

Số: 02/2024/DSST

Ngày: 10/7/2024

V/v: Công nhận hiệu lực của Hợp  
đồng chuyển nhượng Quyền Sử  
Dụng Đất.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN LẠC – TỈNH HÒA BÌNH**  
*Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Đình Dũng**;

Hội thẩm nhân dân: Bà **Bùi Thị Liên** và bà **Bùi Thị Khánh**;

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: **Tăng Thị Hồng**;

Với sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình:  
Bà **Bùi Thị Nhạn**, Kiểm sát viên

Ngày 10/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình mở phiên tòa công khai, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 12A/2023/TLST-DS ngày 11/12/2023, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXXST-DS ngày 21/02/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐST-DS ngày 11/3/2024 giữa các đương sự sau:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tiến D**, sinh năm 1983; Địa chỉ: Xóm X, xã T, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình. *Có mặt tại phiên tòa.*

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Quang H**, sinh năm 1981; Trú tại: Khu đô thị V, phường P, quận Hà Đông, Hà Nội. Nghề nghiệp và Đơn vị công tác: Lái xe, trung tâm y tế huyện C, tỉnh Hòa Bình. *Vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt.*

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (*Mẹ đẻ và các em của ông Nguyễn Quang H*): 3.1 Cụ **Hoàng Thị L**, sinh năm 1945 và bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1985. Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1988. Cùng cư trú: Khu V, Phường P, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

3.4 Bà: **Ngô Thị Ánh Ng**, sinh năm 1987;

Trú tại: Xóm x, xã T, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1/ Theo đơn khởi kiện và quá trình cung cấp chứng cứ, Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D cho rằng:

Gia đình bố mẹ ông và gia đình ông bà Phạm Minh T - Hoàng Thị L, có con Phạm Quang H là hàng xóm liền kề, đã làm ăn sinh sống với nhau từ lâu. Do nhu cầu chuyển đi nơi khác sinh sống, cần chuyển nhượng phần nhà đất sát nhà ông

và sau khi thống nhất nên ngày 17/7/2022, vợ chồng ông đồng ý mua mảnh đất nhà bà Hoàng Thị L. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số H 00406 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Lạc, tỉnh Hoà Bình cấp ngày 11/06/2008 mang tên ông Phạm Minh T (*Chồng bà L*) và Phạm Quang H (*Con trai bà L*) với diện tích 53,5m<sup>2</sup>; Giữa nhà ông và nhà bà L đã thống nhất thoả thuận việc mua bán với giá bán tại thời điểm là 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) và gia đình đã đặt cọc cho nhà bà L tức nhà Phạm Quang H số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*). Số tiền còn lại hai nhà thoả thuận khi nhà Phạm Quang H đưa cho nhà ông giấy khai tử của ông Phạm Minh T để nhà ông làm thủ tục sang tên chuyển chủ thì sẽ trả nốt. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền đặt cọc thì nhà Phạm Quang H lật kèo và đòi thêm 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) nữa mới bán vì lý do: Lúc mua bán không có mặt cô con gái thứ hai là Phạm Thị H và H không đồng ý bán giá 650.000.000đ (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) mà phải là giá 750.000.000đ (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

