

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số 08/2019/DS-PT

Ngày 15-3-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Tân.

*Các Thẩm phán:*

Ông Bùi Đăng Huy

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa 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.

Ngày 15 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2019/QĐ-PT ngày 02/01/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2019/QĐ-PT ngày 25/01/2019, Thông báo mở phiên tòa số 80/2019/TB-TA ngày 18/2/2019 và Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 60/2019/TB-TA ngày 21/2/2019 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Hồng V**, sinh năm 1963.

ĐKKHKT: Số .. ngách .., ngõ V, phường B, quận Đ, thành phố Hà Nội.  
Vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Tô Sơn T, sinh năm 1989 (vắng mặt) và ông Phạm Thành Đ, sinh năm 1994 (có mặt) là người đại diện theo ủy quyền (*giấy ủy quyền ngày 06/12/2017*).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Khuất Hữu Vũ Tr- Luật sư của Công ty Luật TNHH Ph thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (vắng mặt).

Đều có địa chỉ liên hệ: Phòng ... Tòa nhà B, tổ .., khu đô thị Y, phường H, quận Gi, thành phố Hà Nội.

**2. Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị Ph**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Khu dân cư T, phường Q, thành phố HD, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông **Trần Thanh H**, sinh năm 1967 và bà **Phạm Thị Y**, sinh năm 1982.

Vắng mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn Th, xã L, huyện S, tỉnh Hải Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Y:* Bà Trần Thị V, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số ...Đ, phường Ch, thành phố H D, tỉnh Hải Dương (*giấy ủy quyền ngày 01/01/2019*).

- Ông **Phạm Trung K**, sinh năm 1950. Có mặt.

- Anh **Phạm Công Ch**, sinh năm 1983 và chị **Phạm Thị T**, sinh năm 1983.

Vắng mặt.

Đều ở địa chỉ: Khu dân cư thôn Tr, phường Q, thành phố H D, tỉnh Hải Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Ch, chị T:* Ông Phạm Trung K, sinh năm 1950. Địa chỉ: Khu dân cư thôn Tr, phường Q, thành phố H D, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

- Anh **Phạm Thành Tr**, sinh năm 1981 và chị **Vũ Thị Thu Ng**, sinh năm 1984. Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu dân cư thôn Tr, phường Q, thành phố H D, tỉnh Hải Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Tr, chị Ng:* Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1952. Địa chỉ: Khu dân cư thôn Tr, phường Q, thành phố HD, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

- **Văn phòng công chứng Đ.**

Địa chỉ: Số .... Nh, phường Nghi, thành phố H D, tỉnh Hải Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Th - Trưởng Văn phòng. Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Trọng Kh**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số ... phố D, phường L, thành phố H D, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt và đề nghị xét xử vắng mặt.

*5. Người kháng cáo:*

-Bà **Nguyễn Thị Ph** - Sinh năm 1952

Địa chỉ: Khu dân cư Tr, phường Q, thành phố H D, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

-Ông **Trần Thanh H** - Sinh năm 1967. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện S, tỉnh Hải Dương

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H:* Bà Trần Thị V, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số ... Đ, phường Ch, thành phố H D, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Tại Đơn khởi kiện; Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:* Bà Nguyễn Thị Hồng V là chủ sử dụng 14 lô đất thuộc Trung tâm nhân đạo Đ (khu tập thể thương nghiệp xã Q, huyện S) hiện là 14 thửa đất (từ thửa số 88 đến thửa số 101) đều thuộc tờ bản đồ số 40 tại thôn Tr, xã Q (*nay là phường Q*), thành phố H D, tỉnh Hải Dương. Ngày 19/10/2010, bà V chuyển nhượng 07 thửa đất (gồm các thửa đất số 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101) cho vợ chồng bà Nguyễn Thị

