

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐAM RÔNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 28/2023/DS-ST

Ngày: 24-10-2023

V/v: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ và
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 HUYỆN ĐAM RÔNG, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Hải Dương;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Là;

2. Bà Nguyễn Thị Bé.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 9 năm 2023, ngày 06 tháng 10 năm 2023 và ngày 24 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2022/TLST – DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2023/QĐXXST-DS ngày 24/8/2023; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS ngày 12/9/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 11/TB-TA ngày 26/9/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2023/QĐST-DS ngày 06/10/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Đoàn Ngọc H, Bà Lê Thị N;

Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện của nguyên đơn: Ông Nguyễn Kim Đ, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số F V, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng;

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị M;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ' N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn V;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ' N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà M có mặt, ông H, bà N, ông Đ vắng mặt, có đơn xin vắng mặt, ông V vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/9/2020, vợ chồng ông Đoàn Ngọc H, bà Lê Thị N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của các thửa đất được cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BU168602 ngày 14/7/2015 của UBND huyện Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CO950234 ngày 19/10/2018 của Sở Tài nguyên - môi trường tỉnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CH606077 ngày 07/6/2017 của Sở Tài nguyên - môi trường tỉnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CO950264 ngày 23/10/2018 của Sở Tài nguyên - môi trường tỉnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BY178963 ngày 25/10/2017 của UBND huyện Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BY178959 ngày 20/10/2017 của UBND huyện Đ; các lô đất này tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ' N, huyện Đ. Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định pháp luật với giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), bên cạnh đó lập một giấy sang nhượng đất viết tay, theo thỏa thuận thực tế thì giá trị chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng); về nghĩa vụ nộp thuế, phí do bị đơn bà M chịu. Sau khi chuyển nhượng, nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn quản lý và đăng ký biến động theo quy định.

Đối với nghĩa vụ thanh toán và thỏa thuận nghĩa vụ thanh toán sau 15 ngày kể từ ngày 25/9/2020, bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn mới thanh toán số tiền 2.300.000.000 đồng, hiện chưa thanh toán số tiền 100.000.000 đồng. Nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn thiếu nhưng bị đơn chưa thanh toán và nại ra lý do “yêu cầu nguyên đơn xác định ranh giới của thửa 29 tờ bản đồ số 52 với thửa đất của ông V”. Nguyên đơn thực hiện nhưng UBND xã Đ' Nàng không xem xét với lý do “nguyên đơn đã chuyển nhượng và đăng ký biến động nên không còn quyền sử dụng đất nữa”. Nguyên đơn không đồng ý có thỏa thuận về việc giải quyết tranh chấp đất với ông V (giáp ranh). Cơ quan chức năng tiến hành đăng ký biến động theo quy định từ ngày 12/10/2020, do vậy từ ngày này thì theo quy định pháp luật ông H, bà N không có quyền gì với các lô đất trên nữa nên nếu có thỏa thuận đi khởi kiện đòi đất cũng là trái pháp luật. Do vậy, nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn nhưng bị đơn vẫn không thanh toán số tiền còn thiếu.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và lãi suất từ tháng 10 năm 2020 đến ngày 24/8/2023 theo mức lãi suất 0,83%/ tháng (10%/năm) tương ứng với số tiền là 28.220.000 đồng (hai mươi tám triệu hai trăm hai mươi ngàn đồng), tổng cộng nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền: 128.220.000 đồng (một trăm hai mươi tám triệu hai trăm hai mươi ngàn đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và đơn phản tố, bị đơn bà Bùi Thị M trình bày: Bà thừa nhận có việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đoàn Ngọc H, bà Lê Thị N như đại diện nguyên đơn trình bày. Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông H và ông V (giáp ranh) có tranh chấp 01 miếng đất khoảng 01 sào, lúc bà nhận chuyển nhượng thì ông H có hứa là sẽ giải quyết và lấy lại số đất trên nên bà tin tưởng và đã nhận chuyển nhượng, bà có giữ lại của ông H 100.000.000 đồng để làm tin việc này để ông H giải quyết tranh chấp và giao cho bà số đất còn thiếu thì bà sẽ trả cho ông H 100.000.000 đồng còn thiếu. Bà không thừa nhận việc nguyên đơn cho rằng yêu cầu thanh toán nhiều lần không trả mà bà giữ lại để làm tin. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà thanh toán cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và lãi suất từ tháng 10 năm 2020 đến ngày 24/8/2023 theo mức lãi suất 0,83%/ tháng (10%/năm) tương ứng với số tiền là 28.220.000 đồng (hai mươi tám triệu hai trăm hai mươi ngàn đồng), thì bà không đồng ý mà có yêu cầu phản tố, yêu cầu bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn giao thiếu đất cho bị đơn khoảng 01 sào đất.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, giấy triệu tập nhưng ông Phạm Văn V không hợp tác và từ chối nhận các văn bản tố tụng, ông V vắng mặt không có lý do và không có quan điểm về việc giải quyết vụ án.*

