

Bản án số: 34/2023/DS-ST

Ngày 06-6-2023

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Văn Kiên

2. Bà Lê Thị Toan

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nhớ - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Quỳnh Như - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2022/TLST- DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T

Địa chỉ: Thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Văn T và bà Cao Thị L

Địa chỉ: Thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Tấn T.

Địa chỉ: Thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

+ Ông Puih K; địa chỉ: Làng A, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Ông Puih K1; địa chỉ: Thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Ông Puih D, địa chỉ: Thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.
+ Ông Nguyễn Văn L, địa chỉ: Thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai.
Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 29-3-2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 10-11-2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T trình bày:

Ngày 20-11-2019, ông Nguyễn Văn An, bà Phạm Thị T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T, bà Cao Thị L thửa đất số 264 (nhưng trong Giấy bán đất ngày 20-11-2019 viết nhầm thành thửa số 246), tờ bản đồ số 28, diện tích 6424 m² đất trồng cây lâu năm, tại thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai thể hiện tại giấy viết tay “Giấy bán đất ngày 20-11-2019”, được thôn trưởng thôn 4, ban nhân dân thôn 4 và những người làm chứng là ông Puih K, Puih K1, Puih D làm chứng, trên đất có trồng cây cà phê, giá chuyển nhượng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng); ông T, bà L đã nhận đủ tiền. Thửa đất 264 đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 294513 ngày 29/02/2016 cho ông Nguyễn Văn A, bà Phạm Thị T, đã chính lý sang tên cho bà Cao Thị L ngày 04/3/2016.

Vào thời điểm chuyển nhượng do ông T, bà L đang thế chấp thửa đất nêu trên tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) để vay tiền nên ông T, bà L hứa sau khi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng về sang tên cho ông, bà. Tuy nhiên ông Th, bà L không thực hiện theo thỏa thuận.

Sở dĩ Giấy bán đất ngày 20-11-2019 chỉ có ông Phạm Văn T và con trai của ông T là anh Phạm Tấn T ký; bà Cao Thị L không có ký vào giấy này vì sau khi vợ chồng bà L nhận tiền chuyển nhượng đất thì mẹ bà L ở Huế đau nặng nên bà L về quê, bà L nói để chồng bà (ông T) và con trai là Phạm Tấn T (đã đủ 18 tuổi) thay cho bà đến nhà thôn trưởng viết giấy ký xác nhận là được. Từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay thì ông bà là người canh tác sử dụng đất, có trồng thêm hơn 100 cây cà phê với trên đất. Ông bà có yêu cầu ông T, bà L lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng về để sang tên cho ông bà nhưng ông T, bà L chưa có đủ tiền để lấy.

Do ông T, bà L không trả nợ cho Ngân hàng ACB nên Ngân hàng ACB khởi kiện ông T, bà L tại Tòa án và ngày 20-8-2021 Tòa án nhân dân thành phố P đã xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ACB, buộc ông T, bà L trả cho Ngân hàng ACB số tiền 521.648.679 đồng tính đến ngày 20/8/2021 trường hợp không trả được thì xử lý tài sản thế chấp (thửa đất số 54 và 264) của ông T, bà L.

Ngày 16/12/2021, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 16/QĐ-CCTHADS ngày 16/12/2021, kê biên xử lý 02 tài sản (thửa đất số 264 và thửa đất số 54) của ông T, bà L.

Tại Đơn khởi kiện ngày 29-3-2022 ông A, bà T yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông T, bà L tại *Giấy bán đất ngày 20-11-2019* là vô hiệu, yêu cầu ông T, bà L trả lại cho ông bà số tiền mua đất là 200.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 19/11/2019 đến khi giải quyết xong vụ án với lãi suất 1,66%/tháng, lý do thửa đất số 264 đang bị kê biên để thi hành án.

