua xem xét thì bản án sơ thẩm buộc bà H phải chịu tiền án phí đối với phần yêu cầu của bà không được chấp nhận như số tiền nợ 30 tỷ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm xác định số tiền nợ không đúng nên Tòa án phúc thẩm sẽ xem xét lại nghĩa vụ phải chịu án phí cho phù hợp.

- Chấp nhận đề nghị của bà H yêu cầu bảo thủ nhà, đất Khu biệt thự Đình Long và các tài sản bà đang quản lý để thi hành án.

2.2 Về nội dung kháng cáo của bà H1 ông T.

- Về việc không nhất trí Tòa án sơ thẩm xác định số tiền nợ của vợ chồng bà với bà H bằng việc tính giá trị nhà, đất khu biệt thự Đình Long và 3/5 tỷ đồng giá trị căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội; Không nhất trí việc bản án sơ thẩm buộc vợ chồng bà phải trả bà H số tiền 12.791.752.800đ, vợ chồng bà chỉ vay 7,5 tỷ tiền gốc, đã trả được 2,5 tỷ còn 5 tỷ và tính lãi số tiền 3 tỷ này theo quy định của pháp luật. Về nội dung kháng cáo này thấy rằng, việc xác định số tiền nợ của bà H1 với bà H từ năm 2008 đến năm 2013 bằng việc định giá nhà, đất ở Khu biệt thự Đình Long và 3/5 tỷ đồng giá trị căn nhà chung cư là không có cơ sở vì giá trị nhà đất không phải là căn cứ xác định số nợ của các bên, số tiền nợ của các bên chỉ là phương tiện để mua nhà đất. Việc xác định số nợ của bà H1 với bà H phải dựa trên các giấy biên nhận vay nợ, các giấy thanh toán tiền vay và các giấy tờ khác liên quan đến việc vay nợ giữa bà H1 và bà H do các đương sự cung cấp cho Tòa án hoặc do Tòa án thu thập để xác định số nợ của bà H1 với bà H (nội dung này đã phân tích ở phần trên) trên cơ sở đó xác định tiền lãi theo quy định của pháp luật. Bà H1 ông T căn cứ vào 07 khoản vay nợ thể hiện tại giấy biên nhận nợ do bà xuất trình, cũng như Tòa án thu thập tại cơ quan công an với số tiền lãi 7,5 tỷ, số tiền nợ này là chưa phản ánh hết và chưa đầy đủ số tiền bà H cho bà H1 vay từ năm 2008 đến năm 2013. Mặt khác nếu tính lãi số

tiền này theo lãi suất các bên thỏa thuận là 3%/tháng thì không tương đương với số tiền các bên chốt nợ ngày 25/01/2013.

Trong khoản thời gian này, bà H còn cho bà H1 vay 04 khoản tiền khác nữa được thể hiện bằng giấy biên nhận nợ do bà H cung cấp cho Tòa án với tổng số tiền là 1,8 tỷ (cụ thể 04 khoản vay đã được liệt kê ở phần trên) như vậy số tiền vay trong khoản thời gian từ năm 2008 đến 25/01/2013 là 9,3 tỷ chứ không phải 7,5 tỷ như bà H1 đã xác định. Bà H1 cho rằng đã trả 2,5 tỷ tiền gốc nhưng bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Mặt khác bà H không thừa nhận, nên không có căn cứ chấp nhận.

- Bà H1 ông T chấp nhận bán căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội cho bà H nhưng bà H phải trả $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà cho ông T. Về nội dung kháng cáo này thấy rằng, ông T bà H1 đã thay đổi kháng cáo từ việc đòi lại căn nhà chung cư song chấp nhận việc bán nhà chung cư cho bà H nhưng bà H phải trả $\frac{1}{2}$ giá trị nhà cho ông T. Số tiền chuyển nhượng này bà H đã trả bà H1 bằng hình thức trừ vào số tiền bà H1 vay của bà H là 2 tỷ đồng để trả tiền cho bà H1 vào 02 ngân hàng ngày 26/03/2013 và 3 tỷ đồng nằm trong số tiền nợ từ năm 2008 đến 2013, ông T có đòi $\frac{1}{2}$ giá trị nhà chung cư thì ông có trách nhiệm đòi bà H1 là vợ ông và bà H1 cho nghĩa vụ thanh toán chứ bà H không có nghĩa vụ trả ông T.