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn vắng mặt nhưng theo văn bản xin vắng mặt và trình bày ý kiến, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 130.332.000 đồng, trong đó tiền gốc là 100.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo mức 0,83%/ tháng, tương ứng với số tiền 30.332.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có yêu cầu phản tố, yêu cầu bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn giao thiếu khoảng 01 sào đất cho bị đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn V vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội

đồng xét xử về cơ bản là đảm bảo quy định, tuy nhiên hồ sơ thiếu quyết định phân công thẩm phán và Tòa án chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát còn chậm.

Về đường lối xử lý vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 130.332.000 đồng, trong đó tiền gốc là 100.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán theo mức 0,83%/ tháng, tương ứng với số tiền 30.332.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn giao thiếu khoảng 01 sào đất cho bị đơn.

Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xuất phát từ việc bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn 06 lô đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ' N, huyện Đ. Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định pháp luật với giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), bên cạnh đó lập một giấy sang nhượng đất viết tay, theo thỏa thuận thực tế thì giá trị chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng); về nghĩa vụ nộp thuế, phí do bị đơn bà M chịu. Sau khi chuyển nhượng, nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn quản lý và đăng ký biến động theo quy định. Đối với nghĩa vụ thanh toán và thỏa thuận nghĩa vụ thanh toán sau 15 ngày kể từ ngày 25/9/2020, bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn mới thanh toán số tiền 2.300.000.000 đồng, hiện chưa thanh toán số tiền 100.000.000 đồng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn thiếu và lãi suất chậm thanh toán, bị đơn có yêu cầu phản tố, không đồng ý thanh toán số tiền này mà yêu cầu bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn giao thiếu khoảng 01 sào đất cho bị đơn. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là *“Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 25/9/2020, vợ chồng ông Đoàn Ngọc H, bà Lê Thị N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của các thửa đất được cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BU168602 ngày 14/7/2015 của UBND huyện Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CO950234 ngày 19/10/2018 của Sở Tài nguyên - môi trường tỉnh L; Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số hiệu CH606077 ngày 07/6/2017 của Sở Tài nguyên - môi trường tỉnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CO950264 ngày 23/10/2018 của Sở Tài nguyên - môi trường tỉnh L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BY178963 ngày 25/10/2017 của UBND huyện Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BY178959 ngày 20/10/2017 của UBND huyện Đ; Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định pháp luật với giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), bên cạnh đó lập một giấy sang nhượng đất viết tay, theo thỏa thuận thực tế thì giá trị chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng); về nghĩa vụ nộp thuế, phí do bà M chịu. Sau khi chuyển nhượng, nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn quản lý và đăng ký biến động theo quy định. Đối với nghĩa vụ thanh toán và thỏa thuận nghĩa vụ thanh toán sau 15 ngày kể từ ngày 25/9/2020, bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn mới thanh toán số tiền 2.300.000.000 đồng, hiện chưa thanh toán số tiền 100.000.000 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định ông Phạm Văn V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng ông V từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn V vắng mặt lần thứ hai mặc dù Tòa án triệu tập hợp lệ, do vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[4.1] Bị đơn nhận chuyển nhượng của nguyên đơn 06 lô đất tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ' N, huyện Đ. Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định pháp luật với giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), bên cạnh đó lập một giấy sang nhượng đất viết tay, theo thỏa thuận thực tế thì giá trị chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng); về nghĩa vụ nộp thuế, phí do bị đơn bà M chịu. Sau khi chuyển nhượng, nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn quản lý và đăng ký biến động theo quy định. Đối với nghĩa vụ thanh toán và thỏa thuận nghĩa vụ thanh toán sau 15 ngày kể từ ngày 25/9/2020, bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn mới thanh toán số tiền 2.300.000.000 đồng, hiện chưa thanh toán số tiền 100.000.000 đồng, do vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn thiếu và lãi suất phát sinh.

