

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 45/2019/DS-ST

Ngày: 26/9/2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Đinh Thị Phúc.

2. Nguyễn Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lan Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Bà Trần Hải Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số: 129/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2019/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Lê Quang N, sinh năm 1971; bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Số 175, thôn R, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Trần Thị Thu H ủy quyền cho ông Lê Quang N theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2018.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Ha T, sinh năm 1963; bà K’L, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Số 46, thôn R, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà K’W, sinh năm 1985; ông Ha J, sinh năm 1987; ông Ha K, sinh năm 1991; bà K’H, sinh năm 1993; bà K’T, sinh năm 1995; bà K’U, sinh năm 1997; ông Ha H, sinh năm 1989; ông Ha T, sinh năm 1999; cùng địa chỉ: Số 46, thôn R, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, ông N, bà H, ông Ha T, bà K’L có mặt; Bà K’W, ông Ha J, ông Ha K, bà K’H, bà K’T, bà K’U, ông Ha H, ông Ha T vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2018, bản tự khai ngày 25/5/2018 và lời khai tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vợ chồng ông N, bà H trình bày:

Ngày 09/12/2012 ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ha T, bà K'L 270 m² đất, thuộc thửa 1017, tờ bản đồ số 09, (nay thuộc thửa số 342, tờ bản đồ 28 (2013)), tại thôn R, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Hợp đồng lập giấy tay chưa công chứng, chứng thực. Tổng số tiền ông bà đã thanh toán cho ông Ha T, bà K'L là 241.745.000 đồng, còn thiếu lại 208.255.000 đồng.

Ngày 28/7/2015 ông bà và gia đình ông Ha T, bà K'L công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay giữa ông bà và vợ chồng ông Ha T, bà K'L lập ngày 09/12/2012, Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161, quyển số 21/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2015. Nội dung hợp đồng thể hiện gia đình ông Ha T, bà K'L chuyển nhượng cho ông N, bà H diện tích 272,8 m² đất, thuộc thửa 342, tờ bản đồ 28 (2013), tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Nội dung và thỏa thuận trong hợp đồng được công chứng không có điều gì khác với nội dung và thỏa thuận tại hợp đồng lập giấy tay ngày 09/12/2012. Chỉ có diện tích là thay đổi do việc biến động quyền sử dụng đất và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận.

Trong hợp đồng công chứng không thể hiện việc thỏa thuận về việc giao số tiền còn lại nhưng hai bên thỏa thuận miệng: Chỉ cần vợ chồng ông Ha T, bà K'L dọn nhà và giao đất cho ông bà thì ông bà sẽ trả ngay số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại, do nghĩ vợ chồng ông Ha T, bà K'L sẽ dọn nhà và giao đất ngay nên ông bà không thỏa thuận cụ thể là bao nhiêu ngày mà chỉ thỏa thuận giao đất thì sẽ giao tiền.

Đến ngày 03/8/2015 vợ chồng ông Ha T, bà K'L đến nhà ông bà ứng thêm số tiền 100.000.000 đồng nhưng ông bà không đồng ý. Ông bà có thương lượng với vợ chồng ông Ha T, bà K'L chỉ cần giao đất cho ông bà thì ông bà sẽ trả hết số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu chứ ông bà không đồng ý cho ứng nữa.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ha T, bà K'L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2015 tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng, hợp đồng số 5161, quyển số 21/TP/CC-SCC/HĐGD. Ông bà có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Ha T, bà K'L số tiền còn thiếu 208.255.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông bà đã đóng 2.200.000 đồng chi phí tố tụng, ông bà yêu cầu bị đơn thanh toán lại ½ chi phí tố tụng.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 13/6/2018; biên bản đối chất ngày 20/6/2018 và lời khai tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vợ chồng ông Ha T, bà K'L trình bày:

Ngày 09/12/2012 ông bà đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Quang N,

bà Trần Thị Thu H diện tích 270 m² đất, thuộc thửa 1017, tờ bản đồ số 09, tại thôn R, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Hợp đồng lập giấy tay chưa công chứng, chứng thực.

Ông bà công nhận tổng số tiền ông bà đã nhận của vợ chồng ông N, bà H là 241.745.000 đồng. Và số tiền vợ chồng ông N, bà H còn thiếu lại là 208.255.000 đồng.