- Bà H1 ông T không nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên ông T phải có trách nhiệm cùng bà H1 trả cho bà H số tiền nợ. Ông T bà H1 cho rằng ông không biết việc vay nợ của bà H1 với bà H và ông không liên quan gì. Về vấn đề này thấy rằng, bà H1 vay tiền của bà H là để kinh doanh bất động sản, số tiền thu lợi để sử dụng vào mục đích chung của gia đình như mua đất, xây nhà biệt thự khu Đình Long, mua nhà chung cư Ciputra Hà Nội, với số tiền rất lớn, còn ông T là cán bộ công chức thu nhập hàng tháng chỉ đủ cho sinh hoạt, để có số tiền mua nhà như vậy là không thể. Mặt khác, ông T đã nhất trí bán nhà đất ở Khu biệt thự Đình Long để trừ vào các khoản nợ của bà H1 mà bà H1 và bà H đã chốt nợ ngày 25/01/2013 cho nên số tiền bà H1 vay nợ bà H, ông T phải có trách nhiệm cùng bà H1 trả nợ, ông T cho rằng không có trách nhiệm trả cùng khoản nợ cho bà H là không có căn cứ chấp nhận.

- Đề nghị của bà H1 ông T về việc tính án phí của bản án sơ thẩm, tòa phúc thẩm sẽ xem xét lại theo quy định của pháp luật.

2.3. Về nội dung kháng cáo của ông Phạm Phùng L và bà Lê Thị H2.

Ông L bà H2 không nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 ông T và bà H ngày 28/3/2013 và Hợp đồng thế chấp giữa bà H và ông L ngày 17/6/2013, ông không nhất trí trả cho bà H1 02 GCNQSDĐ đối với thửa đất 120.19 và 120.20. Về nội dung kháng cáo này thấy rằng, bản án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thế chấp chứ không phải tuyên hủy như kháng cáo của ông L bà H2. Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1

, ông T với bà H và Hợp đồng thế chấp giữa bà H và ông L có mục đích và nội dung trái quy định của pháp luật đó là mục đích của bà H1 ông T ủy quyền cho bà H bán nhà đất hoặc thế chấp nhà đất ở Khu biệt thự Đình Long không phải là để bà H đại diện cho bà H1, ông T thực hiện việc giao dịch thay mà thực chất là để bà H bán được nhà đất trừ vào tiền bà H1 nợ bà H. Nội dung của Hợp đồng vi phạm về điều kiện mua bán nhà đó là nhà 04 tầng do bà H1 ông T chưa được cấp quyền sở hữu theo Luật nhà ở thì không được phép bán nhưng bà H1 ông T vẫn ủy quyền cho bà H bán nhà đất hoặc thế chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật. Đối với Hợp đồng thế chấp cũng vậy, biết được nhà đất không thể chuyển nhượng được nhưng bà H vẫn thế chấp cho ông L để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ 17 tỷ đồng mà bà H nợ ông L cho nên Tòa án sơ thẩm tuyên vô hiệu 02 Hợp đồng này là có căn cứ. Vì Hợp đồng vô hiệu nên ông L bà H2 phải trả 02 GCNQSDĐ cho bà H1 ông T là đúng pháp luật. Kháng cáo của ông L bà Hà là không có căn cứ chấp nhận.

2.4 Về nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương.

- Về nội dung thu thập chứng cứ, Tòa án chưa thu thập chứng cứ để làm rõ ông T có nhất trí dùng 3/5 trị giá căn hộ Ciputra Hà Nội = 3 tỷ đồng để trả nợ cho bà H hay không mà đã đối trừ 3 tỷ đồng vào số nợ giữa bà H và ông Hợp là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T. Về nội dung kháng nghị này, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đã rút nên không xem xét.

- Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1 hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà H1, ông T với bà H, hủy Hợp đồng thế chấp giữa bà H với ông L nhưng chỉ buộc bà H phải chịu án phí 200.000đ đối với Hợp đồng thế chấp bị hủy là gây thiệt hại cho Ngân sách nhà nước. Về nội dung này thấy rằng: Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu 02 Hợp đồng này chứ không phải tuyên hủy như VKSND thành phố HD kháng nghị. Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu 02 Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng thế chấp tức là chấp nhận 02 yêu cầu phản tố của bà H1, ông T đối với bà H nên bà H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với 02 Hợp đồng bị tuyên vô hiệu, như Viện kiểm sát kháng nghị là có căn cứ.

- Bản án sơ thẩm buộc bà H phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 14.208.247.200đ là chưa chính xác mà bà H phải chịu án phí DSST tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận là 30.000.000.000đ – 12.791.752.800đ = 17.208.247.200đ. Về nội dung này thấy rằng, bà H yêu cầu bà H1 ông T phải trả cho bà 30 tỷ đồng tiền nợ dùng vào việc mua nhà đất tại Khu biệt thự Đình Long, Tòa án sơ thẩm xác định nợ của bà H1 với bà H chốt đến ngày 25/01/2013 là 15.791.752.800đ. Đây là số nợ bà H và bà H1, ông T dùng vào mua nhà đất Khu biệt thự Đình Long và căn hộ chung cư Ciputra Hà

nội, nên phải trừ đi 3 tỷ đồng dùng vào việc mua căn hộ này 12.791.752.800đ là số tiền các bên còn nợ dùng để mua nhà, đất Khu biệt thự Đỉnh Long. Yêu cầu của bà H buộc bà H1 ông T phải trả 30 tỷ đồng tiền nợ dùng vào việc mua nhà đất này, mà Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận số tiền nợ dùng vào việc mua nhà đất là 12.791.752.800đ cho nên số tiền yêu cầu của bà H không được chấp nhận là 17.208.247.200đ và theo quy định của pháp luật thì bà H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận đó là số tiền 17.208.247.200đ như Viện kiểm sát kháng nghị là có căn cứ. Tuy nhiên, việc xác định số nợ của cấp sơ thẩm không đúng cho nên cấp phúc thẩm cần xác định lại cho phù hợp.

- Yêu cầu phản tố của bà H1 ông T được chấp nhận, bà H phải trả bà H1 ông T số tiền 3/5 tỷ giá trị căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội, nhưng bản án sơ thẩm lại không buộc bà H phải chịu tiền án phí là gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước. Cũng như phân tích ở phần trên số tiền 3 tỷ mà bà H dùng mua căn nhà chung cư là số tiền bà H1 nợ bà H trong các Hợp đồng vay nợ và nằm trong số tiền 33 tỷ đồng mà các bên chốt nợ ngày 25/01/2013, số tiền này không được chấp nhận mà chỉ chấp nhận theo bản án sơ thẩm là 15.791.752.800đ. Đây là số tiền nợ dùng để mua nhà đất tại Khu biệt thự Đỉnh Long và căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội. Số tiền 3 tỷ đã tính cho bà H phải chịu phần án phí như Viện kiểm sát kháng nghị ở phần trên nên phần yêu cầu phản tố này không buộc bà H phải chịu án phí mới đúng, nếu không thì bà H phải chịu án phí 02 lần đối với số tiền nợ 3 tỷ này.

Kháng nghị buộc bà H chịu án phí đối với số tiền lãi 573.000.000đ không được chấp nhận là không có căn cứ vì theo quy định của pháp luật thì việc vay nợ phải được tính lãi và cấp phúc thẩm đã chấp nhận lãi cho bà H.

Từ những phân tích trên chấp nhận một phần kháng nghị của của Viện trưởng VKSND thành phố Hải Dương. Bản án sơ thẩm có vi phạm nhưng chưa đến mức nghiêm trọng, phần vi phạm cấp phúc thẩm đã khắc phục, nên không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm theo như Viện kiểm sát kháng nghị.

