TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2024/DS-PT
Ngày 06 – 3 – 2024
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 SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tuấn Minh;

Ông Đỗ Tuấn Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tùng Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Bà Hoàng Thị Hoa – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 06 tháng 3 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2022/DSPT ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Cà Thị C. Địa chỉ: Tổ 14, phường S, thành phố L, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T. Địa chỉ: Tổ 3, phường D, thành phố L, tỉnh Sơn La. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tiến H. Địa chỉ: Tổ 12, phường Q, thành phố L, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tiến D. Địa chỉ: Tổ 9, phường P, thành phố L, tỉnh Sơn La. Có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L. Người đại diện theo pháp luật:

Chủ tịch – Ông Nguyễn Văn G. Vắng mặt.

+ Chị Tòng Thị M (tên gọi khác: Cà Thị M, Lò Thị M). Địa chỉ: Bản TM, phường S, thành phố L, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

+ Chị Cà Thị M2. Địa chỉ: Bản H, xã V, thành phố L, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

+ Chị Quàng Thị M3 (tên gọi khác: Cà Thị M3), anh Cà Văn N, anh Cà Văn N2. Địa chỉ: Tổ 14, phường S, thành phố L, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

+ Chị Cà Thị M4. Địa chỉ: Bản U, xã Đ, huyện S2, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T. Địa chỉ: Tổ 3, phường D, thành phố L, tỉnh Sơn La. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Tiến H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Cà Thị C và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T trình bày:

Gia đình bà có thửa đất nương số 160c diện tích 5.100m^2 và thửa đất ở số 160d diện tích 200m^2, thuộc tờ bản đồ 71-6 tại bản R, xã E (nay là tổ 14, phường S), thành phố L, tỉnh Sơn La, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) L, tỉnh Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P829636 ngày 01/9/1999 mang tên Cà Văn K (chồng bà). Năm 2001, gia đình bà chuyển nhượng cho ông Đoàn Z 1.800m^2; năm 2012, gia đình bà bị thu hồi 2.459,5m^2 đất nương và 150m^2 đất ở, diện tích còn lại là 890,5m^2.

Năm 2016, anh Cà Văn N (con trai ông K, bà C) xây tường rào trên phần đất còn lại thì xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Tiến H. Ông H cho rằng năm 2001, ông Cà Văn K chuyển nhượng cho ông H 400m^2 đất dâu tằm. Bà không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và chữ ký, chữ viết ghi tên Cà Văn K trong hợp đồng không phải là chữ ký, chữ viết của ông K. Ông Cà Văn K đã chết năm 2011 nên bà C khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/11/2001 vô hiệu. Bản án sơ thẩm và phúc thẩm bị giám đốc thẩm hủy. Quá trình Tòa án giải quyết sơ thẩm lại, bà C yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật.

Bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Tiến H, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tiến D trình bày:

Tháng 11/2001, ông Cà Văn K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến H 400m^2 đất dâu tằm tại km 311+150 thuộc bản R, phường S, thành phố L, tỉnh

Sơn La với giá 31.000.000 đồng, có lập giấy biên nhận. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp ông Đoàn Z, phía Tây giáp ông Kia, phía Nam giáp ông K, phía Bắc giáp Quốc lộ 6. Ông H đặt cọc 6.000.000 đồng, hẹn sau khi hoàn tất thủ tục hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, ông H sẽ giao đủ số tiền còn lại. Ngày 28/12/2001 âm lịch, ông K giao hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, Biên bản kiểm tra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của cán bộ địa chính, đại diện HTX bản R, sơ đồ khu đất. Ông giao đủ số tiền 31.000.000 đồng cho ông K. Hợp đồng có thật và có đủ các thủ tục xác nhận theo quy định. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C về việc tuyên hợp đồng không có thật, vô hiệu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tòng Thị M, chị Quàng Thị M3, anh Cà Văn N, chị Cà Thị M4, anh Cà Văn N2, chị Cà Thị M2, người đại diện theo ủy quyền – ông Nguyễn Văn T trình bày:

Các anh chị đều là con đẻ của ông K và bà C, nhất trí với các ý kiến, yêu cầu khởi kiện của bà Cà Thị C. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 400m^2 đất giữa ông K và ông H không hợp pháp, bà C và các con đều không được biết, không được nhận hay sử dụng số tiền ông H trình bày đã giao cho ông K.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2017/TCDS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ Điều 27, khoản 3 Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 130, Điều 131, Điều 132, Điều 136, Điều 137, Điều 145, Điều 146, khoản 3 Điều 233, Điều 691, Điều 692, Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1, 4 Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2001 giữa ông Cà Văn K và ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Tiến H) vô hiệu.

2. Buộc bà Cà Thị C phải trả cho ụng Nguyễn Văn H (Nguyễn Tiến H) số tiền 31.000.000 đồng và tiền lói kể từ thời điểm nhận tiền (ngày 28/12/2001) đến thời điểm xột xử sơ thẩm (ngày 18/9/2017) là 46.662.750 đồng. Tổng số tiền gốc và lói là 77.662.750 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm số 57/2017/TCDS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Sơn La còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Tại bản án dân sự phúc thẩm số 26/2018/DSPT ngày 26/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận 01 phần kháng cáo của ông Nguyễn Tiến H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 57/2017/TCDS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố L như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2001 giữa ông Cà Văn K và ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Tiến H) là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc bà Cà Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hàng thừa kế thứ nhất của ụng Cà Văn K gồm: Quàng Thị M3 (Cà Thị M3), Cà Văn N, Cà Thị M4, Cà Văn N2, Cà Thị M2 phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho ụng Nguyễn Tiến H số tiền 1.613.800.000 đồng *(Một tỷ sáu trăm mười ba triệu tám trăm nghìn đồng).*

Ngoài ra, bản án dân sự phúc thẩm số 26/2018/DSPT ngày 26/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La còn tuyên về án phí.

* Tại Quyết định giám đốc thẩm số 08/2021/DS-GĐT ngày 08/02/2021 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 26/2018/DSPT ngày 26/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La và bản án dân sự sơ thẩm số 57/2017/TCDS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Sơn La về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Cà Thị C và bị đơn ông Nguyễn Tiến H (Nguyễn Văn H); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L, tỉnh Sơn La, chị Quàng Thị M3 (Cà Thị M3), anh Cà Văn N, chị Cà Thị M4, anh Cà Văn N2, chị Cà Thị M2.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Sơn La xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 27, 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 130, 131, 132, 133, 136, 137, 146, 233, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 697 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 288, 357, 468, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 14, 15, khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án:

1. Tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cà Văn K và ông Nguyễn Tiến H *(theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2001, Sơ đồ thửa đất mẫu số 5d, Sơ đồ khu đất viết tay kèm theo Hợp đồng, Biên bản kiểm tra việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2001, Giấy biên nhận mua bán đất ngày 15/01/2002 ghi thêm các ngày 05/02/2002 và ngày 28/12/2001 âm lịch – các bút lục số 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95)* là giao dịch vô hiệu.

2. Buộc bà Cà Thị C và chị Tòng Thị M, chị Cà Thị M2, chị Quàng Thị M3, anh Cà Văn N, chị Cà Thị M4, anh Cà Văn N2 liên đới trả cho ông Nguyễn Tiến H số tiền 31.000.000 đồng *(ba mươi mốt triệu đồng)*.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2022 bị đơn ông Nguyễn Tiến H có đơn kháng cáo với nội dung không nhất trí với toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Cà Thị C là ông Nguyễn Văn T tự nguyện tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông Nguyễn Văn T vừa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Cà Thị C vừa là đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện thỏa thuận với bị đơn là ông Nguyễn Tiến H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tiến D, về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Nhất trí giải quyết đối với giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cà Văn K và ông Nguyễn Tiến H (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2001, Sơ đồ thửa đất mẫu số 5d, Sơ đồ khu đất viết tay kèm theo Hợp đồng, Biên bản kiểm tra việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/11/2001, Giấy biên nhận mua bán đất ngày 15/01/2002 ghi thêm các ngày 05/02/2002 và ngày 28/12/2001 âm lịch (các bút lục số 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95) như sau:

Thứ nhất: Ông Nguyễn Tiến H nhất trí bàn giao lại cho bà Cà Thị C được quản lý sử dụng khu đất đang tranh chấp có diện tích 400m^2 thuộc thửa đất số 160c, tờ bản đồ 71-6 được Ủy ban nhân dân thị xã Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P829636 ngày 01/9/2019 cho ông Cà Văn K, địa chỉ thửa đất tại bản R, xã E (nay là tổ 14, phường S), thành phố L, tỉnh Sơn La. Về phía gia đình bà Cà Thị C sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tiến H số tiền là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)*, thời hạn trả số tiền 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* đến hạn cuối là ngày 30/9/2024 hoặc có thể sớm hơn nếu bà Cà Thị C trả sớm.

Thứ hai: Tính đến ngày 30/9/2024, nếu bà Cà Thị C chưa trả đủ 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* thì: "Kể từ ngày 30/9/2024 nếu bà Cà Thị C chưa thanh toán đủ 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* thì bà Cà Thị C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải trả cho ông Nguyễn Tiến H theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015".

Thứ ba: Kể từ ngày 01/01/2024 bà Cà Thị C sẽ được quyền tiếp quản, cải tạo, sửa chữa khu đất đã thống nhất trên và được khu đất đó, nhưng bà Cà Thị C chỉ được chính thức chuyển nhượng (bán rao bán) cho người khác khu đất có địa chỉ tại tổ 14, phường S, thành phố L, tỉnh Sơn La (có sơ đồ trích đo địa chính thửa đất do Tòa án nhân dân thành phố L tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2022 kèm theo) sau khi đã thanh toán đủ cho ông Nguyễn Tiến H số tiền là: 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)*. Đồng thời quyền sử dụng khu đất trên của bà Cà Thị C chỉ có hiệu lực khi đã thanh toán đủ cho ông Nguyễn Tiến H với số tiền là: 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* (và lãi chậm thanh toán số tiền 700.000.000đ tính từ ngày 30/9/2024 nếu có).

Thứ tư: Ông Nguyễn Văn T (Người đại diện theo ủy quyền của bà Cà Thị C) sẽ có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bà Cà Thị C đối với ông Nguyễn Tiến H tại mục thứ nhất, thứ hai và thứ ba nêu trên".

- Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Đề nghị giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Tiến H đề nghị Tòa án ghi nhận mỗi bên chịu một nửa chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Tiến H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 4.000.000đ; chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm hết 1.821.000 đồng, ông H đã được hoàn trả lại cho số tiền 2.179.000 đồng. Do bị đơn ông Nguyễn Tiến H là người nộp tạm ứng chi phí tố tụng, nguyên đơn bà Cà Thị C phải trả cho bị đơn ông Nguyễn Tiến H số tiền 910.500 đồng *(chín trăm mười nghìn năm trăm đồng)*.

- Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Tiến H đề nghị ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như sau: Về án phí dân sự phúc thẩm, mỗi bên phải chịu 150.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến

trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy sự thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Cà Thị C có đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Tiến H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cà Văn K và ông Nguyễn Tiến H là vô hiệu. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố L xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L tại phiên tòa: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L đã được Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện việc cấp, tống đạt các văn bản tố tụng, giấy triệu tập hợp lệ. Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L đã cung cấp đầy đủ thông tin, chứng cứ, lời khai có liên quan và không có yêu cầu độc lập. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tiến H, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không cần thiết phải có mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác, đề nghị xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L. Xét thấy đã có đầy đủ lời khai, chứng cứ, tài liệu xác minh liên quan đến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L. Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L cũng không có yêu cầu độc lập, do đó cần chấp nhận đề nghị của ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tiến H và Kiểm sát viên, xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường S, thành phố L.