Ngày 28/7/2015 ông bà cùng các con là bà K'W, ông Ha J, ông Ha K, bà K'H, bà K'T, bà K'U, ông Ha H, ông Ha T và ông N, bà H lên Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161, quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD để thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 09/12/2012. Nội dung hợp đồng là ông bà và các con chuyển nhượng diện tích 272,8 m² đất, thuộc thửa số 342, tờ bản đồ 28 (2013), tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông N, bà H. Nội dung và thỏa thuận trong hợp đồng được công chứng không có điều gì khác với nội dung và thỏa thuận tại hợp đồng lập giấy tay ngày 09/12/2012.

Việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng ghi số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng là không đúng vì ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 450.000.000 đồng. Việc Phòng công chứng hướng dẫn cho ông N, bà H ghi số tiền 200.000.000 đồng ông bà không biết.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng thì hai bên thỏa thuận về việc giao số tiền nhận chuyển nhượng là sau khi hợp đồng được ký tại phòng công chứng, nhưng sau khi ký xong hợp đồng, ông N, bà H vẫn không thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng, cho dù ông bà đã đến nhà ông N, bà H yêu cầu thanh toán số tiền còn lại.

Nay vợ chồng ông N, bà H yêu cầu ông bà tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà H theo hợp đồng số 5161 quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2015 thì ông bà không đồng ý.

Ngày 24/6/2019, ông bà có yêu cầu phản tố, đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và hủy xác nhận tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 989990 cấp ngày 30/10/2012 về nội dung chuyển nhượng đất cho ông N, bà H, ông bà sẽ trả lại số tiền đã nhận là 241.745.000 đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà K'W, ông Ha J, ông Ha K, bà K'H, bà K'T, bà K'U, ông Ha H, ông Ha T đều có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161, quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2015 tại phòng công chứng số 3 giữa ông N, bà H với ông Ha T, bà K'L. Buộc ông N, bà H thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại theo giá thị trường cho ông Ha T, bà K'L. Buộc vợ chồng ông Ha T, bà K'L cùng các con là bà K'W, ông Ha J, ông Ha K, bà K'H, bà K'T, bà K'U, ông Ha H, ông Ha T giao 272,8 m² đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 342, tờ bản đồ 28 (2013), tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông N, bà H. Bác yêu cầu của ông Ha T, bà K'L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1017, tờ bản đồ số 09, tại thôn R, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xuất phát từ việc vợ chồng ông Lê Quang N, bà Trần Thị Thu H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ha T, bà K'L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161, quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2015. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn vợ chồng ông Lê Quang N, bà Trần Thị Thu H với bị đơn vợ chồng ông Ha T, bà K'L; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K'W, ông Ha J, ông Ha K, bà K'H, bà K'T, bà K'U, ông Ha H, ông Ha T theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K'W, ông Ha J, ông Ha K, bà K'H, bà K'T, bà K'U, ông Ha H, ông Ha T vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K'W, ông Ha J, ông Ha K, bà K'H, bà K'T, bà K'U, ông Ha H, ông Ha T là phù hợp.

[2] Về nội dung: Ông N, bà H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ha T, bà K'L theo hợp đồng số 5161, quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2015. Ông Ha T, bà K'L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy xác nhận tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 989990 cấp ngày 30/10/2012.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 09/12/2012 ông N, bà H nhận

chuyển nhượng diện tích 270 m² đất, thuộc thửa 1017, tờ bản đồ số 09, tại thôn R, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng của ông Ha T, bà K'L. Việc chuyển nhượng viết giấy tay, không công chứng, chứng thực. Giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Đến ngày 28/7/2015 ông N, bà H và ông Ha T, bà K'L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161, quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết giấy tay ngày 09/12/2012. Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161 lập ngày 28/7/2015 với mục đích thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2012. Nội dung và thỏa thuận trong hợp đồng được công chứng lập ngày 28/7/2015 không có điều gì khác với nội dung và thỏa thuận tại hợp đồng lập giấy tay ngày 09/12/2012, chỉ có diện tích đất chuyển nhượng đất là thay đổi do việc biến động quyền sử dụng đất và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận (diện tích 272,8 m² đất thuộc thửa 342, tờ bản đồ 28 (2013), tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng). Do vậy Hội đồng xét xử đồng ý với sự tự thỏa thuận của các đương sự về việc thay đổi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2012 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161, quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2015 tại phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng.