Sau khi thoả thuận, gia đình nhà ông chấp nhận đưa thêm cho nhà Phạm Quang H 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Ngày 14/11/2022, gia đình nhà ông và gia đình nhà H gồm: Bà Hoàng Thị L, ông Phạm Quang H, bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị H có lên UBND xã T làm hợp đồng mua bán và giao nốt số tiền 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) nhưng vì chưa làm xong thủ tục nhận thừa kế từ ông Phạm Minh T nên UBND xã T, huyện Tân Lạc mới chỉ làm cho hai bên Hợp đồng đặt cọc và trong hợp đồng đặt cọc có nêu rõ: Gia đình ông đã giao đủ số tiền chuyển nhượng mảnh đất là 750.000.000đ (*Bảy trăm năm mươi triệu đồng*) và gia đình nhà ông Phạm Quang H có trách nhiệm trong vòng 21 ngày sẽ giao GCNQSDĐ khi hoàn tất thủ tục phân chia di sản thừa kế đồng thời gia đình ông H phải có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu từ gia đình ông và gia đình ông H có trách nhiệm nộp các khoản thuế phát sinh trong giao dịch như thuế đất, thuế chuyển nhượng ... mà gia đình ông không phải chịu bất cứ khoản nào. Trong hợp đồng cũng nêu rõ: Nếu như bên mua không mua sẽ mất toàn bộ tiền cọc và nếu bên bán không bán sẽ phải trả toàn bộ tiền cọc và phải chịu phạt cọc trả cho gia đình ông một khoản tiền bằng tiền nhà ông đã đặt cọc. Hợp đồng lập xong được đọc lại cho hai bên gia đình cùng nghe và thống nhất thông qua; Các thành viên hai bên gia đình đã ký tên, người có thẩm quyền của Ủy ban cũng đã ký tên đóng dấu và giao cho mỗi bên giữ 01 bản Hợp đồng. Cũng ngay sau khi thoả thuận và ký xong hợp đồng, bên ông H đã nhận đủ tiền thì gia đình ông H có Giao GCNQSDĐ mang tên ông Phạm Minh T và Phạm Quang H, giao chìa khoá nhà đồng thời uỷ quyền cho bố ông là Nguyễn Hữu N đi thực hiện các giao dịch có liên quan đến việc hoàn thiện các thủ tục phân chia di sản thừa kế và các giao dịch khác để chuyển nhượng quyền sử dụng tài sản là nhà đất trên cho Phạm Quang H và H sẽ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển QSDĐ sang cho ông. Tuy nhiên trong quá trình làm các thủ tục phân chia di sản thừa kế có phát sinh việc nhà ông H vay tiền ngân hàng chưa xoá thế chấp thì gia đình tôi có gọi điện cho ông H về làm thủ tục xoá thế chấp thì ông H không về khiến nhà tôi phải ra tận nhà ông H để lấy chữ ký của ông H. Sau khi hoàn thiện các thủ tục phân chia di sản thừa kế, phần tài sản chung trước đây của gia đình ông H đã chuyển sang tên ông Phạm Quang

H(GCNQSDĐ bản chính gia đình ông đang cầm) thì chúng tôi có liên lạc và đề nghị ông H về hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSDĐ từ ông H sang cho ông như cam kết trước đây giữa hai gia đình đã được UBND xã T xác nhận nhưng ông H cứ khất lần, khiến ông phải ra tận nhà ông H; ông H vẫn đồng ý thực hiện cam kết chuyển nhượng QSDĐ sang cho ông và còn cam kết sẽ về làm thủ tục với cơ quan chức năng khi cần. Tuy nhiên, liên lạc và tìm gặp rất nhiều: H không nghe máy và cố tình trốn tránh. Không những thế H còn nhắn tin vói vĩnh đòi thêm tiền mới làm thủ tục; Ông cũng đã nhận nhượng cho H vài lần nhưng H liên tục gây khó dễ, lươn lẹo, thất hứa.... Để thực hiện quyền đối với thửa đất, ông Nguyễn Tiến D có đơn đề nghị Tòa giải quyết buộc ông Phạm Quang H và bà Hoàng Thị L, chị Phạm Thị H và chị Phạm Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại xóm X, xã T, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông theo đúng quy định của pháp luật.