Tuy nhiên, đến ngày 26/5/2022 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P đã ban hành Quyết định về việc giải toả kê biên tài sản số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/5/2022 giải toả kê biên đối với thửa đất 264 mà ông bà nhận chuyển nhượng của ông T, bà L; chỉ xử lý kê biên thi hành án đối với thửa đất số 54 đã đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng ACB. Do đó, ngày 10-11-2022, ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-11-2019 tại “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*” giữa ông bà và ông T, bà L đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 28 tại thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai, buộc ông Phạm Văn Thành, bà Cao Thị L sang tên cho ông, bà theo quy định pháp luật.

2. Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ đối với bị đơn là ông Phạm Văn Thành, bà Cao Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Tấn T. Tuy nhiên, ông Phạm Văn Thành, bà Cao Thị L, ông Phạm Tấn T không đến Tòa án để tham gia tố tụng. Do vậy, ông Phạm Văn T, bà Cao Thị L, Phạm Tấn T không có lời khai tại hồ sơ vụ án và cũng không có lời khai tại phiên tòa.

3. Người làm chứng ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông làm thôn trưởng thôn 4, xã G, thành phố P từ năm 2017 cho đến nay. Ngày 20/11/2019 ông Nguyễn Văn A, bà Phạm Thị T cùng ông Phạm Văn T, anh Phạm Tấn T (con trai ông T) đến nhà ông nhờ ông ký xác nhận vào *Giấy bán đất ngày 20-11-2019* nội dung ông Phạm Văn T, bà Cao Thị L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn A, bà Phạm Thị T thửa đất tại thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Nguồn gốc đất này trước đây của ông A, bà T, sau đó ông A, bà T không sử dụng nữa nên chuyển nhượng lại cho ông T, bà L năm 2016. *Giấy bán đất ngày 20-11-2019* do bà Phạm Thị T viết tại nhà ông, sau đó ông Nguyễn Văn A, bà Phạm Thị T cùng ông Phạm Văn T, anh Phạm Tấn T ký vào. Ông có ký xác nhận vào phần thôn trưởng.

4. Người làm chứng ông Puih K trình bày:

Ông có ký vào phần người làm chứng tại *Giấy bán đất ngày 20-11-2019* vì đất ông giáp ranh với đất của ông T, bà L. Còn nội dung các bên chuyển nhượng đất như thế nào thì ông không biết. Ông không nhớ ký vào ngày tháng năm nào, chỉ nhớ có ông Trần Văn T và anh Puih K1 đến nhà ông và nhờ ký giáp ranh đất. Còn nội dung chuyển nhượng như thế nào thì ông không rõ.

5. Người làm chứng ông Puih K1 trình bày:

Ông không nhớ rõ ngày, tháng, năm nhưng buổi chiều có ông Nguyễn Văn A, bà Phạm Thị T cùng ông Phạm Văn T, anh Phạm Tấn T (con trai ông T) đến nhà ông nhờ ông ký xác nhận vào *Giấy bán đất ngày 20-11-2019 với tư cách là người làm chứng* vì đất ông giáp ranh với đất của ông T, bà L; ông T có nói vợ chồng ông đã chuyển nhượng lô đất giáp ranh với đất của ông cho ông A, bà T. Còn nội dung chuyển nhượng như thế nào thì ông không rõ.

6. Người làm chứng ông Puih D trình bày:

Ông có ký vào phần người làm chứng tại *Giấy bán đất ngày 20-11-2019* vì đất ông giáp ranh với đất của ông T, bà L. Còn nội dung các bên chuyển nhượng đất như thế nào thì ông không biết. Ông không nhớ ký vào ngày tháng năm nào, chỉ nhớ có ông Trần Văn T, anh Phạm Tấn T (con trai ông T) và ông Nguyễn Văn A, bà Phạm Thị T đến nhà ông và nhờ ký giáp ranh đất. Còn nội dung chuyển nhượng như thế nào thì ông không rõ.

7. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 20-12-2022:

Thửa đất số 264, tờ bản đồ số 28 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 294513 cấp ngày 29/02/2016, có diện tích 6044,8 m², có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 267 có kích thước: 35,34 m + 2,01 m + 13,28m + 1,05m + 6,22m; phía Nam giáp đường đất, có kích thước 11,38 m + 24,77 m; phía Đông giáp đường đất, có kích thước: 64,86m + 46,79m + 17,44m + 15,78m + 18,25m; phía Tây giáp triền suối, có kích thước: 15,66m + 16,93m + 23,29m + 14,50m + 23,61m + 28,70 m + 22,27 m + 6,66m + 12,68 m + 14,57 m.

Trên đất có 450 cây cà phê với đang kinh doanh năm thứ 8 và 100 cây cà phê với kiến thiết cơ bản năm thứ 3.

Kết quả định giá đất và tài sản trên đất: Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm diện tích 6044,8 m² có giá là 419.998.749 đồng; 450 cây cà phê với đang kinh doanh năm thứ 8 có giá là 178.378.200 đồng và 100 cây cà phê với kiến thiết cơ bản năm thứ 3 có giá là 14.369.400 đồng. Tổng cộng đất và tài sản trên đất có giá là 612.746.349 đồng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên 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 nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định

tại chỗ và định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 29-3-2022, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và ông Phạm Văn T, bà Cao Thị L tại *Giấy bán đất ngày 20-11-2019* là vô hiệu, yêu cầu ông T, bà L trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 19/11/2019 đến khi giải quyết xong vụ án với lãi suất 1,66%/tháng với lý do thửa đất số 264 của ông T, bà L đang bị Chi cục Thi hành án kê biên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu. Ngày 10-11-2022, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-11-2019 tại “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*” giữa nguyên đơn và ông T, bà L đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 28 tại thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai, buộc ông Phạm Văn T, bà Cao Thị L sang tên cho nguyên đơn, lý do ngày 26/5/2022 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P đã ban hành Quyết định về việc giải toả kê biên tài sản số 10/QĐ-CCTHADS ngày 26/5/2022 giải toả kê biên đối với thửa đất 264. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 5, 70, khoản 2 Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.2] Căn cứ vào khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Hội đồng xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

[1.3] Bị đơn là ông Phạm Văn T, bà Cao Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Tấn T đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*”, có xác nhận của thôn trưởng, không có công chứng, chứng thực. Toà án đã tiến

hành các thủ tục để triệu tập bị đơn ông T, bà L lên trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*”, lời khai của nguyên đơn, thôn trưởng, người làm chứng có đủ căn cứ để xác định ngày 20-11-2019 ông Phạm Văn T, bà Cao Thị L có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 264 tại Thôn 4, xã G, thành phố P với ông Cao Văn A, bà Phạm Thị T tại “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*” là có thật.

[2.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 294513 cấp ngày 29/02/2016 cho ông Nguyễn Văn A, bà Phạm Thị T, đã chính lý sang tên cho bà Cao Thị L ngày 04/3/2016, thể hiện người sử dụng đất là bà Cao Thị L. Căn cứ vào chứng cứ Toà án thu thập được thì ông T, bà L kết hôn năm 1996, ngày 22/01/2019 ông T, bà L dùng tài sản này để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Á Châu. Tại “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*” tuy chỉ có ông T và con trai là anh Phạm Tấn T xác lập hợp đồng, không có chữ ký của bà L. Tuy nhiên, tại “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*” thể hiện bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền; ông A, bà T đã nhận đất sử dụng ổn định cho đến nay, nguyên đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn đã trồng thêm 100 cây cà phê trên đất, hàng năm ông bà là người thu hoạch cà phê, xét thấy lời khai của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20-12-2022, hiện trên đất có 450 cây cà phê với đang kinh doanh năm thứ 8 và 100 cây cà phê với kiến thiết cơ bản năm thứ 3. Quá trình ông A, bà T sử dụng đất và canh tác, thu hoạch cà phê trên đất từ năm 2019 cho đến nay, ông T, bà L không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Toà án đã nhiều lần triệu tập bà L lên làm việc tuy nhiên bà L không đến Toà án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, có căn cứ cho rằng bà L biết, có sử dụng tiền chuyển nhượng đất và đồng ý với việc chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không bị vô hiệu do vi phạm điều kiện về định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

