

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số 94/2021/DSPT
Ngày: 24/12/2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

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

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Minh Lý và bà Dương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1961;

Trú tại: Tổ 22, (nay là tổ 11), phường TT , thành phố TN , tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa). Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn từ chối người đại diện theo ủy quyền của mình.

2. Bị đơn: Chị Mạc Thị L, sinh năm 1972;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Xóm NA , (nay là xóm HB 1), xã QK, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

Nơi tạm trú: Xóm AS, xã KP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Thành C, Luật sư Công ty Luật TNHH An Ninh, đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (vắng mặt tại phiên tòa). Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn từ chối người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Mạc Văn K, sinh năm 1979. Nơi cư trú: Xóm NA , (nay là xóm HB 1), xã QK, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo ủy quyền của anh Kiêm: Ông Phạm Văn Kh, sinh năm 1968. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Xóm B, xã VY, huyện ĐT , tỉnh Thái

Nguyên. Nơi tạm trú: Xóm AS, xã KP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2020, ông Khanh có mặt tại phiên tòa).

4. Người làm chứng:

4.1. Anh Ma Văn N. Nơi cư trú: Xóm AS, xã KP, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

4.2. Anh Nguyễn Văn L2. Nơi cư trú: Xóm HB 1, xã QK, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị S trình bày: Bà có nhà ở, đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm khác tại xóm 7, xã KS, (nay là xóm AS, xã KP), huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Năm 2018, bà chuyển đi nơi khác ở nên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Mạc Thị L. Cụ thể:

- Nhà ở, công trình phụ gắn liền nhà ở; nhà xưởng; nhà kho; nhà chăn nuôi trên thửa đất số: 79, tờ bản đồ số 15 - bản đồ địa chính xã KS (sau khi sáp nhập xã KS với xã KP thành xã KP), huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, diện tích 787m² trong đó có 400 m² đất ở, 387m² đất trồng cây lâu năm, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2012.

- Thửa đất số: 173, tờ bản đồ số 14 - bản đồ địa chính xã KS (sau khi sáp nhập xã KS với xã KP thành xã KP), huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, diện tích 210,2m² đất ở tại nông thôn, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2012.

Khi L đặt vấn đề mua nhà đất của bà, qua trao đổi, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng cả hai thửa đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở và tài sản trên đất là 1.450.000.000^d (Một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi trao đổi thống nhất, ngày 25/02/2018, tại nhà bà, hai bên viết giấy biên nhận tiền với nội dung thỏa thuận về việc mua bán nhà ở và đất tổng diện tích là 997m² với giá thỏa thuận là 1.450.000.000 đ (một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng), chị L đã đặt cọc cho bà số tiền 280.000.000^d (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Hai bên cam kết đến tháng 7/2018, bà giao toàn bộ giấy tờ, chị L trả hết số tiền.

Sau khi thỏa thuận và giao tiền đặt cọc, chị L đi lao động ở nước ngoài, đến tháng 8/2018, chị L trở về và đề nghị giao nhà đất, bà đã giao toàn bộ tài sản là nhà, đất, tài sản trên đất như đã thỏa thuận, chị L giao tiền cho bà nhiều lần với tổng số tiền kể cả tiền đặt cọc chị L đã giao là 730.000.000đ (bảy trăm ba mươi triệu đồng) và hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng lần thứ nhất ghi đúng số tiền hai bên thỏa thuận là 1.450.000.000đ, khoảng vài ngày sau chị L gặp bà đề nghị viết lại hợp đồng chuyển nhượng, ghi giảm số tiền giá chuyển nhượng xuống là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), sau khi lập xong được một thời gian, chị L lại đề nghị bà lập lại hợp đồng khác, hủy bỏ hợp đồng trước với lý do để anh Mạc Văn K, là em trai chị L đứng tên bên nhận chuyển nhượng, bà nhất trí. Ngày 28/8/2018 bà cùng với chị L, anh Mạc Văn K đến UBND xã KS, huyện ĐH lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã KS (Hợp đồng số 10).

Sau khi lập hợp đồng bà nộp hồ sơ chuyển nhượng để làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 08/9/2018, khi bà cùng với chị L đến Ngân hàng Liên Việt để làm thủ tục vay vốn Ngân hàng thì giữa hai bên bắt đồng quan điểm. Từ đó chị L không thanh toán nốt số tiền 720.000.000^d còn thiếu cho bà mặc dù nhiều lần bà đề nghị chị L thanh toán, hoặc nếu không thanh toán thì trả lại cho bà toàn bộ đất và tài sản của bà trên đất đã mua bán, chuyển nhượng với chị L, nhưng chị L không trả tiền cũng không trả nhà đất cho bà. Do vậy bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10, lập ngày 28/8/2018 đã lập giữa bà với anh Mạc Văn K (anh Mạc Văn K đứng tên bên nhận chuyển nhượng).

