

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 25/2017/DS-ST

Ngày: 15-12-2017

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Đính;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Mỹ;

2. Bà Nguyễn Thị Lan;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên
tòa:** Ông Lê Đình Hợp – Kiểm sát viên;

Trong ngày các ngày 14-9, ngày 01-11 và ngày 15-12-2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2015/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2017/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị A; Có mặt.

Địa chỉ nơi cư trú: Làng O, xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tống Đức N - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; Có mặt.

Địa chỉ: X, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị H1; Vắng mặt.

Địa chỉ nơi cư trú: Làng O, xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Kim L và chị Nguyễn Thị H2; Vắng mặt.

Địa chỉ nơi cư trú: Làng O, xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong Đơn khởi kiện ngày 28-12-2015 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Phạm Văn Đ, Lê Thị A và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17-9-2008, bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H có chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Đ và bà Lê Thị A thửa đất có diện tích là 1.030,2m² và 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích khoảng 23,76m² với giá là 63.000.000 đồng. Thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất của bà H1, ông H dài 59m; Tây giáp đất của bà H1, ông H dài 59m; Nam giáp đất của bà H1, ông H dài 17,6m; Bắc giáp đất đường đi dài 17,6m.

Thửa đất nói trên là một phần của thửa đất số 31a, tờ bản đồ 77, diện tích 3.618m² tại làng O, xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị H1 số U 629194 ngày 14-3-2003.

Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận ông Đ và bà A trả trước 18.000.000 đồng, số tiền còn lại đến tháng 12 năm 2008 bà H1 và ông H1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa, sang tên thì ông Đ và bà A sẽ thanh toán hết.

Sau khi nhận tiền và viết “giấy chuyển nhượng đất nhà ở”, bà H1 và ông H1 đã giao đất và nhà cho ông Đ và bà A sử dụng. Năm 2010, ông Đ và bà A đã đào giếng nước, sửa lại nhà và xây dựng thêm phần nhà bếp, công trình phụ. Đến năm 2012 thì trồng thêm được khoảng 70 cây cà phê trên đất nhận chuyển nhượng.

Đến ngày 25-12-2012, bà H1 và ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà A để làm thủ tục tách thửa, sang tên nên ông Đ và bà A đã trả đủ số tiền còn lại là 45.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Để giảm tiền thuế chuyển nhượng đất, hai bên đã ghi lại “Giấy sang nhượng đất ở” với giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng và đã được Ủy ban nhân dân xã P, huyện G xác nhận.

Sau khi bà H1 và ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà A thì ông Đ và bà A đã nhiều lần yêu cầu bà H1 và ông H đến Ủy ban nhân dân xã P để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nhưng bà H1 và ông H cứ khất lần không chịu thực hiện.

Đến ngày 25-12-2015 thì ông Đ và bà A nhận được thông báo về việc thi hành án số 56/CCTHA-TB ngày 10-12-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G về việc ông Đ và bà A là người có liên quan đến thửa đất của bà H1 và ông H đang được xem xét xử lý để thi hành án liên quan đến nghĩa vụ trả nợ của bà H1, thông báo nêu rõ nếu có tranh chấp đối với tài sản trên thì phải khởi kiện trong thời hạn 30 ngày.

Cùng trong ngày 25-12-2015, Ủy ban nhân dân xã P đã tiến hành hòa giải, lúc này bà H1 đã bỏ đi khỏi địa phương, ông H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất nên hòa giải không thành.

Do vậy, ông Đ và bà A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H phải thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” để ông Đ và bà A làm các thủ tục sang tên trước bạ nhà và đất cho ông Đ và bà A.

2. Tại Bản tự khai ngày 11-4-2016, bị đơn Nguyễn Xuân H trình bày:

Ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị H1 cùng các con là Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị H2 là người được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ bà Trần Thị H1 số U 629194 ngày 14-3-2003 tại thửa đất số 31a, tờ bản đồ 77, diện tích 3.618m² thuộc làng O, xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai. Khi bà H1 viết giấy chuyển nhượng một phần thửa đất nói trên cho ông Đ và bà A thì ông H đi công tác nên ông H và các con hoàn toàn không biết, ông H cũng không trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng đất. Thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình nên ông H chỉ đồng ý trích phần đất của bà H1 là $\frac{1}{4}$ thửa đất bà H1 đã viết giấy chuyển nhượng cho ông Đ và bà A để chuyển nhượng cho ông Đ và bà A, còn lại $\frac{3}{4}$ thửa đất giao lại cho ông H cùng 02 con là chị L và chị H2.