Ph, ông Phạm Trung K với số tiền 2.000.000.000đ và có viết “Giấy nhượng bán đất” do ông K là người đại diện ký. Bà Ph, ông K đã thanh toán số tiền 1.000.000.000đ và thỏa thuận khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) sẽ thanh toán số tiền còn lại. Quá trình làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, bà V đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Ph ngày 29/6/2011 với nội dung bà Ph được quyền thay mặt bà V làm các thủ tục để cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ cho bà V đối với 14 thửa đất nói trên. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà Ph được quản lý, sử dụng và chuyển nhượng các thửa đất với điều kiện phải thông báo trước cho bà V và không được quyền quản lý, sử dụng số tiền có được do chuyển nhượng đất. Bà V có thỏa thuận với bà Ph về chi phí làm GCNQSDĐ là 750.000.000đ (*không lập văn bản*) và đã nhờ ông Phạm Văn Ph giao đủ số tiền 750.000.000đ cho bà Ph vào ngày 30/7/2011. Ngày 19/10/2011, bà V chuyển nhượng cho ông Trần Thanh H và bà Phạm Thị Y 07 thửa đất (gồm các thửa số 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94) với số tiền 4.500.000.000đ và có lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Ông H, bà Y đã thanh toán cho bà V số tiền 2.750.000.000đ và cam kết sẽ thanh toán số tiền còn lại sau khi có GCNQSDĐ. Bà Vân đã thông báo cho bà Ph biết việc chuyển nhượng đất cho ông H, bà Y. Các bên nhận chuyển nhượng đã được bàn giao đất và trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Ngày 23/8/2013, UBND thành phố H D cấp 14 GCNQSDĐ mang tên bà V; ngày 28/8/2013, bà Ph chuyển nhượng 07 thửa đất cho ông H; chuyển nhượng 01 thửa đất cho anh Ch, chị T; chuyển nhượng 06 thửa đất cho anh Tr, chị Ng nhưng đều không thông báo cho bà V biết. Vì vậy bà V đã làm đơn tố cáo bà Ph gửi Công an tỉnh Hải Dương. Sau khi Công an tỉnh Hải Dương xác định sự việc không có dấu hiệu tội phạm, bà V khởi kiện tại Tòa án.

Tại Đơn đề nghị ngày 21/6/2018 và phiên hòa giải ngày 21/6/2018, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện tuyên bố 14 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2013 đã ký giữa bà Ph là người đại diện theo ủy quyền của bà V với ông H; ông Tr, bà Ng; ông Ch, bà T vô hiệu và thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể yêu cầu giải quyết nội dung sau:

- Yêu cầu bà Ph, ông K thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 450.000.000đ và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 23/8/2013 cho đến ngày xét xử vụ án với mức lãi suất 9%/năm. Bà Ph phải thanh toán các chi phí liên quan đến việc khởi kiện vụ án là 100.000.000đ.

- Yêu cầu ông H, bà Y thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 1.690.000.000đ và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 23/8/2013 cho đến ngày xét xử vụ án với mức lãi suất 9%/năm.

Đại diện nguyên đơn xác định tổng chi phí làm 14 GCNQSDĐ mang tên bà V là 953.978.000đ và chấp nhận thanh toán trả bà Ph số tiền còn thiếu là 203.978.000đ.

Tại bản tự khai, Đơn phản tố ngày 23/12/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Thành Tr và chị Vũ Thị Thu Ng là bà Nguyễn Thị Ph trình bày thống nhất với bà V về thời gian ký kết và nội dung “Giấy nhượng bán đất” ngày 19/10/2010, Hợp đồng ủy

quyền ngày 29/6/2011. Thực hiện các giao dịch trên, vợ chồng bà đã thanh toán cho bà V số tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.000.000.000đ và nhờ ông Nguyễn Tr khoản làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho bà V. Giữa vợ chồng bà và bà V, ông Kh thống nhất chi phí trọn gói để làm GCNQSDĐ là 2.500.000.000đ, nếu thiếu thì ông Kh phải chịu, nếu thừa thì ông Kh được hưởng; vợ chồng bà là người ứng tiền cho ông Kh (*chỉ thỏa thuận miệng*). Ngày 30/7/2011, bà V giao cho vợ chồng bà 750.000.000đ để làm GCNQSDĐ. Vợ chồng bà đã giao cho ông Kh 2.000.000.000đ, ông Kh có viết biên nhận dưới dạng giấy vay tiền. Ngày 23/8/2013, sau khi nhận 14 GCNQSDĐ mang tên bà V, vợ chồng bà đã thanh toán cho ông Kh số tiền còn lại là 500.000.000đ và thống nhất hủy bỏ các giấy biên nhận đã viết trước đó.

Trong thời gian làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì bà V có thông báo cho bà về việc chuyển nhượng 07 thửa đất còn lại cho ông H, bà Y. Ngày 19/10/2012, bà V viết giấy ủy quyền cho bà Ph được sang tên giấy tờ đất cho ông H, bà Y sau khi có GCNQSDĐ. Ngày 28/8/2013, bà Ph ký 14 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa số 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 cho ông H; chuyển nhượng thửa đất số 95 cho anh Ch, chị T; chuyển nhượng thửa đất số 96, 97, 98, 99, 100, 101 cho anh Tr, chị Ng. Mục đích ký 14 Hợp đồng nói trên là để hợp thức hóa các giao dịch chuyển nhượng đất đã xác lập trước đó giữa bà V với vợ chồng bà và giữa bà V với ông H, bà Y; bà không được hưởng lợi khoản tiền nào của các bên nhận chuyển nhượng đất. Ngày 30/8/2013, UBND thành phố H D đã cấp GCNQSDĐ cho ông H; anh Ch, chị T; anh Tr, chị Ng. Ngày 04 và ngày 05/9/2013, ông H giao cho vợ chồng bà 750.000.000đ tiền làm GCNQSDĐ cho bà V. Hiện anh Tr, chị Ng đã chuyển nhượng lại các thửa đất cho người khác nhưng không nhớ họ tên, địa chỉ. Sau này bà V nhiều lần tìm gặp ông H yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại nhưng không có kết quả nên vợ chồng bà đã thay ông H trả cho bà Vân số tiền 550.000.000đ. Hiện ông H chưa thanh toán trả vợ chồng bà số tiền trên. Vì vậy tổng số tiền vợ chồng bà đã giao cho bà V là 1.550.000.000đ và số tiền làm GCNQSDĐ bà V chưa thanh toán là 1.000.000.000đ. Bà yêu cầu bà V phải thanh toán trả vợ chồng bà số tiền 1.000.000.000đ và không chấp nhận trả lãi, chi phí khởi kiện theo yêu cầu của bà V.