Buộc chị Mạc Thị L trả lại toàn bộ đất đai, tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Nhà ở, công trình phụ gắn liền nhà ở; nhà xưởng; nhà kho; nhà chăn nuôi trên thửa đất số: 79, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã KS nay là xã KP), huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, diện tích 787m² trong đó có 400m² đất ở, 387m² đất trồng cây lâu năm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BM 426657 cấp ngày 30/11/2012.

+ Thửa đất số: 173, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã KS nay là xã KP), huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, diện tích 210,2m² đất ở tại nông thôn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 426658 cấp ngày 30/11/2012.

Số tiền 730.000.000^d (Bảy trăm ba mươi triệu đồng) bà đã nhận, bà sẽ trả cho chị L.

Bị đơn chị Mạc Thị L trình bày: Sau khi biết bà S bán nhà đất chị đã trực tiếp trao đổi với bà S, hai bên thỏa thuận về giá cả với tổng giá trị tài sản gồm đất và nhà ở cùng với các tài sản trên đất của bà S như nhà xưởng, nhà kho, nhà chăn nuôi là 1.450.000.000^đ (một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 28/02/2018, tại nhà bà S chị đã giao tiền đặt cọc cho bà S 280.000.000^d (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Sau khi giao nhận tiền, hai bên viết giấy biên nhận. Tuy nhiên, khi đó bà S nói với chị thửa đất có nhà ở, nhà xưởng và nhà làm trại chăn nuôi, có 02 sổ bìa đỏ, phía bên chuồng trại chăn nuôi có riêng 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất thổ cư, khi viết giấy biên nhận với mục đích đặt cọc là đồng ý mua đất và toàn bộ tài sản trên đất như nhà ở, công trình phụ gắn liền với nhà ở, nhà xưởng, mái lợp, trại chăn nuôi của bà S. Khi đặt cọc, chị yêu cầu bà S cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà S nói Giấy đã thế chấp để vay vốn Ngân hàng, cứ yên tâm, bà không lừa đâu. Sau khi đặt cọc cho bà S thì chị đi lao động xuất khẩu ở Ma Cao. Đến tháng 7/2018 chị về nước, chị và bà S cùng nhau đến UBND xã KS để làm hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình lập hợp đồng chị đề nghị với bà S là để em trai chị là Mạc Văn K đứng tên bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng giá trị là 800.000.000^d (Tám trăm triệu đồng). Thực tế chị thỏa thuận mua đất và toàn bộ tài sản trên đất của bà S là 1.450.000.000^d (Một tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng), hai bên không xác định giá đất và từng loại tài sản cụ thể. Trong hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi tài sản trong hợp đồng và không lập hợp đồng mua bán tài sản riêng biệt.

Từ tháng 6/2018 (âm lịch) được sự nhất trí của bà S chị đã chuyển đến ở tại nhà trên thửa đất đã chuyển nhượng và quản lý toàn bộ tài sản, nhà đất của bà S bán, chuyển nhượng cho. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, chị đã nộp thuế nhưng bà S không đưa cho chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi làm thủ tục vay vốn Ngân hàng, cán bộ Ngân hàng xuống thăm định bà mới biết không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở riêng đối với thửa đất liền kề với nhà ở (phía chuồng chăn nuôi) như trước đó bà S trao đổi, chị đã nhiều lần trao đổi với bà S yêu cầu bà S đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị, nếu không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở riêng đối với thửa đất liền kề với nhà ở (phía chuồng chăn nuôi) thì bà S phải giảm số tiền mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất xuống thấp hơn mức giá trao đổi thỏa thuận trước đó, nhưng bà S không nhất trí mà yêu cầu chị trả đủ số tiền còn lại theo thỏa thuận 720.000.000đ (bảy trăm hai mươi triệu đồng). Nay bà S khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Hoàng Thị S với chị (hợp đồng ghi anh Mạc Văn K, em trai chị đứng tên bên nhận chuyển nhượng), yêu cầu chị trả lại toàn bộ đất và tài sản trên đất hai bên đã trao đổi mua bán, chuyển nhượng thì chị không đồng ý, chị yêu cầu bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chị sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại, nhưng bà S phải trừ đi số tiền như chị yêu cầu phản tố, cụ thể: Yêu cầu bà S phải trừ đi số tiền đường điện 3 pha trị giá 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng); phải chịu số tiền để chuyển đổi mục đích sử dụng 200m² đất thổ cư tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã KP là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và 20.000.000đ, (hai mươi triệu đồng) tiền thuế chị đã nộp thay bà S. Tổng cộng là 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng). Chị sẽ trả cho bà S số tiền còn lại là 550.000.000đ, (năm trăm năm mươi triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết bà Hoàng Thị S ủy quyền cho ông Tô Thanh B tham gia tố tụng tại Tòa án.