3. Tòa án đã thực hiện việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và tổng đạt các văn bản tố tụng để triệu tập bị đơn Trần Thị H1 đến làm việc liên quan đến vụ án nhưng bà H1 cố tình trốn tránh, không có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa án. Do vậy, hồ sơ không có lời khai của bà Trần Thị H1 .

4. Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 20-3-2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị H2 đều trình bày: Họ là con của ông H và bà H1, thửa đất nói trên là tài sản của hộ gia đình nên họ cũng là người có quyền sử dụng đất. Họ không biết việc bà H1 chuyển nhượng đất cho ông Đ và bà A nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà A.

5. Các đương sự đã giao nộp và Tòa án thu thập các tài liệu chứng cứ gồm: Thông báo về việc Thi hành án số 56/CCTHA-TB ngày 10-12-2015 (bản sao); Biên bản hòa giải đơn kiến nghị của công dân ngày 25-12-2015 của Ủy ban nhân dân xã P (bản gốc); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 629194, do UBND huyện G cấp ngày 14-3-2003, mang tên hộ ông bà Trần Thị H1 (bản sao); Giấy chuyển nhượng đất nhà ở ngày 17-9-2008 (bản gốc); Giấy sang nhượng đất ở không thể hiện ngày tháng (bản gốc); Giấy nhận tiền ngày 25-12-2012 (bản gốc); Bản tự khai của ông Phạm Văn Đ (bản gốc); Bản tự khai của bà Lê Thị A (bản gốc); Bản tự khai của ông Nguyễn Xuân H (bản gốc); Đơn từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án đều đề ngày 20-3-2017 của chị Nguyễn Thị H2 và Nguyễn Thị Kim L (bản gốc); Biên bản xác minh ngày 18-02-2016 của Tòa án nhân dân huyện G (bản gốc); Biên bản giao nhận ngày 25-01-2016 của Tòa án nhân dân huyện G (bản gốc); Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000080 ngày 25-02-2016 của Chi nhánh trung tâm quảng cáo và dịch vụ truyền thông đa phương tiện tại Thành phố Hồ Chí Minh (bản gốc); Hợp đồng thông báo – nhắn tin số 31NT/16/HĐTT-CNNCM ngày 25-02-2016 (bản gốc); Bì thư (bản gốc); Giấy nộp tiền ngày 24-02-2016 (bản gốc); 02 Chứng từ giao dịch ngày 22-02-2016 (bản gốc); Hóa đơn giá trị gia tăng số 0002935 ngày 24-02-2016 của Báo nhân dân (bản gốc); Báo nhân dân số 22058 ngày 20-02-2016; số 22059 ngày 21-02-2016; số 22060 ngày 22-02-2016 (bản gốc); Bì thư (bản gốc); Biên bản lấy lời khai ngày 21-9-2016 của ông Nguyễn Xuân H (bản gốc); Biên bản lấy lời khai của chị Nguyễn Thị H2 ngày 20-3-2017 (bản gốc); Biên bản lấy lời khai của chị Nguyễn Thị Kim L ngày 20-3-2017 (bản gốc); Biên bản lấy

lời khai ngày 06-9-2016 của bà Lê Thị T (bản gốc); Biên bản lấy lời khai ngày 31-5-2016 của bà Lương Thị L1 (bản gốc) Biên bản lấy lời khai ngày 31-5-2016 của ông Bùi Văn H3 (bản gốc); Biên bản lấy lời khai ngày 31-5-2016 của bà Lê Thị L2 (bản gốc); Giấy biên nhận ngày 23-02-2017 của Tòa án nhân dân huyện G (bản gốc); Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05-4-2017 của Tòa án nhân dân huyện G (bản gốc); Sơ đồ hiện trạng thửa đất (bản gốc); Biên bản xác minh ngày 11-5-2017 của Tòa án nhân dân huyện G (bản gốc); Công văn số 03/CV-CAX ngày 06-7-2016 của Công an xã P (bản gốc); 02 Sổ bộ lưu tại Công an xã P (bản photo); Công văn số 45/CV-TNMT ngày 25-7-2016 của Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện G (bản gốc); Tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 10-3-2003 của ông Tài Văn T; tờ khai lệ phí trước bạ của bà Trần Thị H1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-01-2003; GCNQSDĐ số 623383 được UBND huyện G cấp ngày 06-11-2000 mang tên hộ ông Tài Văn T (Tất cả văn bản kèm theo Công văn đều là bản photo có dấu treo của Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện G); Thông báo về việc cử người đại diện ngày 27-3-2017 của Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện G (bản gốc); Biên bản xác minh ngày 23-11-2016 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng (bản gốc); Bì thư (bản gốc); Biên bản lấy lời khai của ông Trần Ngọc T1.