Qua phân tích, đánh giá xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhận dân thành phố Hải Dương, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

2.5. Về án phí phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị cải sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho họ số tiền tạm ứng đã nộp.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị HĐXX không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H, bị đơn bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T và một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND thành phố Hải Dương; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Phùng L, bà Lê Thị H2. Sửa bản án sơ thẩm như sau:

+ Áp dụng các Điều 124, 128, 129, 137, 425, 476, 514 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, 468 BLDS 2015; Điều 105, 106 Luật đất đai 2003; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH của ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận sự thỏa thuận của bà Phạm Thị H và vợ chồng bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại thửa...lô 120.19 tờ bản đồ QH01 diện tích 194,96m² và thửa đất số 120 lô 120.20 tờ bản đồ số QHCQ – 01 diện tích 247,82m² khu đô thị phía Tây (khu biệt thự Đỉnh Long) nay thuộc phường Tân Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương lập ngày 26/3/2013.

- Chấp nhận sự thỏa thuận của bà Phạm Thị H, vợ chồng bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T và ông Phạm Phùng L về việc hủy giấy bán nhà đất giữa bà Phạm Thị H với ông Phạm Phùng L đối với 02 thửa đất số lô 120.19 và thửa đất số 120 lô 120.20 khu biệt thự Đỉnh Long do bà H và ông L lập ngày 29/3/2016.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T với bà Phạm Thị H lập tại Văn phòng công chứng Thành Đông ngày 28/3/2013 vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng Thành Đông, có đăng ký bảo đảm tại Văn phòng, đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hải Dương ngày 17/6/2013 giữa bà Phạm Thị H và ông Phạm Phùng L vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Bích H1 và ông Lương Đức T về việc yêu cầu bà Phạm Thị H trả lại toàn bộ tài sản đã mượn cho bà H1, ông T khi giao nhà theo biên bản bàn giao nhà và đồ vật ngày 23/7/2013.

- Buộc bà Phạm Thị H trả lại cho vợ chồng bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T toàn bộ nhà, đất tại thửa...lô 120.19 tờ bản đồ QH01 diện tích 194,96m² và thửa đất số 120 lô 120.20 tờ bản đồ số QHCQ – 01 diện tích 247,82m² khu đô thị phía Tây (khu biệt thự Đỉnh Long) thuộc phường Tân Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương và các tài sản, cây cối gắn liền với đất, cây cối trên chậu cùng toàn bộ tài sản đã mượn theo phần kê khai cụ thể tại phụ lục thẩm định giá công trình kiến trúc trên đất tại chứng thu thẩm định giá của công ty cổ phần

thẩm định giá VCHP vào tháng 9/2016 (kèm theo bản án là bản phụ lục chứng thư đã liệt kê toàn bộ tài sản trong đó tại mục II của phụ lục từ số thứ tự từ 1 đến 26 và số thứ tự 36 là tài sản bà H mượn của bà H1 , từ số thứ tự 27 đến số thứ tự 43 (trừ số thứ tự 36) là tài sản gắn liền với nhà đất. Để đảm bảo việc trả nợ của bà H1 , ông T đối với bà H tiếp tục giao cho bà H quản lý số tài sản trên cho đến khi bà H1 , ông T trả xong tiền nợ đối với bà H. Khi giao nhà đất bà H có trách nhiệm tự tháo dỡ hệ thống camera, 01 cửa cuốn, 01 máy điều hòa cùng đồ dùng sinh hoạt của bà đã mang đến trong thời gian quản lý, sử dụng nhà đất để trả lại nhà đất cho bà H1 , ông T.

- Buộc vợ chồng ông Phạm Phùng L, bà Lê Thị H2 trả lại cho vợ chồng bà H1 , ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất lô 120.19 tờ bản đồ QH01 diện tích 194,96m² do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp ngày 12/12/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 120 lô 120.20 tờ bản đồ HQCQ-01 diện tích 247,82m² do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp ngày 02/10/2009.

- Xác nhận vợ chồng bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T nợ bà Phạm Thị H tính đến ngày hai bên thỏa thuận công nợ và bán nhà (ngày 26/3/2013) là 14.143.615.752đ

- Xác nhận số tiền nợ 14.143.615.752đ các bên sử dụng 3 tỷ đồng để mua căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội, số tiền còn lại là 11.143.615.752đ để trừ tiền mua nhà, đất Khu biệt thự Đình Long.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị H đòi bà Đinh Bích H1 và ông Lương Đức T phải trả số tiền lãi theo quy định của pháp luật từ 26/3/2013 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 21/02/2017, cụ thể là: $11.143.615.752 \times 0,75\% / \text{tháng} \times 0,025\% / \text{ngày} \times 46 \text{ tháng} = 3.927.525.937\text{đ}$, tổng cả hai khoản là $11.143.615.752\text{đ} + 3.927.525.937\text{đ} = 15.071.141.689\text{đ}$ làm tròn là 15.071.141.000đ.