Sau khi chị L có đơn yêu cầu phản tố ông B có ý kiến: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị L, do chị L là người có lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng, do vậy chị L phải chịu số tiền đặt cọc là 280.000.000^d (Hai trăm tám mươi triệu đồng); Bồi thường một khoản tiền giá trị tương ứng cho thuê nhà xưởng trong 02 (hai năm) là 50.000.000^d (Năm mươi triệu đồng).

Tổng số tiền trừ đi là 330.000.000^d (Ba trăm ba mươi triệu đồng), bà S chỉ phải trả lại cho chị L là 400.000.000^d, (Bốn trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Mạc Văn K trình bày: Việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L với bà Hoàng Thị S là do chị L trao đổi, thỏa thuận với bà S, anh không biết cụ thể, việc thanh toán tiền cho bà S do chị L giao nhận, thanh toán anh không nắm được, anh có góp tiền với chị L để mua đất là 400.000.000 đ, (bốn trăm triệu đồng) anh đưa cho chị L, chị L trao đổi với bà S để anh đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất với bà S sau đó anh cùng với chị L, bà S đến Ủy ban nhân dân xã KS, huyện DH lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay bà S khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Hoàng Thị S với anh vô hiệu. Buộc chị L trả lại toàn bộ đất và tài sản cho bà S, bà S sẽ trả lại cho chị L số tiền đã nhận thì anh không đồng ý, đề nghị bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Anh Mạc Văn K ủy quyền cho anh Phạm Văn Kh tham gia tố tụng tại phiên tòa, anh Khanh giữ nguyên quan điểm của anh Kiêm.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và tiến hành định giá tài sản kết quả như sau:

- Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 15: 400 m² đất ở giá trị 200.000.000đ; 387m² đất trồng cây lâu năm giá trị 96.750.000đ.

- Thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14: 210,2m² đất ở giá trị là 105.100.000đ.

Tổng giá trị đất là: 401.850.000đ (bốn trăm linh một triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Về tài sản gồm : Nhà ở, bếp, nhà kho, nhà xưởng, mái nhà chăn nuôi, tường bao hai thửa đất có tổng giá trị là: 626.613.610^d (sáu trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm mười ba nghìn, sáu trăm mười đồng). Một số cây ăn quả bà S trồng trước khi chuyển nhượng gồm 01 cây xoài, 01 cây hồng xiêm, 01 cây mít (đường kính gốc 08 cm) có giá trị: 1.980.000^d (một triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng).

Tổng giá trị đất đai, tài sản, cây cối là: 1.039.443.610^d (một tỷ, không trăm ba mươi chín triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, sáu trăm mười đồng).

Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện DH, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 157; 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117; 122; 124; 129; 131; 357; 385; 430; 500, 503 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 12; 121; 122 Luật nhà ở. Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH 14, 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. Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10/HĐCN, lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng: Bà Hoàng Thị S, sinh năm 1961, trú tại: Xóm 7, KT, xã KS, huyện DH, tỉnh Thái Nguyên và bên nhận chuyển nhượng: Anh Mạc Văn K, sinh năm 1979, trú tại: Thôn NA, xã QK, huyện DH, tỉnh Thái Nguyên vô hiệu.

2. Buộc chị Mạc Thị L phải chuyển toàn bộ tài sản của mình ra khỏi nhà ở, nhà bếp, nhà kho, nhà xưởng, mái nhà chăn nuôi tại thửa đất số 79, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã KS (nay là xã KP), huyện DH, tỉnh Thái Nguyên và di chuyển 05

cây mít trên thửa đất số 173, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính xã KS (nay là xã KP), huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên ra khỏi thửa đất để trả lại toàn bộ diện tích đất, nhà ở, nhà bếp, nhà kho, nhà xưởng, mái nhà chăn nuôi của bà Hoàng Thị S, để bà S quản lý, sử dụng, bà S có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bác yêu cầu phản tố của chị Mạc Thị L yêu cầu bà S phải bù trừ nghĩa vụ thanh toán số tiền: 434.000.000đ (bốn trăm ba mươi tư triệu đồng).