[4.2] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2020, được công chứng tại UBND xã Đ' Nàng, các bên thể hiện các bên chuyển nhượng toàn bộ 06 thửa đất và cam kết “Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp cầm cố, thế chấp, hoặc không bị hạn chế quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản, mua bán

đất, chuyển nhượng”,... “nếu có sự biến động đất đai, chênh lệch diện tích các bên cam đoan vẫn giữ nguyên giá trị chuyển nhượng ban đầu, không thắc mắc khiếu nại gì về diện tích đất đã chuyển nhượng”. Tại Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 25/9/2020, các bên thể hiện giao đất ngày 25/9/2020 và xác nhận nội dung bà M mới giao cho ông H, bà N 2.150.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đồng hẹn sau 15 ngày sẽ trả đủ. Các bên thừa nhận sau đó bà M đã thanh toán 150.000.000 đồng còn 100.000.000 đồng chưa thanh toán. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2020, được công chứng tại UBND xã Đ’ Nàng và Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 25/9/2020 đều không thể hiện các bên có thỏa thuận việc trước khi nhận chuyển nhượng thì ông H và ông V (giáp ranh) có tranh chấp 01 miếng đất khoảng 01 sào cũng như thỏa thuận giữ lại của ông H 100.000.000 đồng để ông H giải quyết tranh chấp và giao cho bà số đất còn thiếu thì bà sẽ trả cho ông H 100.000.000 đồng còn thiếu, trong khi phía nguyên đơn và đại diện nguyên đơn không thừa nhận và bà M không có chứng cứ khác để chứng minh cho trình bày của mình, do vậy yêu cầu của nguyên đơn buộc bà M thanh toán số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu do chậm thực hiện nghĩa vụ là có căn cứ.

[4.3] Về lãi suất chậm trả tiền: Các bên thỏa thuận sau 15 ngày kể từ ngày 25/9/2020, bà M sẽ thanh toán đủ tiền 250.000.000 đồng cho nguyên đơn, sau đó bà M mới thanh toán 150.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng chưa thanh toán, như vậy, từ ngày 11/10/2020, bà M đã vi phạm, chậm thực nghĩa vụ trả tiền. Điều 357 Bộ luật dân sự quy định: “Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: 1. Trường hợp 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. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.” Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự quy định: “lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”, lãi suất giới hạn theo quy định ở khoản 1 Điều 468 là 20%/ năm, vậy lãi suất được xác định trong trường hợp này là 10%/ năm, tương ứng với 0,83%/ tháng, phù hợp với yêu cầu của nguyên đơn và đại diện nguyên đơn, do vậy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu về lãi suất của nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[5.1] Bị đơn cho rằng trước khi chuyển nhượng thì ông H và ông V (giáp ranh) có tranh chấp 01 miếng đất khoảng 01 sào, lúc bà nhận chuyển nhượng thì ông H có hứa là sẽ giải quyết và lấy lại số đất trên nên bà tin tưởng và đã nhận chuyển nhượng, bà có giữ lại của ông H 100.000.000 đồng để làm tin việc này, để ông H giải quyết tranh chấp và giao cho bà số đất còn thiếu thì bà sẽ trả cho ông H 100.000.000 đồng còn thiếu do vậy bị đơn phản tố yêu cầu bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn giao thiếu khoảng 01 sào đất cho bị đơn. Xét thấy,