Ông N, bà H và ông Ha T, bà K'L đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng diện tích 272,8 m² đất thuộc thửa 342, tờ bản đồ 28 (2013), tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là 450.000.000 đồng và ông N, bà H đã thanh toán cho ông Ha T, bà Liên 241.745.000 đồng, còn thiếu vợ chồng ông Ha T, bà K'L số tiền 208.255.000 đồng.

Ông N, bà H cho rằng khi ký hợp đồng công chứng hai bên không ghi thỏa thuận giao số tiền còn lại vào thời điểm nào nhưng hai bên có thỏa thuận miệng: Chỉ cần vợ chồng ông Ha T, bà K'L dọn nhà và giao đất cho ông bà thì ông bà sẽ trả số tiền còn thiếu. Do ông Ha T, bà K'L không giao đất nên ông bà chưa thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng còn lại.

Ông Ha T, bà K'L cho rằng: Giữa hai bên có thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì vợ chồng ông N, bà H thanh toán ngay số tiền còn lại. Nhưng sau khi giao kết hợp đồng thì ông N, bà H không chịu thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng còn lại.

Hội đồng xét xử xác định: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161 quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2015 xác định việc chuyển nhượng diện tích 272,8 m² đất thuộc thửa 342, tờ bản đồ 28 (2013), tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa ông N, bà H và ông Ha T, bà K'L. Hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng các đương sự đều thống nhất giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử xác định giá trị chuyển nhượng là 450.000.000 đồng là phù hợp.

Ông N, bà H cho rằng với số tiền còn lại hai bên thỏa thuận chỉ cần vợ chồng ông Ha T, bà K'L dọn nhà và giao đất cho ông bà thì ông bà sẽ trả ngay số tiền còn thiếu.

Bị đơn cho rằng vợ chồng ông N, bà H thỏa thuận: Sau khi ký giấy chuyển nhượng tại phòng công chứng thì sẽ về thanh toán ngay số tiền còn lại. Nhưng sau đó ông N, bà H không chịu thanh toán. Tuy nhiên các đương sự đưa ra lý do nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình về việc thanh toán số tiền còn lại cũng như bàn giao diện tích đất chuyển nhượng.

Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự thì hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định Luật đất đai. Hiện nay ông N, bà H đã đăng ký và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận quyền sử dụng do vậy Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà H và ông Ha T, bà K'L đã có hiệu lực. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét yếu tố lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông N, bà H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại theo thỏa thuận của hợp đồng.

Ông Ha T, bà K'L đã chuyển nhượng đất cho ông N, bà H trên tinh thần tự nguyện, các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Thực tế ông N, bà H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đã hoàn thành và bên nhận chuyển nhượng (ông N, bà H) đã được công nhận quyền quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật nhưng ông N, bà H chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông Ha T, bà K'L là chưa thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Ha T, bà K'L không giao nhà cho ông N, bà H là hợp lý. Do đó lỗi trong hợp đồng này hoàn toàn thuộc về bên nhận chuyển nhượng là ông N, bà H, vì vậy ông N, bà H phải chịu trách nhiệm trả số tiền còn lại theo giá thị trường tại thời điểm định giá cho ông Ha T, bà K'L là phù hợp, đúng pháp luật.

Theo biên bản định giá ngày 09/01/2019 thì diện tích đất chuyển nhượng có giá trị theo giá thị trường là 4.546.757.600 đồng ($16.667.000 \text{ đồng/m}^2$) như vậy chênh lệch so với giá trị chuyển nhượng là $4.546.757.600 \text{ đồng} - 450.000.000 \text{ đồng} = 4.096.757.600 \text{ đồng}$. Ông N, bà H đã thanh toán cho ông Ha T, bà K'L 241.745.000 đồng là 53,72% giá trị của hợp đồng, như vậy ông N, bà H phải có trách nhiệm trả cho ông Ha T, bà K'L 46,28% số tiền nhận chuyển nhượng còn lại theo giá thị trường là $4.546.757.600 \text{ đồng} \times 46,28\% : 100\% = 2.104.239.417 \text{ đồng}$ cho ông Ha T, bà K'L.