3. Bà Hoàng Thị S phải hoàn trả cho chị Mạc Thị L số tiền 730.000.000đ (bảy trăm ba mươi triệu đồng) đã nhận.

Bà Hoàng Thị S phải bồi thường cho chị L tổng số tiền 171.571.805đ, (một trăm bảy mươi một triệu, năm trăm bảy mươi một nghìn, tám trăm linh năm đồng).

4. Về án phí:

- Bà Hoàng Thị S phải chịu 8.578.590đ (tám triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm chín mươi đồng) án phí Dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu số 0008692 ngày 01/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà S còn phải nộp 8.278.590đ (tám triệu, hai trăm bảy mươi tám nghìn, năm trăm chín mươi đồng).

- Chị Mạc Thị L phải chịu 300.000đ, án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 21.700.000đ, (hai mươi một triệu, bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận. Tổng số tiền án phí chị L phải chịu 22.000.000đ (hai mươi hai triệu đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 4.250.000đ, (bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008899 ngày 02/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm chị L còn phải nộp là: 17.750.000đ, (mười bảy triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/02/2021, chị Mạc Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Buộc bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và anh Kiểm.

Ngày 02/3/2021, bà Hoàng Thị S có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý bồi thường cho chị L số tiền 171.571.805đ. Lý do không đồng ý vì không có lỗi dẫn đến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh Kiểm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Hoàng Thị S và bị đơn chị Mạc Thị L, ông Phạm Văn Kh là người được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mạc Văn K ủy quyền đã tự thỏa thuận với nhau về cách thức giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

[2] Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10/HĐCN, lập ngày 28 tháng 8 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng: Bà Hoàng Thị S , sinh năm 1961, trú tại: Xóm 7, KT, xã KS, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên và bên nhận chuyển nhượng: Anh Mạc Văn K, sinh năm 1979, trú tại: Thôn NA (nay là xóm HB 1), xã QK, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật và được tiếp tục thực hiện. Nguyên đơn bà Hoàng Thị S nhất trí giảm cho bị đơn chị Mạc Thị L 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là giá trị tài sản mà bà S đã đỡ mang đi. Như vậy số tiền mà bị đơn chị L còn thiếu chưa trả tiền cho nguyên đơn bà S là $720.000.000đ - 100.000.000đ = 620.000.000đ$, (sáu trăm hai mươi triệu đồng). Số tiền này chị L chịu trách nhiệm trả cho bà S . Bà S tự nguyện chịu toàn bộ án phí sơ thẩm, bị đơn chị L và người đại diện theo ủy quyền của anh Kiểm hoàn toàn nhất trí với ý kiến của bà S .

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi tuyên án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, 309 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 357; 430; 500, 503 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 12; 121; 122 Luật nhà ở. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10/HĐCN ngày 28 tháng 8 năm 2018 giữa bên chuyển nhượng: Bà Hoàng Thị S , sinh năm 1961, trú tại: Xóm 7, KT, xã KS, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên và bên nhận chuyển nhượng: Anh Mạc Văn K, sinh năm 1979, trú tại: Thôn NA (nay là xóm HB 1), xã QK, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật.

2. Chị Mạc Thị L có trách nhiệm trả số tiền còn thiếu chưa thanh toán cho bà Hoàng Thị S 620.000.000đ, (sáu trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Bà S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị L không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì chị L 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 xác định theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản hết 1.700.000đ, (một triệu, bảy trăm nghìn đồng), chị L đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí sơ thẩm: Bà Hoàng Thị S tự nguyện chịu toàn bộ án phí sơ thẩm, nhưng do bà S là người cao tuổi, nên miễn toàn bộ án phí cho bà S. Trả lại cho bà Hoàng Thị S 300.000đ, (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008692 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên. Trả lại chị Mạc Thị L số tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp 4.250.000đ, (bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008899 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Trả lại cho chị Mạc Thị L 300.000đ, (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005238 ngày 09/02/2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 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 Thái Nguyên;
- TAND huyện ĐH;
- Chi cục THADS huyện ĐH;
- UBND huyện ĐH;
- UBND xã QK, ĐH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

Nguyễn Văn Quế

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Dương Thị Liên - Nguyễn Minh Lý

Nguyễn Văn Quế