

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Số: 12/2022/QĐST-DS

Đ, ngày 13 tháng 5 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH THÁI NGUYÊN
Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Hồng Thái
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Nguyệt
2. Ông Lê Thanh Hải
- Căn cứ vào các Điều 212, 213, 235 và 246, 482, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 38/2021/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2021 về việc “ Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ”.
- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 133, 288, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật người cao tuổi năm 2009; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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.
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ- /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.
- Luật Thi hành án dân sự

XÉT THẤY:

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1.1 Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987;
HKTT: Xóm TT, xã HB, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.
Chỗ ở: Xóm ĐT, xã HT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

(Có mặt tại phiên tòa)

1.2 Bị đơn: Ông Ân Văn N, sinh năm 1960;
HKTT: 26B- BT 1A, phường MĐ 2, quận NTL, Hà Nội.
Chỗ ở: Xóm ĐT, xã HT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

(Vắng mặt)

Người Đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1980;Trú tại Tổ 11, phường TD, thành phố T.
(*Theo Giấy ủy quyền ngày 18/3/2022 tại Văn phòng Công chứng K; Địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường BH, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên.*)

(Có mặt tại phiên tòa)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Ông Nguyễn Văn F – Tư vấn viên- Trung tâm tư vấn pháp luật và chính sách thuộc Viện khoa học và Chính sách. Địa chỉ; Số nhà 66, ngõ 120 đường TC, quận C, Hà Nội.

(Có mặt tại phiên tòa)

1.3 Những Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- + Bà Hoàng Thị R, sinh năm 1960(vợ ông N, vắng mặt)
- + Ông Lê Văn P, sinh năm 1986(chồng bà H, có mặt)
- + Anh Ân Hoàng E, sinh năm 1995(con ông N, bà Diệp, vắng mặt)

Đều trú tại: Xóm ĐT, xã HT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người Đại diện theo ủy quyền của bà Diệp và anh Hiếu: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1980;Trú tại Tổ 11, phường TD, thành phố T. *Theo Giấy ủy quyền ngày 01/04/2022 tại Văn phòng Công chứng B; Địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường BH, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên.*

(Có mặt tại phiên tòa)

+ **Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thái Nguyên(BIDV).**

Người đại diện thường xuyên theo ủy quyền: Ông Hà Mậu J - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thái Nguyên. Địa chỉ trụ sở: Phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.(Theo Quyết định số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021 Về việc ủy quyền tham gia tố tụng của chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam)

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Dương Thế I - Chức vụ: Phó trưởng phòng quản lý rủi ro - Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thái Nguyên. (Theo Giấy Ủy quyền số 539/GUQ- BIDV-TN Ngày 02/03/2022 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thái Nguyên)

(Có mặt tại phiên tòa)

2. Sự thoả thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H(chồng bà H) và ông Nguyễn Tiến L(là đại diện theo ủy quyền của Bị đơn - ông Ân Văn N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn –bà Hoàng Thị Đ, anh Ân Hoàng H) cùng Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên(BIDV) – ông Dương Thế Q, tại phiên tòa đều xác định: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD 200 m² đất tại thửa 435 tờ bản đồ số 24 xóm ĐT, xã HT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên viết bằng tay giữa ông Ân Văn N, bà Hoàng Thị Đ và bà Nguyễn Thị H ký ngày 19/11/2017 và 09/11/2020 khi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Ân Văn N được UBND huyện Đ cấp ngày 30/10/2002 đang thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm với Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thái Nguyên(BIDV) từ năm 2015 đang có hiệu lực nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng QSD đất: ông Ân Văn N, bà Hoàng Thị Đ và Bên nhận chuyển nhượng QSD đất: Bà Nguyễn Thị H ký ngày 19/11/2017 và ngày 09/11/2020 là vô hiệu.