Tổng số tiền vợ chồng bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T nợ bà Phạm Thị H là $15.071.141.000\text{đ} + 3.000.000.000\text{đ} = 18.071.141.000\text{đ}$. Bà H1 , ông T phải có trách nhiệm trả bà H số tiền này.

- Chấp nhận yêu cầu của bà H1, ông T đòi bà H số tiền 3.000.000.000 đồng mua căn nhà chung cư Ciputra Hà Nội. Bà H phải có nghĩa vụ trả bà H1 , ông T số tiền 3.000.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 18.071.141.000đ, vợ chồng bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T còn phải trả bà Phạm Thị H số tiền là $18.071.141.000\text{đ} - 3.000.000.000\text{đ} = 15.071.141.000\text{đ}$.

Kể từ ngày án có hiệu lực và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành, người phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì phải chịu lãi suất chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí:

- Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị H, vợ chồng bà Đinh Bích H1, ông Lương Đức T, vợ chồng ông Phạm Phùng L, bà Nguyễn Thị Hà không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả bà H tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ theo biên lai số AB/2014/0002703 ngày 07/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương. Hoàn trả lại bà H1 ông T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai số AB/2014/00002699 ngày 06/3/2017 tại Chi cục THA dân sự thành phố Hải Dương. Hoàn trả lại ông L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số AB/2014/0002710 ngày 09/3/2017 của chi cục THA dân sự thành phố Hải Dương.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Phạm Thị H phải chịu 50.000đ án phí về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/3/2013; 50.000đ án phí yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 29/3/2013; 200.000đ án phí đối với yêu cầu đòi tài sản cho mượn của bà H1 ; 200.000đ tiền án phí đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2013 vô hiệu; 200.000đ đối với hợp đồng thế chấp ngày 17/6/2013 vô hiệu; tiền án phí đối với yêu cầu đòi tiền không được chấp nhận ($30.000.000.000đ - 15.071.141.000đ = 14.928.895.000đ$) là 122.928.000đ. được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 69.000.000đ theo biên lai số AA/2011/10589 ngày 02/10/2013 và 13.460.000đ theo biên lai AB/2014/005803 ngày 18/12/2015 tại Chi cục THADS thành phố Hải Dương. Bà Phạm Thị H còn phải nộp tiếp số tiền là 40.468.000đ.

+ Vợ chồng bà Đinh Bích H1 và ông Lương Đức T phải chịu 50.000đ tiền án phí về hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 26/3/2013, 50.000đ về hủy hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 29/3/2013; tiền án phí phải trả số tiền cho bà H (15.071.141.000đ) là 123.071.000đ. Tổng cộng tiền án phí là 123.072.000đ được đối trừ với số tiền tạm ứng đã nộp 46.000.000 đồng theo biên lai số AB/2014/002001 ngày 14/11/2014 tại Chi cục THADS thành phố Hải Dương, bà H1 ông T còn phải nộp là 177.072.000đ.

- Về tiền chi phí định giá:

+Bà Phạm Thị H phải chịu 35.271.500đ tiền chi phí định giá được trừ vào phần tiền chi phí đã nộp tạm ứng, bà H đã nộp xong.

+ Bà H1, ông T phải chịu tiền chi phí định giá là 35.271.000đ, đã nộp 16.500.000đ, còn thiếu 18.771.500đ, được đối trừ vào tiền tạm ứng định giá của bà H, bà H1 ông T phải thanh toán trả cho bà H số tiền 18.771.500đ.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 22/12/2017.

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 6,7,9 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Hải Dương;
- VKSND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ;

**TM. Hội Đồng Xét Xử Phúc Thẩm
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Nguyễn Văn Chất