6. Phát biểu ý kiến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án; Đối với bị đơn Trần Thị H1, Nguyễn Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Kim L đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở là tài sản chung của hộ nhưng chỉ có chữ ký của bà H1, không có đầy đủ chữ ký của đầy đủ các thành viên trong hộ, nên việc chuyển nhượng là không tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết. Các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở vào ngày 17-9-2008 nên nội dung được áp dụng là Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003 và Luật Nhà ở. Trong nội dung thông báo thụ lý vụ án xác định vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nay xác định lại cho đúng là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”. Về thời hiệu khởi kiện, các đương sự không ai có yêu cầu về áp dụng thời hiệu nên Tòa án không áp

dụng theo quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối với bị đơn Trần Thị H1 đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và triệu tập hợp lệ nhưng vẫn cố tình trốn tránh, không có mặt theo giấy triệu tập, không cung cấp chứng cứ nên phải chịu trách nhiệm về việc không chứng minh được. Tại phiên tòa, bị đơn Trần Thị H1, Nguyễn Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị Kim L đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, theo nội dung các chứng cứ là giấy sang nhượng đất ở, giấy nhận tiền đề ngày 25-12-2012 và giấy chuyển nhượng đất nhà ở đề ngày 17-9-2008 thì bà Trần Thị H1 là người trực tiếp ký vào các giấy này, không có chữ ký của ông Nguyễn Xuân H cùng các con là Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị H2. Nội dung thể hiện việc bà H1 và ông H chuyển nhượng cho ông Đ và bà A thửa đất như ông Đ và bà A trình bày. Ông H cho rằng việc chuyển nhượng đất là tài sản chung của hộ gia đình do bà H1 là vợ của ông H tự ý đứng ra ký các giấy tờ chuyển nhượng trong khi ông H đang đi công tác nên không được sự đồng ý của ông H và các con, ông H cũng không trực tiếp nhận tiền của ông Đ và bà A nên chỉ đồng ý trích phần đất của bà H1 là $\frac{1}{4}$ thửa đất bà H1 đã viết giấy chuyển nhượng cho ông Đ và bà A để chuyển nhượng cho ông Đ và bà A, còn lại $\frac{3}{4}$ thửa đất giao lại cho ông H cùng 02 con là chị L và chị H2, không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của ông Đ và bà A.

[3] Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã P thì thấy rằng từ năm 2008 đến nay, ông H, chị L và chị H2 vẫn đăng ký hộ khẩu và thường xuyên cư trú tại làng O, xã P, huyện G. Nơi ở của họ của thửa đất ông Đ và bà A nhận chuyển nhượng khoảng 01km – 1,5km. Như vậy, có thể thấy rằng, việc ông Đ và bà A đang trực tiếp sử dụng đất, xây dựng thêm phần nhà bếp phía sau cùng công trình phụ và trồng thêm cây cà phê ở phía sau thì ông H, chị L và chị H không thể không biết việc này. Đồng thời, trong thời gian chuyển nhượng đất thì bà H1 và ông H là vợ chồng vẫn chung sống với nhau, nên ngay cả khi bà H1 trực tiếp nhận tiền nhận chuyển nhượng đất do ông H đi vắng không ký nhận thì hoàn toàn có căn cứ khẳng định việc bà H1 sử dụng tiền chuyển nhượng đất vào mục đích chung của gia đình và ông H không thể không biết.