[2.3] Trong “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*” thể hiện thửa đất chuyển nhượng là thửa số 246, tờ bản đồ số 28, diện tích 6424 m², tại thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Nguyên đơn cho rằng thời điểm đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên viết lộn thửa đất số 264 thành 246. Xét thấy lời khai của nguyên đơn là có căn cứ bởi lẽ, qua xác minh chính quyền địa phương thì ông T, bà L chỉ có 2 thửa đất (thửa đất số 264 và số 54), ngoài ra không có thửa đất nào khác. Mặt khác vào thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ có thửa đất số 264, có diện tích 6424m² đang thế chấp tại Ngân hàng ACB, phù hợp với thửa đất mà các bên thoả thuận chuyển nhượng trong “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*”.

[2.4] Vào thời điểm các bên xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đều biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu nên chưa thực hiện được thủ tục sang tên. Qua xác minh tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P thì thửa đất này hiện nay đã giải chấp không bị kê biên để thi hành án nữa, lý do khi vay vốn tại Ngân hàng TMCP Á Châu thì ông T, bà L đã thế chấp

02 thửa đất số 264 và số 54. Chi cục Thi hành án thành phố P đã kê biên xử lý thửa đất số 54 đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á Châu nên thửa đất số 264 đã được giải chấp không bị kê biên nữa. Do đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.5] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất thực tế là 6044,8 m² đất trồng cây lâu năm ít hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông A, bà T cho rằng diện tích đất ít hơn giấy chứng nhận là do Nhà nước có chôn trụ điện ở phía Bắc và phía Nam thửa đất làm diện tích đất giảm và mở đường đi tự phát nên ông bà chỉ sử dụng theo hiện trạng hiện nay, không có tranh chấp với ai, đồng ý với diện tích theo hiện trạng được thẩm định, xem xét tại chỗ ngày 20/12/2022 nên Hội đồng xét xử công nhận theo hiện trạng thực tế ông A, bà T đang sử dụng theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2022.

[2.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T với ông Phạm Văn T và bà Cao Thị L theo “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*” có hiệu lực. Buộc ông Phạm Văn T và bà Cao Thị L phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T. Trường hợp ông Phạm Văn T và bà Cao Thị L không thực hiện hợp đồng thì ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai, chịu mọi chi phí.

[3] Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do đó, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) đã tạm ứng.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng 02 lần ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T phải chịu là 6.570.000 đồng. Ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 180, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 của 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T với ông Phạm Văn T và bà Cao Thị L theo “*Giấy bán đất ngày 20-11-2019*” có hiệu lực.

Buộc ông Phạm Văn T và bà Cao Thị L phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T đối với diện tích đất 6044,8 m², thửa đất số 264, tờ bản đồ số 28, vị trí tại thôn 4, xã G, thành phố P, tỉnh Gia Lai có tứ cận, kích thước như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 267, có kích thước: 35,34 m + 2,01 m + 13,28m + 1,05m + 6,22m.

Phía Nam giáp đường đất, có kích thước 11,38 m + 24,77 m;

Phía Đông giáp đường đất, có kích thước: 64,86m + 46,79m + 17,44m + 15,78m + 18,25m.

Phía Tây giáp triền suối, có kích thước: 15,66m + 16,93m + 23,29m + 14,50m + 23,61m + 28,70 m + 22,27 m + 6,66m + 12,68 m + 14,57 m.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20-12-2022).

Trường hợp ông Phạm Văn T và bà Cao Thị L không thực hiện hợp đồng thì ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai để thực hiện trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Phạm Văn T và bà Cao Thị L phải chịu 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T đã tạm ứng trước nên buộc ông Phạm Văn T và bà Cao Thị L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phạm Văn T và bà Cao Thị L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T 7.350.000đ (bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0001536 ngày 12-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

4. Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng 02 lần ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T phải chịu là 6.570.000đ (sáu triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị T đã nộp đủ.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Gia Lai;
- VKSND Tp.P;
- Chi cục THADS Tp.P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Thu