2.2. Ông Nguyễn Tiến L(là đại diện theo ủy quyền của ông N, bà Đ, anh H) cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H đều xác định không có thiệt hại phát sinh từ hợp đồng vô hiệu và thỏa thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Ông Ân Văn N, bà Hoàng Thị Đ, anh Ân Hoàng H có nghĩa vụ liên đới trả bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H **625.893.800 đồng(Sáu trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, tám trăm đồng) .**

Trong đó: Tiền giá trị đất: **310.000.000 đồng(Ba trăm mười triệu đồng)**, Tiền giá trị nhà và toàn bộ công trình xây dựng trên 200 m² đất tại thửa 435 tờ bản đồ số 24 xóm ĐT, xã HT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên **315.893.800 đồng(Ba trăm mười lăm triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, tám trăm đồng).**

+ Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H được quyền nhận số tiền **625.893.800 đồng(Sáu trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, tám trăm đồng)** do Ân Văn N, bà Hoàng Thị Đ anh Ân Hoàng H trả và có nghĩa vụ di chuyển vật dụng trong nhà để giao trả hộ gia đình ông Ân Văn N nhà và công trình xây dựng trên 200 m² đất tại thửa 435 tờ bản đồ số 24 xóm ĐT, xã HT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

* **Về thời hạn thanh toán:** Ông Ân Văn N, bà Hoàng Thị Đ, anh Ân Hoàng H trả một lần: Kể từ ngày 13/5/2022 đến hết ngày 13/7/2022.

+ Bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H có trách nhiệm trả ông Ân Văn N, bà Hoàng Thị Đ, anh Ân Hoàng H 200 m² đất tại thửa 435 tờ bản đồ số 24 xóm ĐT, xã HT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên và di chuyển vật dụng trong nhà để giao trả hộ gia đình ông Ân Văn N toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 nhà xây cấp 4 (diện tích 81,1 m²) và công trình phụ: bếp, nhà tắm, giếng khoan, chuồng gà, trụ

cổng, cổng sắt...., hàng rào bao xung quanh 200 m² đất tại thửa 435 tờ bản đồ số 24 xóm ĐT, xã HT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

+ Ông Ân Văn N, bà Hoàng Thị Đ, anh Ân Hoàng H được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất gồm 01 nhà xây cấp 4 (diện tích 81,1 m²) và công trình phụ: bếp, nhà tắm, giếng khoan, chuồng gà, trụ cổng, cổng sắt...., hàng rào bao xung quanh 200 m² đất tại thửa 435 tờ bản đồ số 24 xóm ĐT, xã HT, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên do bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H giao trả.

* **Về thời hạn giao trả tài sản:** Ngay sau khi bà H, ông Hoàng nhận đủ số tiền **625.893.800 đồng** (*Sáu trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi ba nghìn, tám trăm đồng*) do Ân Văn N, bà Hoàng Thị Đ anh Ân Hoàng H trả.

2.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã được thực hiện xong.

2.4. Về án phí: Ông Ân Văn N, bà Hoàng Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch vào Ngân sách nhà nước. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch **29.035.752 đồng**, tại phiên tòa ông Nguyễn Tiến L(là đại diện theo ủy quyền của ông N, bà Đ và anh H) cùng bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H tự nguyện mỗi bên chịu ½ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là **14.517.876 đồng**. Ông N, bà Đ đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Luật người cao tuổi năm 2009 nên ông N, bà Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm vào Ngân sách nhà nước.

Bà Nguyễn Thị H được trừ **11.000.000 đồng** (*Mười một triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0005247 ngày 31/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Bà H còn phải nộp **3.517.876 đồng** (*Ba triệu năm trăm mười bảy nghìn, tám trăm bảy mươi sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch vào Ngân sách nhà nước.

2.5. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật, sau ngày 13/7/2022 bà H, ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông N, bà Đ, anh H không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì hàng tháng còn phải liên đới trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất chậm trả do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/ năm của khoản tiền chậm trả. Trường hợp không thỏa thuận được về lãi suất chậm trả thì được xác định bằng 50% của mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyết định này 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:

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- UBND xã HT, huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, bộ phận Dân sự .

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

ĐÃ KÝ

Mai Thị Hồng Thái