[4] Theo các tài liệu chứng cứ mà Ủy ban nhân dân huyện G cung cấp thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 629194 ngày 14-3-2003 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Trần Thị H1. Nguồn gốc đất do bà Trần Thị H1 nhận chuyển nhượng của ông Tài Văn T theo hợp đồng ngày 21-02-2003. Qua xác minh tại Công an xã P và lời khai của phía bị đơn thì thấy rằng vào thời điểm Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thì hộ bà H1 gồm 04 người là bà H1, ông H, chị L và chị H2. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H1 kê khai đất là tài sản chung của bà H1 và ông H, bà H1 vắng mặt nên không có lời khai để xác định thửa đất trên là tài sản chung của cả hộ hay là tài sản của bà H1 và ông H. Chị L sinh năm 1991, chị H2 sinh năm 1998 nên vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H1 (Ngày 14-3-2013) chị L mới 12 tuổi, chị H2 mới 05 tuổi. Như vậy, có thể thấy rằng thửa đất mà bà H1 ký chuyển nhượng cho ông Đ và bà A là tài sản chung của vợ chồng bà H1 và ông H như bà H1 công nhận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải tài sản chung của hộ gồm bà H1, ông H, chị L, chị H2.

[5] Như vậy, căn cứ vào quy định tại điểm 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án Lệ số 04/2016/AL ngày 06-4-2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao với nội dung “Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.”, Hội đồng xét xử thấy rằng: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với bà H1 và thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng như thỏa thuận thì ông Đ và bà A đã sử dụng toàn bộ thửa đất, tiến hành xây dựng thêm nhà bếp, công trình phụ và trồng cây lâu năm trên toàn bộ thửa đất. Ông H cho rằng ông không ký hợp đồng mà chỉ có bà H1 ký nên chỉ đồng ý chuyển nhượng đất và tài sản đối với phần bà H1 ký. Trong khi đó, ông H và bà H1 là vợ chồng cùng sống chung và có nhà ở gần thửa đất, từ năm 2008 đến khi ông Đ và bà A khởi kiện ông H cũng không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng trên. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định ông H biết việc bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 17-9-2008 cho ông Đ và bà A, ông H đã biết, đồng ý và cùng thực hiện, cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất. Ông Đ và bà A đã làm thêm các công trình xây dựng kiên cố trên đất là làm nhà bếp và các công trình phụ, đồng thời đã tiến hành trồng cây lâu năm trên toàn bộ thửa đất nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà A, buộc bà H1 và ông H phải thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 17-9-2008 và thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất có diện tích là 1.030,2m² và chuyển quyền sở hữu đối với 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 23,76m² cho ông Đ và bà A. Thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất của bà H1, ông H dài

59m; Tây giáp đất của bà H1, ông H dài 59m; Nam giáp đất của bà H1, ông H dài 17,6m; Bắc giáp đất đường đi dài 17,6m. Thửa đất nói trên là một phần của thửa đất số 31a, tờ bản đồ 77, diện tích 3.618m² tại làng O, xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị H1 số U 629194 ngày 14-3-2003.

[6] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là không có căn cứ như đã phân tích nêu trên.

[7] Đối với toàn bộ số tiền lệ phí thông báo thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 5.144.000 đồng (Năm triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), nguyên đơn là người có nghĩa vụ thông báo nên phải chịu chi phí (Nguyên đơn đã nộp đủ).

[8] Đối với tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc vợ chồng bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H phải liên đới chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng, vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị A không phải chịu chi phí này. Vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị A đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do vậy cần buộc vợ chồng bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị A toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 3.500.000 đồng.

[9] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn là người có nghĩa vụ buộc thực hiện hợp đồng nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 184, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 234 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 28 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 91, Điều 93, Điều 96 của Luật Nhà ở.

- Áp dụng điểm 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án Lệ số 04/2016/AL ngày 06-4-2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí lệ, phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị A.

Buộc bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H phải thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 17-9-2008. Buộc bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất có diện tích là 1.030,2m² và chuyển quyền sở hữu đối với 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 23,76m² cho ông Đ và bà A. Thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất của bà H1, ông H1 dài 59m; Tây giáp đất của bà H1, ông H1 dài 59m; Nam giáp đất của bà H1, ông H dài 17,6m; Bắc giáp đất đường đi dài 17,6m. Thửa đất nói trên là một phần của thửa đất số 31a, tờ bản đồ 77, diện tích 3.618m² tại làng O, xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị H1 số U 629194 ngày 14-3-2003.

Trường hợp bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H không thực hiện hợp đồng thì ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị A có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở sang tên của mình theo trình tự, thủ tục của pháp luật đất đai đối với diện tích đất và nhà ở nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H.

Buộc vợ chồng bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị A toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí định xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Trần Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng); Ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003905 ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai.

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 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo Bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Ia Grai;
- Lưu HSVA, THA.

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

(ĐÃ KÝ)

Lê Văn Đính