*2/ Quá trình cung cấp chứng cứ, bị đơn ông Phạm Quang H cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị L, Phạm Thị H, Phạm Thị H đưa ra quan điểm:*

Phần gia đình ông đã chấp nhận bán và đã nhận đủ tiền bán nhà đất đồng thời cũng đã giao tài sản trên đất là nhà và các công trình, cây cối trên đất cho phía gia đình nhà ông D từ lâu; Gia đình nhà ông cũng đã uỷ quyền cho ông N là bố ông D hoàn thành thủ tục phân chia di sản thừa kế trong gia đình để ông được nhận toàn bộ thừa kế quyền sử dụng đất đối với phần đất mang tên hai đồng sở hữu là bố ông Phạm Minh T và ông Phạm Quang H và ông được nhận toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất của ông T để lại cho hàng thừa kế thứ nhất theo quy định của pháp luật; Hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất trong gia đình ông đã hoàn thành và ông đã là người đứng tên trên GCNQSDĐ ở phần nhà đất trước đây của gia đình mang tên bố ông và ông. Ông và gia đình ông không tranh chấp gì với gia đình nhà ông D mà chỉ là phần hoàn thành nốt thủ tục theo hợp đồng nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Quang H sang cho Nguyễn Tiến D. Do gia đình đã chuyển xuống Hà Nội và ở địa chỉ mới nên giấy báo và triệu tập rất khó có thể đến đúng địa chỉ; ông cũng báo cho những người có quyền và lợi ích liên quan là bà L, H1 và H2 nhưng những người này phần ốm đau, bệnh tật, phần quá bận không thể đến tòa giải quyết được nên uỷ quyền miệng cho ông. Cụ thể: Ý kiến của ông cũng là ý kiến đại diện cho những người này và gia đình nhà ông vẫn đồng ý chuyển nhượng cho Nguyễn Tiến D phần nhà đất theo Giấy bán nhà, hợp đồng đặt cọc trước đây cũng như giấy chuyển nhượng và cam kết không thay đổi việc chuyển nhượng nhà đất và giá chuyển nhượng. Tuy nhiên vì hoàn cảnh gia đình neo đơn, bận rộn, ốm đau và vì đi làm xa nhà không có điều kiện lên Tân Lạc để làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật được. Gia đình nhà Nguyễn Tiến D cứ tiến hành thủ tục sang tên chuyển chủ vắng mặt Phạm Quang H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Quá trình giải quyết: Tòa có cho các đương sự tự khai, tiến hành phiên họp cho giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Tuy nhiên: Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến tham gia; Bị đơn có ý kiến thay mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như sau: Ông (Phạm

Quang H) và gia đình nhà ông vẫn đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng Nguyễn Tiến D phần nhà đất theo hợp đồng đã thoả thuận. Tuy nhiên vì điều kiện gia đình nên ông và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thể lên Tân Lạc để làm các thủ tục tiếp theo được. Gia đình nhà Nguyễn Tiến D cứ tiến hành thủ tục chuyển nhượng sang tên vắng mặt Phạm Quang H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật và đề nghị Toà án cứ giải quyết vắng mặt ông và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong suốt quá trình tố tụng

Trước phiên toà, nguyên đơn thay đổi quan điểm: Đề nghị Toà Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 31, xóm X, xã T, huyện Tân Lạc, Hoà Bình giữa Nguyễn Tiến D, Ngô Thị Ánh Ng với Phạm Quang H, Hoàng Thị L, Phạm Thị H1 và Phạm Thị H2. Nguyễn Tiến D, Ngô Thị Ánh Ng có quyền sở hữu phần nhà đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 31, xóm X, xã T, huyện Tân Lạc, Hoà Bình. Phần thủ tục sang tên chuyển chủ D Ng sẽ tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp theo pháp luật. Bị đơn không đến Toà giải quyết; Bị đơn không muốn gặp mặt nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn và vợ nguyên đơn đã có những lời nói và hành động không đúng và không thiện chí với bị đơn nên bị đơn không gặp phía gia đình nguyên đơn nữa và đề nghị Toà án cứ giải quyết vắng mặt bị đơn theo như ý kiến và các văn bản bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã ký trên tinh thần bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn chấp nhận nội dung hợp đồng đã ký, không thay đổi; vẫn đồng ý để nguyên đơn làm thủ tục sang tên chuyển chủ nhưng là tự mình làm. Bị đơn và gia đình chấp nhận nhưng không giúp và không hỗ trợ gì.