Ông Trần Thanh H, bà Phạm Thị Y và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 19/10/2011, ông H, bà Y nhận chuyển nhượng của bà V 07 lô đất từ lô số 08 đến lô số 14 theo bản vẽ thiết kế mặt bằng khu tập thể thương nghiệp tại xã Q, huyện S (*nay là các thửa đất số 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 thuộc tờ bản đồ số 40 tại thôn Tr, phường Q, thành phố H D*) và 410m<sup>2</sup> đất bao quanh các lô đất, tài sản trên đất với tổng số tiền là 4.500.000.000đ. Các bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định vì khi đó bà V chưa được cấp GCNQSDĐ. Ông H, bà Y đã thanh toán cho bà V số tiền nhận chuyển nhượng đất là 2.710.000.000đ gồm: Ngày 19/10/2010 giao cho bà V 1.250.000.000đ; ngày 25/10/2010 giao cho bà V 1.000.000.000đ; ngày 15/11/2011 giao cho anh Ph (nhận hộ bà V) 200.000.000đ; ngày 12/01/2012 giao cho bà V 260.000.000đ. Tuy nhiên, bà V

không làm được GCNQSDĐ và cũng không giao giấy tờ đất nên ông H, bà Y không thanh toán số tiền còn lại. Sau khi được bà Ph cho xem Hợp đồng uỷ quyền ngày 29/6/2011 của bà V và biết việc bà Ph đang nhờ ông Kh làm GCNQSDĐ cho bà V thì ông H, bà Ph thống nhất thoả thuận: Sau khi làm được GCNQSDĐ cho bà V, bà Ph ký hợp đồng chuyển nhượng 07 thửa đất cho ông H; ông H có trách nhiệm trả cho bà Ph 750.000.000đ chi phí làm GCNQSDĐ cho bà V (*chỉ thoả thuận miệng*). Ngày 14/8/2013, ông H gặp và giao cho ông Kh 250.000.000đ gồm trả nợ ông Kh thay bà V là 100.000.000đ, chi phí làm GCNQSDĐ cho bà V là 150.000.000đ. Do quá trình làm GCNQSDĐ cho bà V kéo dài nên ông H, bà Y thoả thuận để một mình ông H được sử dụng các lô đất nhận chuyển nhượng của bà V và ông H phải thanh toán trả bà Y ½ số tiền đã chi trả cho bà V (*thời điểm này ông H, bà Y chưa kết hôn với nhau*). Ngày 16/8/2013, ông H đã thanh toán trả bà Y 1.405.000.000đ. Ngày 28/8/2013, bà Ph đã ký 07 Hợp đồng chuyển nhượng 07 thửa đất (từ thửa số 88 đến thửa số 94) cho ông H. Ngày 30/8/2013, ông H được UBND thành phố HD cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất nói trên. Ngày 04 và ngày 05/9/2013, ông H đã thanh toán trả bà Ph, ông K 750.000.000đ chi phí làm GCNQSDĐ cho bà V theo thoả thuận. Ngày 24/9/2014, ông H đã giao cho bà V 100.000.000đ khi làm việc tại cơ quan Công an. Số tiền còn lại là 690.000.000đ được đối trừ vào diện tích 410m<sup>2</sup> đất bà V chưa làm thủ tục sang tên cho ông H. Vì vậy ông H đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng đất của bà V và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.

Ông Phạm Trung K thống nhất với nội dung bà Ph đã trình bày.