Ông N, bà H xác định, do khi nhận chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển nhượng đất, nhưng thực tế trên đất có căn nhà và các công trình xây dựng là giếng nước, bồn, chân bồn nước. Trị giá căn nhà và công trình xây dựng trên đất trị giá là 134.164.000 đồng, ông bà chấp nhận thanh toán số tiền 134.164.000 đồng cho ông Ha T, bà K'L. Do vậy cần chấp nhận sự tự nguyện ông N, bà H về việc thanh toán 134.164.000 đồng trị giá căn nhà và công trình trên đất cho ông Ha T, bà K'L.

Ông Ha T, bà K'L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà K'W, ông Ha J, ông Ha K, bà K'H, bà K'T, bà K'U, ông Ha H, ông Ha T có trách nhiệm giao cho ông N, bà H căn nhà và công trình xây dựng trên đất gồm: giếng nước, bồn, chân bồn nước và diện tích 272,8 m² đất, thuộc thửa 342, tờ bản đồ 28 (2013), tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Do chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy xác nhận tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ha T, bà K'L không được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông N, bà H đã nộp 2.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và có yêu cầu vợ chồng ông Ha T, bà K'L phải thanh toán cho ông bà ½ chi phí tố tụng. Do vậy cần buộc vợ chồng ông Ha T, bà K'L trả lại cho vợ chồng ông N, bà H 1.100.000 đồng chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, bà H nên bị đơn ông Ha T, bà K'L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng. Buộc bị đơn ông Ha T, bà K'L phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Ông N, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 2.238.403.417 đồng phải thanh toán cho vợ chồng ông Ha T, bà K'L là 72.000.000 đồng + 2% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 2.000.000.000 đồng = 76.768.068 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 357, Điều 385, Điều 500, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Quang N, bà Trần Thị Thu H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161, quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2015 tại phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161, quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết ngày 28/7/2015 tại phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực pháp lý để thi hành.

Buộc vợ chồng ông Lê Quang N, bà Trần Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Ha T, bà K'L số tiền 2.104.239.417 (hai tỷ một trăm lẻ bốn triệu hai trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm mười bảy đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 134.164.000 (một trăm ba mươi bốn triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) là tiền trị giá căn nhà và công trình xây dựng trên đất. Tổng cộng là 2.238.403.417 (hai tỷ hai trăm ba mươi tám triệu bốn trăm lẻ ba nghìn bốn trăm mười bảy đồng).

2. Buộc vợ chồng ông Ha T, bà K'L và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà K'W, ông Ha J, ông Ha K, bà K'H, bà K'T, bà K'U, ông Ha H, ông Ha T có trách nhiệm giao cho vợ chồng ông Lê Quang N, bà Trần Thị Thu H diện tích 272,8 m² đất thuộc thửa 342, tờ bản đồ 28 (2013), tại xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 989990 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/10/2012 và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4B, diện tích 90.88 m², kết cấu móng xây đá chẻ, vách ván gỗ, trần nhựa, nền xi măng, 01 giếng nước, bồn, chân bồn nước cho ông Lê Quang N, bà Trần Thị Thu H quản lý sử dụng.

3. Bác yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Ha T, bà K'L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5161, quyền số 21/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết ngày 28/7/2015, hủy điều chỉnh xác nhận tại trang 04 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 989990 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/10/2012.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Ha T, bà K'L thanh toán cho vợ chồng ông Lê Quang N, bà Trần Thị Thu H 1.100.000 đồng (một triệu một trăm nghìn đồng) tiền chi phí tố tụng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Ha T, bà K'L phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0006746 ngày 24/4/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông Ha T, bà K'L còn phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Lê Quang N, bà Trần Thị Thu H phải chịu 76.768.068 đồng (bảy mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn không trăm sáu mươi tám đồng) án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0005850 ngày 25/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Lê Quang N, bà Trần Thị Thu H còn phải chịu 76.468.068 (bảy mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn không trăm sáu mươi tám đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời

hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015”.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu: HS, AV.

Ngô Anh Tuấn