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2020, được công chứng tại UBND xã Đ' Nàng, các bên thể hiện các bên chuyển nhượng toàn bộ 06 thửa đất và cam kết “Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp cầm cố, thế chấp, hoặc không bị hạn chế quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản, mua bán đất, chuyển nhượng”,... “nếu có sự biến động đất đai, chênh lệch diện tích các bên cam đoan vẫn giữ nguyên giá trị chuyển nhượng ban đầu, không thắc mắc khiếu nại gì về diện tích đất đã chuyển nhượng”. Bên cạnh đó, ngoài lời trình bày của bị đơn thì phía nguyên đơn và đại diện nguyên đơn không thừa nhận nội dung này và bà M không có chứng cứ khác để chứng minh cho trình bày của mình.

[5.2] Mặt khác, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bị đơn thì thể hiện có hàng rào B40 ông V làm nhưng sau thời điểm các bên chuyển nhượng. Kết quả đo đạc, lồng ghép bản đồ thể hiện có phần đất bà M cho rằng bị lấn chiếm nhưng đều thuộc các thửa đất đã được cấp cho bà M và bà M nhận chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất này từ ông H, bà N như đã nói ở trên. Từ ngày 12/10/2020 thì các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đã được đăng ký biến động sang tên cho bà M. Bà M cho rằng có thỏa thuận việc ông H, bà N kiện đòi lại phần đất tranh chấp với ông V nhưng ông H, bà N không thừa nhận, trong khi nếu có thì ông H, bà N cũng không có quyền khởi kiện tranh chấp đất vì đã đăng ký biến động sang tên cho bà M theo đúng quy định. Nếu bà M cho rằng có việc ông V lấn chiếm quyền sử dụng đất thì bà có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[6]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, tổng cộng là 3.912.000 đồng, bị đơn đã tạm ứng và đã quyết toán xong, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền này.

[7] Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự tương đương với tiền phải thanh toán cho nguyên đơn và phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các điều 39, 143, 147, 157, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Ngọc H và bà Lê Thị N về việc “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ*” đối với bị đơn bà Bùi Thị M:

Buộc bà Bùi Thị M phải thanh toán cho ông Đoàn Ngọc H và bà Lê Thị N số tiền còn thiếu do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 30.332.000 đồng (ba mươi triệu ba trăm ba mươi hai ngàn đồng), tổng cộng là 130.332.000 đồng (một trăm ba mươi triệu ba trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” không đồng ý thanh toán số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu cho nguyên đơn mà yêu cầu bù trừ nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn giao thiếu khoảng 01 sào đất cho bị đơn.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị M phải chịu 3.912.000 đồng (ba triệu chín trăm mười hai ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Đã quyết toán xong.

4. Về án phí: Bà Bùi Thị M phải chịu 6.516.600 đồng (sáu triệu năm trăm mười sáu ngàn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn và 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0010244 ngày 24/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông. Bà M còn phải nộp 9.016.600 đồng (chín triệu không trăm mười sáu ngàn sáu trăm đồng).

Hoàn trả cho ông Đoàn Ngọc H, bà Lê Thị N số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010161 ngày 12/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông.

5. Về quyền kháng cáo: Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Đối với Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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, 7a, 7b 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 Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đam Rông;
- Chi cục THADS huyện Đam Rông;
- Các đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Hà Hải Dương