Ông Nguyễn Trọng Kh trình bày: Ông đồng ý làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với 14 thửa đất tại khu thương nghiệp xã Q, huyện S, tỉnh Hải Dương với chi phí thoả thuận với ông K, bà Ph là 2.000.000.000đ; ông K, bà Ph hứa thưởng thêm cho ông 500.000.000đ sau khi có GCNQSDĐ mang tên bà V. Ông K, bà Ph đã giao trước cho ông số tiền 2.000.000.000đ, ông có viết giấy biên nhận dưới hình thức giấy vay tiền để nếu sau này không làm được GCNQSDĐ thì ông phải có trách nhiệm trả lại tiền cho ông K, bà Ph. Sau đó ông, vợ chồng ông K, bà Ph và bà Vân đã nhiều lần trực tiếp gặp nhau; bà V nhiều lần đi về Hải Dương để ký các giấy tờ, văn bản nhưng đều không thắc mắc gì về chi phí làm GCNQSDĐ. Sau khi ông đã thực hiện đầy đủ các thủ tục, cung cấp đầy đủ các tài liệu theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền thì ngày 23/8/2013, UBND thành phố HD cấp 14 GCNQSDĐ mang tên bà V; bà Ph là người trực tiếp nhận các GCNQSDĐ. Tuy nhiên ông K, bà Ph không giao cho ông số tiền thưởng 500.000.000đ như đã hứa. Ông xác định số tiền chi phí để làm GCNQSDĐ cho bà V khoảng gần 2.000.000.000đ vì ngoài các khoản tiền nộp ngân sách nhà nước là 953.978.000đ thì ông còn phải chi phí các khoản thực tế khác không có hoá đơn như phôi tài liệu, xăng xe đi lại... nhưng không nhớ cụ thể bao nhiêu. Ông không được hưởng lợi từ việc làm GCNQSDĐ cho bà Vân nên không chịu trách nhiệm về số tiền chênh lệch nếu có. Toàn bộ chi phí làm GCNQSDĐ cho bà V là do ông K, bà Ph chi trả, ông không nhận tiền của ai khác. Sau nhiều lần gặp mặt, bà V hỏi vay tiền và ông đồng ý cho bà V

vay 100.000.000đ. Ngày 14/8/2013, bà V đồng ý để ông H trả nợ thay cho ông số tiền 100.000.000đ và ông có viết giấy biên nhận cho ông H.

Văn phòng công chứng Đ do bà Nguyễn Thị Th là người đại diện trình bày: Ngày 28/8/2013 văn phòng công chứng Đ công chứng 14 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Bà Ph chuyển nhượng cho ông H các thửa đất số 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94; bà Ph chuyển nhượng cho vợ chồng anh Tr, chị Ng các thửa đất số 96, 97, 98, 99, 100, 101; bà Ph chuyển nhượng cho vợ chồng anh Ch, chị T thửa đất số 95. Các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 40 tại khu dân cư Tr, phường Q, thành phố H D. Sau khi kiểm tra các tài liệu có liên quan xác định các thửa đất đã được UBND thành phố H D cấp GCNQSDĐ đứng tên bà V; hợp đồng uỷ quyền ngày 29/6/2011 giữa bà V và bà Ph là hợp pháp; các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và trên cơ sở đề nghị của các đương sự, văn phòng đã tiến hành công chứng 14 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS - ST ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 281, 290, 302, 305, 308, 690, 697, 700, 701 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 227, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng V.

- Buộc ông Phạm Trung K và bà Nguyễn Thị Ph phải thanh toán trả bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 450.000.000đ và tiền lãi do chậm thanh toán là 203.055.000đ. Tổng = 653.055.000đ (*sáu trăm năm mươi ba triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng*).

- Buộc ông Trần Thanh H phải thanh toán trả bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.590.000.000đ và tiền lãi do chậm thanh toán là 717.460.000đ. Tổng = 2.307.460.000đ (*hai tỷ ba trăm linh bảy triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng*).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph phải thanh toán chi phí khởi kiện, chi phí thuê luật sư là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*); yêu cầu ông Trần Thanh H phải thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ph.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng V phải thanh toán trả ông Phạm Trung K và bà Nguyễn Thị Ph số tiền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 217.222.000đ (*hai trăm mười bảy triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng*).

4. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ph về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng V phải thanh toán trả số tiền 782.778.000đ (*bảy trăm tám mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng*).

5. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng V về việc tuyên bố vô hiệu đối với 14 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2013 giữa người đại diện theo ủy quyền của bà V là bà Nguyễn Thị Ph ký với ông Trần Thanh H, anh Phạm Thành Tr và chị Vũ Thị Thu Ng, anh Phạm Công Ch và chị Phạm Thị T được công chứng tại văn phòng công chứng Đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất, quyền yêu cầu thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/9/2018 bà Nguyễn Thị Ph kháng cáo và đề nghị:

- Tính tiền giá đất theo hợp đồng là 2.000.000.000đ đối với 7 lô đất tổng diện tích 1126m<sup>2</sup> nhưng khi giao đất theo GCNQSDĐ là 820m<sup>2</sup>, còn thiếu 306m<sup>2</sup>. Thành tiền là 306m<sup>2</sup> x 1.776.198đ = 543.516.873đ.