[1.3] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tòng Thị M, chị Cà Thị M2, chị Quàng Thị M3, anh Cà Văn N, chị Cà Thị M4, anh Cà Văn N2: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên đã có văn bản ủy quyền ngày 15/7/2018, ngày 30/8/2022 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T tham gia tố tụng giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn

Văn T có mặt; các đương sự, và đại diện Viện kiểm sát đều đề nghị xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tòng Thị M, chị Cà Thị M2, chị Quàng Thị M3, anh Cà Văn N, chị Cà Thị M4, anh Cà Văn N2.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như sau:

Nhất trí giải quyết đối với giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cà Văn K và ông Nguyễn Tiến H (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2001, Sơ đồ thửa đất mẫu số 5d, Sơ đồ khu đất viết tay kèm theo Hợp đồng, Biên bản kiểm tra việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/11/2001, Giấy biên nhận mua bán đất ngày 15/01/2002 ghi thêm các ngày 05/02/2002 và ngày 28/12/2001 âm lịch (các bút lục số 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95) như sau:

Thứ nhất: Ông Nguyễn Tiến H nhất trí bàn giao lại cho bà Cà Thị C được quản lý sử dụng khu đất đang tranh chấp có diện tích 400m^2 thuộc thửa đất số 160c, tờ bản đồ 71-6 được Ủy ban nhân dân thị xã Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P829636 ngày 01/9/2019 cho ông Cà Văn K, địa chỉ thửa đất tại bản R, xã E (nay là tổ 14, phường S), thành phố L, tỉnh Sơn La. Về phía gia đình bà Cà Thị C sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tiến H số tiền là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)*, thời hạn trả số tiền 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* đến hạn cuối là ngày 30/9/2024 hoặc có thể sớm hơn nếu bà Cà Thị C trả sớm.

Thứ hai: Tính đến ngày 30/9/2024, nếu bà Cà Thị C chưa trả đủ 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* thì: "Kể từ ngày 30/9/2024 nếu bà Cà Thị C chưa thanh toán đủ 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* thì bà Cà Thị C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải trả cho ông Nguyễn Tiến H theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015".

Thứ ba: Kể từ ngày 01/03/2024 bà Cà Thị C sẽ được quyền tiếp quản, cải tạo, sửa chữa khu đất đã thống nhất trên và được rao bán khu đất đó, nhưng bà Cà Thị C chỉ được chính thức chuyển nhượng (bán) cho người khác khu đất có địa chỉ tại tổ 14, phường S, thành phố L, tỉnh Sơn La (có sơ đồ trích đo địa chính thửa đất do Tòa án nhân dân thành phố L tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2022 kèm theo) sau khi đã thanh toán đủ cho ông Nguyễn Tiến H số tiền là: 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)*. Đồng thời quyền sử dụng khu đất trên của bà Cà Thị C chỉ có hiệu lực khi đã thanh toán đủ cho ông Nguyễn Tiến H với số tiền là: 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* (và lãi chậm thanh toán số tiền 700.000.000đ tính từ ngày 30/9/2024 nếu có).

Thứ tư: Ông Nguyễn Văn T (Người đại diện theo ủy quyền của bà Cà Thị C) sẽ có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bà Cà Thị C đối với ông Nguyễn Tiến H tại mục thứ nhất, thứ hai và thứ ba nêu trên.”.

- Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng phúc thẩm:

Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Tiến H đề nghị Tòa án ghi nhận mỗi bên chịu một nửa chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Tiến H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 4.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm hết 1.821.000 đồng, ông H đã được hoàn trả lại cho số tiền 2.179.000 đồng. Do bị đơn ông Nguyễn Tiến H là người nộp tạm ứng chi phí tố tụng, nguyên đơn bà Cà Thị C phải trả cho bị đơn ông Nguyễn Tiến H số tiền 910.500 đồng *(chín trăm mười nghìn năm trăm đồng)*.