Tại phiên Toà: Nguyên đơn Nguyễn Tiến D vẫn giữ quan điểm trên và đề nghị Toà xem xét, giải quyết theo pháp luật để ông và gia đình ổn định cuộc sống.

*Cũng tại phiên tòa, Đại diện Viện Kiểm sát cho rằng:*

Về tố tụng: Tháng 12/2023, ông Nguyễn Tiến D trú tại khu X, xã T, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình có đơn khởi kiện ông Phạm Quang H, trước cùng trú tại xóm X, xã T, huyện Tân Lạc, tỉnh Hòa Bình sau chuyển xuống khu đô thị V, phường P, quận Hà Đông, Hà Nội. Có công tác tại Trung tâm y tế huyện C, tỉnh Hoà bình nhưng giao dịch bất động sản tại Tân Lạc, Hoà Bình để Yêu cầu Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thửa đất số 72, tờ bản đồ số 31, xóm X, xã T, huyện Tân Lạc, Hoà Bình. Công nhận quyền sở hữu của ông D bà Ng đối với thửa đất trên và D Ng có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ theo pháp luật. Việc Toà án nhân dân huyện Tân Lạc thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Thẩm phán và thư ký Toà án đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự: Nguyên đơn tuân thủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa tuân thủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa Thẩm phán, thư ký và HĐXX đã tuân thủ đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự,

Về nội dung: Căn cứ điều 116, Điều 129, Điều 508 Bộ luật Dân sự năm 2015 ; Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự ; Điều 27 Nghị quyết 326 về án phí lệ phí Tòa án. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thửa đất số 72, tờ bản đồ số 31, xóm 3, xã Tử Nê, huyện Tân Lạc, Hoà Bình giữa Nguyễn Tiến D, Ngô Thị Ánh Ng với Phạm Quang H, Hoàng Thị L, Phạm Thị H1 và Phạm Thị H2. Công nhận quyền sở hữu của ông D bà Ng đối với thửa đất trên và D Ng có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ theo pháp luật Về án phí : Lẽ ra cần buộc bị đơn phải chịu nhưng nguyên đơn tự nguyện chịu nên chấp nhận sự tự nguyện này là phù hợp

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện đã được nộp tiền tạm ứng án phí và quá trình tố tụng tiếp theo. Quan hệ pháp luật tòa án giải quyết là tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến D và bị đơn ông Phạm Quang H. Trước cùng trú tại xóm X, xã T, huyện Tân Lạc, tỉnh Hoà Bình. Sau anh H chuyển ra khu đô thị V, phường P, quận Hà Đông, Hà Nội. Có công tác tại Trung tâm y tế huyện Cao Phong, tỉnh Hoà bình nhưng giao dịch bất động sản tại Tân Lạc, Hoà Bình để Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau nguyên đơn thay đổi thành Yêu cầu Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thửa đất số 72, tờ bản đồ số 31, xóm X, xã T, huyện Tân Lạc, Hoà Bình. Công nhận quyền sở hữu của vợ chồng ông bà D Ng đối với thửa đất trên và trách nhiệm của chủ sở hữu để được cấp GCNQSDĐ theo pháp luật. Việc Tòa án nhân dân huyện Tân Lạc thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Thẩm phán và thư ký Tòa án đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự: Nguyên đơn tuân thủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa tuân thủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa Thẩm phán, thư ký và HĐXX đã tuân thủ đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Khoản 1 Điều 40; Điều 68 và các quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về Nội dung: Thời điểm nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thoả thuận và ký giấy bán nhà (*Chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất*): Ngày 17/7/2022 và 14/11/2022 thì phía bị đơn có GCNQSDĐ mang tên ông Phạm Minh T (*Đã chết*) và Phạm Quang H. Các bên lập giấy viết tay thể hiện nội dung thoả thuận bán nhà đất; Giấy giao tiền thể hiện bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã nhận đủ số tiền theo thoả thuận bán nhà đất từ 650.000.000đ lên 750.000.000đ. Phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Hoàng Thị L, bà Phạm Thị H1 và bà Phạm Thị H2 nhất trí tự nguyện chuyển nhượng nhà đất. Các bên đã thống nhất cùng ra UBND xã T làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, vì ông Phạm Minh T (*Đã chết*) nên theo quy định về trường hợp nhận thừa kế theo quy định tại khoản 1 Điều 68 Luật Đất đai năm