- Không nhất trí tiền lãi chậm trả vì cấp sơ thẩm không trừ 217.222.000đ bà V còn nợ tiền lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Ph. Cần phải trừ là 450.000.000đ - 217.222.000đ còn lại bao nhiêu mới tính lãi.

- Bà V làm được GCNQSDĐ theo hợp đồng phải làm thủ tục sang tên cho bà Ph, nhưng bà Vân lại ủy quyền cho bà Ph làm GCNQSDĐ và bà Ph đã sang tên cho anh Tr, chị Ng, do vậy bà Vân phải chịu tiền thuế là 81.980.000đ (thuế thu nhập 65.590.000đ, lệ phí trước bạ 16.390.000đ).

- Bà V đã có văn bản gửi các Văn phòng công chứng đã thể hiện việc bà Ph đã trả hết tiền cho bà V. Do vậy bà Ph không nhất trí trả tiền bà V như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Ngày 17/9/2018 ông Trần Thanh H kháng cáo bản án và đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì:

- Bà V đã chuyển nhượng cho ông H 07 lô đất và 410m<sup>2</sup> đất với giá 4.500.000.000đ. Tuy nhiên 410m<sup>2</sup> là của UBND phường Q nên đề nghị bà V phải trừ tiền 410m<sup>2</sup> = 690.000.000đ đối với ông H.

- Bà V không làm đúng cam kết trong hợp đồng về việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét việc phạt hợp đồng đối với bà V. Việc tính lãi suất là không đúng vì vụ án không phải là tranh chấp hợp đồng và hết thời hiệu mặc dù trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án ông H đã yêu cầu áp dụng thời hiệu nhưng không được Tòa án xem xét.

- Ông H đã trả tiền cho bà Ph 750.000.000đ vì khi đó bà Ph đã được bà V ủy quyền làm các thủ tục chuyển nhượng, nhưng cấp sơ thẩm không trừ tiền thanh toán này đối với bà V là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Ph, ông H. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Ph trình bày giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo. Bà Ph không đồng ý về việc đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn vì mọi việc giao dịch, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2010 đều do ông K (chồng bà Ph) và bà V giao dịch với nhau, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông Kiên trả cho bà V.

Ông Phạm Trung K nhất trí nội dung bà Ph trình bày.

Bà Ph, ông K đề nghị miễn tiền án phí theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, HĐXX, Thư Ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Ph, không chấp nhận kháng cáo của ông H. Căn cứ Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương theo hướng phải trừ 450.000.000đ - 217.222.000đ còn lại bao nhiêu mới tính lãi. Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Các đương sự gửi đơn kháng cáo trong thời gian luật định nên kháng cáo là phù hợp quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thị Ph, HĐXX xét thấy: Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V thể hiện người bị kiện là bà Nguyễn Thị Ph. Mặc dù tại “Giấy nhượng bán đất” ngày 19/10/2010 do bà V và ông K (chồng bà Ph) ký nhưng tất cả các trình tự thủ tục về ủy quyền do bà V ký với bà Ph, về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Ph với anh Ch, chị T, anh Tr, chị Ng, ông H, chị Y và về giao dịch làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông Kh cũng có sự tham gia của bà Ph. Bà Ph và ông K là vợ chồng nên mọi giao dịch trên cả hai vợ chồng bà Ph đều biết. Cấp sơ thẩm đã xác định bị đơn là bà Nguyễn Thị Ph và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trung K là đúng quy định tại khoản 3, 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Ph:

[2.1] Tính giá trị quyền sử dụng đất theo hợp đồng là 2.000.000.000đ đối với 7 lô đất tổng diện tích 1126m<sup>2</sup> nhưng khi giao đất theo GCNQSDĐ là 820m<sup>2</sup>, còn thiếu 306m<sup>2</sup>. Thành tiền là 306m<sup>2</sup> x 1.776.198đ = 543.516.873đ. HĐXX xét thấy tại Giấy nhượng bán đất lập ngày 19/10/2010 giữa bà V và vợ chồng bà Ph, ông K do ông K đại diện ký đã thể hiện bà V chuyển nhượng cho bà Ph, ông K là 1.126m<sup>2</sup> đất (tương đương 07 lô đất) với giá 2.000.000.000đ. Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà V và vợ chồng ông K, bà Ph thì giữa hai bên chỉ xác định chuyển nhượng 1/2 diện tích đất tương đương 7 lô, hai bên chưa đo đạc xác định hiện trạng mà chỉ căn cứ hiện trạng quy hoạch của UBND huyện Nam Sách năm 2000 để giao dịch. Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cơ quan nhà nước đo đạc lại để phân lô thì các cạnh của thửa đất không thay đổi chỉ phần diện tích thay đổi nên các bên cần tôn trọng hiện trạng hiện có mà các bên đã thỏa thuận trước đó và bà Phương giao đủ cho bà V, ông K đủ 07 lô theo thỏa thuận. Hơn nữa tại hợp đồng ủy quyền giữa bà V cho bà Ph cũng ghi rõ tổng diện tích đất hợp pháp của bà Vân là 1736m<sup>2</sup> và bà Ph cũng biết bà V chuyển nhượng 1/2 diện tích còn lại cho ông H. Do vậy sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện nên cần chấp nhận thỏa thuận ban đầu. Từ phân tích



trên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Ph về việc trừ 306m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất tính thành tiền.