- Về án phí phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Tiến H đề nghị ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như sau: Về án phí dân sự phúc thẩm, mỗi bên phải chịu 150.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự đã thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 5, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Sơn La, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Các đương sự nhất trí giải quyết đối với giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cà Văn K và ông Nguyễn Tiến H (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2001, Sơ đồ thửa đất mẫu số 5d, Sơ đồ khu đất viết tay kèm theo Hợp đồng, Biên bản kiểm tra việc chuyển quyền sử dụng đất ngày 10/11/2001, Giấy biên nhận mua bán đất ngày

15/01/2002 ghi thêm các ngày 05/02/2002 và ngày 28/12/2001 âm lịch như sau:

Thứ nhất: Ông Nguyễn Tiến H nhất trí bàn giao lại cho bà Cà Thị C được quản lý sử dụng khu đất đang tranh chấp có diện tích 400m2 thuộc thửa đất số 160c, tờ bản đồ 71-6 được Ủy ban nhân dân thị xã Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P829636 ngày 01/9/2019 cho ông Cà Văn K, địa chỉ thửa đất tại bản R, xã E (nay là tổ 14, phường S), thành phố L, tỉnh Sơn La. Về phía gia đình bà Cà Thị C sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tiến H số tiền là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)*, thời hạn trả số tiền 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* đến hạn cuối là ngày 30/9/2024 hoặc có thể sớm hơn nếu bà Cà Thị C trả sớm.

Thứ hai: Tính đến ngày 30/9/2024, nếu bà Cà Thị C chưa trả đủ 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* thì: "Kể từ ngày 30/9/2024 nếu bà Cà Thị C chưa thanh toán đủ 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* thì bà Cà Thị C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải trả cho ông Nguyễn Tiến H theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015".

Thứ ba: Kể từ ngày 01/03/2024 bà Cà Thị C sẽ được quyền tiếp quản, cải tạo, sửa chữa thửa đất đã thống nhất trên và được rao bán thửa đất đó, nhưng bà Cà Thị C chỉ được chính thức chuyển nhượng (bán) cho người khác thửa đất có địa chỉ tại tổ 14, phường S, thành phố L, tỉnh Sơn La (có sơ đồ trích đo địa chính thửa đất do Tòa án nhân dân thành phố L tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2022 kèm theo) sau khi đã thanh toán đủ cho ông Nguyễn Tiến H số tiền là: 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)*. Đồng thời quyền sử dụng thửa đất trên của bà Cà Thị C chỉ có hiệu lực khi đã thanh toán đủ cho ông Nguyễn Tiến H với số tiền là: 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)* (và lãi chậm thanh toán số tiền 700.000.000 đồng tính từ ngày 30/9/2024 nếu có).

Thứ tư: Ông Nguyễn Văn T (Người đại diện theo ủy quyền của bà Cà Thị C) sẽ có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bà Cà Thị C đối với ông Nguyễn Tiến H tại mục thứ nhất, thứ hai và thứ ba nêu trên".

- Về chi phí tố tụng phúc thẩm:

Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Tiến H đề nghị Tòa án ghi nhận mỗi bên chịu một nửa chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Tiến H đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 4.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm hết 1.821.000 đồng, ông H đã được hoàn trả lại cho số tiền 2.179.000 đồng. Nguyên đơn bà Cà Thị C có trách nhiệm trả cho bị đơn ông Nguyễn Tiến H số tiền 910.500 đồng *(chín trăm mười nghìn năm trăm đồng)*.

- Về án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Cà Thị C phải chịu 150.000 đồng *(một trăm năm mươi nghìn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm; bị đơn ông Nguyễn Tiến H phải chịu

150.000 đồng *(một trăm năm mươi nghìn đồng)* tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0002216 ngày 03/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Sơn La, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tiến H số tiền 150.000 đồng *(một trăm năm mươi nghìn đồng).*

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 06/3/2024).

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự"./.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND thành phố L, tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS thành phố L, tỉnh Sơn La;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lại Thị Hiếu