[2.2] Nội dung kháng cáo về việc tính lãi quá hạn: HĐXX xét thấy bà V yêu cầu tính lãi đối với số tiền chậm trả và cấp sơ thẩm đã xem xét buộc bà Ph phải chịu lãi là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên bà Ph có yêu cầu phản tố và được chấp nhận một phần nhưng cấp sơ thẩm không đối trừ nghĩa vụ của bà V đối với bà Ph còn lại bao nhiêu mới tính lãi quá hạn là chưa đúng. Trong trường hợp này cần đối trừ nghĩa vụ giữa các bên, cụ thể là bà Ph còn nợ bà V 450.000.000đ, bà V còn nợ bà Ph 217.222.000đ đối trừ số tiền trên thì bà Ph còn nợ bà V là 232.778.000đ do vậy phải tính tiền lãi trên số tiền đã đối trừ nghĩa vụ, lãi suất chậm trả theo quy định của Ngân hàng nhà nước là 9%/năm, thời gian chưa thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm là 5 năm 5 ngày. Do vậy nội dung kháng cáo này của bà Ph có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với nội dung kháng cáo buộc bà V phải chịu tiền thuế làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 81.980.000đ (thuế thu nhập 65.590.000đ, lệ phí trước bạ 16.390.000đ). HĐXX xét thấy theo Giấy ủy quyền giữa bà V và bà Ph thì bà V ủy quyền toàn bộ cho bà Ph làm thủ tục chuyển nhượng, thế chấp, làm thủ tục cấp GCNQSDĐ...trên cơ sở Giấy ủy quyền, bà Ph đã chuyển nhượng 06 lô đất cho vợ chồng anh Tr. Theo Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ph và vợ chồng anh Tr thì bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu toàn bộ thuế, lệ phí...và thực tế anh Tr đã nộp toàn bộ thuế, phí theo quy định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Do vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Ph.

[2.4] Bà Ph cho rằng toàn bộ số tiền còn nợ đã trả cho bà V nên bà V mới viết giấy xác nhận với nội dung anh Tr, chị Ng đã thanh toán hết nợ và đề nghị các Phòng công chứng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng TNMT thành phố H D, UBND xã Q làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Ph xác định đối với Đơn đề nghị ngày 21/9/2013 của bà Ph chỉ nhằm mục đích để bà Ph, anh Tr, chị Ng dễ dàng làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác để lấy tiền trả cho bà Ph. HĐXX xét thấy mặc dù có Đơn đề nghị ngày 21/9/2013 của bà V nhưng chứng cứ này không phù hợp với thực tế khách quan vì bà Ph, ông K, anh Tr, chị Ng không có chứng cứ nào chứng minh đã trả hết tiền cho bà V, hơn nữa bà Ph, ông K cũng đã thừa nhận trả 1.000.000.000đ và 550.000.000đ có xác nhận của bà V. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà Ph.

[3] Đối với nội dung kháng cáo của ông H.

[3.1] Bà V đã chuyển nhượng cho ông H 07 lô đất và 410m<sup>2</sup> đất với giá 4.500.000.000đ. Tuy nhiên 410m<sup>2</sup> là của UBND phường Q nên đề nghị bà V phải trừ tiền 410m<sup>2</sup> = 690.000.000đ đối với ông H. HĐXX xét thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất xác định các khoản tiền ông H, bà Y đã thanh toán cho bà V gồm: Ngày 19/10/2010 là 1.250.000.000đ, ngày 25/10/2010 là 1.000.000.000đ, ngày 15/11/2011 là 200.000.000đ, ngày 12/01/2012 là 260.000.000đ, ngày 24/9/2014 (tại cơ quan Công an) là 100.000.000đ; tổng = 2.810.000.000đ. Các khoản tiền ông H, bà Y đối trừ vào tiền nhận chuyển nhượng

đất nhưng không được bà V chấp nhận gồm: Ngày 14/8/2013 giao cho ông Kh 100.000.000đ (*trả nợ thay bà Vân*) và 150.000.000đ làm GCNQSDĐ cho bà V; ngày 04 và 05/9/2013 giao cho ông K, bà Ph 750.000.000đ làm GCNQSDĐ cho bà V; 690.000.000đ còn lại được đối trừ vào diện tích 410m<sup>2</sup> đất bà V chưa làm thủ tục sang tên cho ông H, bà Y. Nhận thấy đại diện nguyên đơn xác nhận có việc bà V vay tiền của ông Kh nhưng không đồng ý đối trừ số tiền ông H trả nợ thay vào tiền chuyển nhượng đất vì đó là quan hệ vay nợ nên sẽ được giải quyết ở vụ án khác. Đối chiếu với lời khai của ông Kh xác định có việc ông Kh cho bà V vay 100.000.000đ và bà V đồng ý để ông H trả nợ thay bà số tiền trên cho ông Kh. Mặt khác, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2011, giữa bà V và ông H không xác lập giao dịch nào khác làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán giữa các bên. Vì vậy trình bày của ông H là có cơ sở, cần đối trừ số tiền 100.000.000đ ông H trả nợ thay bà V cho ông Kh vào tiền ông H nhận chuyển nhượng đất của bà Vân. Ông Khoản là người trực tiếp làm các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho bà Vân và xác định toàn bộ chi phí làm GCNQSDĐ cho bà Vân là do bà Phương thanh toán, ông không nhận tiền của ông Huyền hoặc ai khác để làm GCNQSDĐ cho bà V. Các đương sự trình bày thống nhất nội dung ông H không được trao đổi, bàn bạc gì về chi phí làm GCNQSDĐ cho bà V; ông H xác nhận bà V không biết việc ông đưa tiền cho ông Kh, ông K, bà Ph để làm GCNQSDĐ vì khi đó ông không liên hệ được với bà V. Vì vậy không có căn cứ để đối trừ số tiền ông H giao cho ông Kh là 150.000.000đ; giao cho ông K, bà Ph là 750.000.000đ vào tiền nhận chuyển nhượng đất của bà V. Tại Điều 1 và khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2011 có ghi: “... Bằng hợp đồng này bên A đồng ý chuyển nhượng và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng một phần đất gồm bảy lô từ lô số 08 đến lô số 14 theo bản vẽ thiết kế mặt bằng khu tập thể thương nghiệp tại xã Q”; “Phần đất liền kề cho thuê dài hạn có diện tích là 410,0m<sup>2</sup> ... bao quanh thửa đất nêu trên được giao cho bên B hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và thủ tục sang nhượng cho bên B, sau khi cân đối chi phí bên B trả cho bên A một phần lợi nhuận tương đương với 100m<sup>2</sup> ... đất theo giá thị trường được tính tại thời điểm thanh toán”. Từ nội dung thoả thuận đã trích dẫn thì số tiền 4.500.000.000đ không bao gồm cả tiền chuyển nhượng 410m<sup>2</sup> đất liền kề nên không có cơ sở chấp nhận trình bày của ông H được đối trừ 690.000.000đ chưa thanh toán vào diện tích đó. Xác định số tiền nhận chuyển nhượng đất ông H đã thanh toán cho bà V là 2.910.000.000đ; số tiền chưa thanh toán là 1.590.000.000đ. Do vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông H.

[3.2] Nội dung kháng cáo về việc cấp sơ thẩm không xem xét việc phạt hợp đồng đối với bà V. Việc tính lãi suất là không đúng vì vụ án không phải là tranh chấp hợp đồng và hết thời hiệu mặc dù trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án ông H đã yêu cầu áp dụng thời hiệu nhưng không được Tòa án xem xét. Yêu cầu bà V phải chịu tiền thuế thu nhập khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi đó số tiền thuế ông H đã nộp cho Nhà nước vậy bà V phải trừ vào nghĩa vụ thanh toán cho ông H.

Về thời hiệu: Tại hồ sơ vụ án và biên bản phiên tòa sơ thẩm đều không thể hiện việc ông H đề nghị xem xét về thời hiệu nên cấp sơ thẩm không xem xét quy định về thời hiệu đối với vụ án này là phù hợp. Hơn nữa ngày 24/9/2014 tại cơ quan Công an ông H đã thực hiện một phần nghĩa vụ là trả bà V số tiền là 100.000.000đ, tính đến ngày bà V khởi kiện là 20/6/2016 thì chưa quá 2 năm nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Do vậy nội dung kháng cáo đề nghị áp dụng thời hiệu là không có căn cứ chấp nhận và việc cấp sơ thẩm tính lãi suất chậm trả là đúng quy định. Về nội dung yêu cầu tính tiền phạt vi phạm hợp đồng. Tại hợp đồng có ghi về việc phạt vi phạm, việc bà V chậm làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông H là vi phạm hợp đồng, tuy nhiên tại cấp sơ thẩm ông H không đề nghị giải quyết nội dung này nên cấp phúc thẩm không xem xét. Sau này ông H có quyền khởi kiện vụ án khác. Đối với nội dung bà V phải chịu tiền thuế thu nhập cá nhân, trong khi đó ông H đã nộp số tiền này nên phải trừ vào nghĩa vụ cho ông H, HĐXX xét thấy theo Giấy ủy quyền giữa bà V và bà Ph thì bà V ủy quyền toàn bộ cho bà Ph làm thủ tục chuyển nhượng, thế chấp, làm thủ tục cấp GCNQSDĐ...trên cơ sở Giấy ủy quyền, bà Ph đã chuyển nhượng 07 lô đất cho ông H. Theo Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ph và ông H thì bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu toàn bộ thuế, lệ phí...và thực tế ông H đã nộp toàn bộ thuế, phí theo quy định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Do vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Huyền.

[3.3] Nội dung kháng cáo về việc ông H đã trả tiền cho bà Ph 750.000.000đ vì khi đó bà Ph đã được bà Vân ủy quyền làm các thủ tục chuyển nhượng, nhưng cấp sơ thẩm không trừ số tiền trên đối với bà V là không đúng. HĐXX xét thấy việc ủy quyền giữa bà V và bà Ph bằng hợp đồng ủy quyền theo đó bà Ph có quyền chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất... Tuy nhiên trước đó bà V và ông H đã có Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời bà V đã giao quyền sử dụng đất cho ông H dưới sự chứng kiến của bà Ph. Như vậy cả ba người là bà Ph, bà V, ông H đều biết bà Vân chuyển nhượng đất cho ông H. Hơn nữa bà Vân, bà Phương thừa nhận việc bà Phương làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H để hợp pháp hóa thủ tục chuyển nhượng giữa bà V và ông H trước đó. Do vậy giao dịch giữa bà V và ông H phải được thực hiện nên ông H có trách nhiệm trả tiền cho bà V chứ không phải bà Ph. Do vậy nội dung kháng cáo này không có căn cứ chấp nhận. Đối với số tiền 750.000.000đ ông H đưa cho bà Ph thì sau này ông H có quyền khởi kiện bà Ph bằng vụ án khác.

Từ phân tích trên chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trần Thanh H. Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS - ST ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

[4] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên cấp phúc thẩm tính lại án phí dân sự sơ thẩm. Bà V, ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Ph, ông K là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông H, bà Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh H. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ vào các Điều 281, 290, 302, 305, 308, 690, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng V và một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ph.

Buộc ông Phạm Trung K và bà Nguyễn Thị Ph phải thanh toán trả bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng V phải thanh toán trả ông Phạm Trung K và bà Nguyễn Thị Ph số tiền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 217.222.000đ (*hai trăm mười bảy triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng*).

Đối trừ với khoản tiền trên, ông Phạm Trung K, bà Nguyễn Thị Ph còn phải trả bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền là 232.778.000đ và tiền lãi quá hạn là do chậm thanh toán là  $(232.778.000 \times 9\% \times 5 \text{ năm } 5 \text{ ngày})/365 = 105.037.000\text{đ}$  (đến ngày xét xử sơ thẩm). Tổng là 337.815.000đ (ba trăm ba mươi bảy triệu tám trăm mười lăm nghìn đồng) (làm tròn).

2. Buộc ông Trần Thanh H phải thanh toán trả bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.590.000.000đ và tiền lãi do chậm thanh toán là  $(1.590.000.000 \times 9\% \times 5 \text{ năm } 5 \text{ ngày})/365 = 717.460.300\text{đ}$  (đến ngày xét xử sơ thẩm). Tổng là 2.307.460.000đ (*hai tỷ ba trăm linh bảy triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng*) (làm tròn).

3. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph phải thanh toán chi phí khởi kiện, chi phí thuê luật sư là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) và yêu cầu ông Trần Thanh H phải thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*).

4. Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ph về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng V phải thanh toán trả số tiền 782.778.000đ (*bảy trăm tám mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn 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 số 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 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 20.689.000đ (Hai mươi triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn đồng) (làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí 52.190.500đ đã nộp (gồm 51.890.500đ theo biên lai số AB/2014/0004521 ngày 21/7/2017 và 300.000đ theo biên lai số AB/2014/0004540 ngày 28/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương). Hoàn trả bà V số tiền còn lại là 31.501.500đ (*ba mươi một triệu năm trăm linh một nghìn năm trăm đồng*) (làm tròn).

Ông Trần Thanh H phải chịu 78.149.000đ (*bảy mươi tám triệu một trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Ph và ông Phạm Trung K.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ph và Ông Trần Thanh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả ông Trần Thanh H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0002645 ngày 21/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

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

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

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 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;
- Chi cục T.H.A DS Tp Hải Dương;
- Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*đã ký*)

***Nguyễn Minh Tân***