2013 nên UBND xã T chỉ chứng thực hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Tiến D, Ngô Thị Ánh Ng với Phạm Quang H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Hoàng Thị L, bà Phạm Thị H1 và bà Phạm Thị H2. Lúc đó, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã tự nguyện lập hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Hữu N (*Bố nguyên đơn*) thực hiện các thủ tục về thừa kế để có thể thực hiện các thủ tục chuyển nhượng tiếp theo nhưng khi đã có GCNQSDĐ mới thì bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng để nguyên đơn làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Vì thế, nguyên đơn khởi kiện: Yêu cầu Tòa buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải ký hợp đồng chuyển nhượng để nguyên đơn thực hiện nốt thủ tục sang tên chuyển chủ theo quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Tiến D, Ngô Thị Ánh Ng với Phạm Quang H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Hoàng Thị L, bà Phạm Thị H1 và bà Phạm Thị H2 ngày 17/7/2022 và ngày 14/11/2022 là do các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc. Bên chuyển nhượng đã tự nguyện giao bản chính GCNQSDĐ, giao chìa khoá...cho bên nhận chuyển nhượng. Tức là đã giao nhận nhà đất trên thực tế. Lý do các bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đúng hình thức vì theo quy định về nhận thừa kế QSDĐ của pháp luật đất đai. Tuy nhiên các bên đã thể hiện ý chí đồng thuận thông qua việc ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng uỷ quyền và đã được UBND xã T chứng nhận. Điều này phù hợp với toàn bộ lời khai của bị đơn trong suốt quá trình tố tụng là: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký trước đây nhưng vì điều kiện hoàn cảnh gia đình nên chưa lên làm thủ tục theo quy định của pháp luật được. Bị đơn cũng thừa nhận quan điểm này khi đã có GCNQSDĐ mới mang tên mình: Phạm Quang H (*Bản chính hiện do nguyên đơn quản lý*) tức là đã đủ điều kiện về chuyển nhượng đồng thời cam kết sẽ làm thủ tục theo quy định nhưng bị đơn cố tình cản trở không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục theo quy định. Quan điểm này được hai bên xác lập ngày 09/10/2023 nhưng không phù hợp về hình thức, không có công chứng, chứng thực theo quy định tại điều 116 và điều 129 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ Luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 750.000.000đ và phía bị đơn đã tự nguyện giao Bản chính GCNQSDĐ, giao chìa khoá nhà cho nguyên đơn quản lý sử dụng; giao quyền sử dụng nhà đất cho nguyên đơn sử dụng từ tháng 11/2022 là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận có hiệu lực.

[3] Về án phí: Lẽ ra cần buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật nhưng vì bị đơn không hợp tác và nguyên đơn xin tự nguyện chịu. Đây là sự tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật cần chấp nhận.

Bởi các lẽ trên :

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các điều 116; Điều 129; Điều 508 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án, nay tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D.

2. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 31, xóm X, xã T, huyện Tân Lạc, Hoà Bình giữa Ông Nguyễn Tiến D, bà Ngô Thị Ánh Ng với ông Phạm Quang H, Cụ Hoàng Thị L, bà Phạm Thị H1 và bà Phạm Thị H2. Công nhận quyền sở hữu của ông Nguyễn Tiến D bà Ngô Thị Ánh Ng đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 31, xóm X, xã T, huyện Tân Lạc, Hoà Bình. Ông Nguyễn Tiến D, bà Ngô Thị Ánh Ng có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ theo pháp luật.

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 điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Tiến D tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí DSST. Đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0000519 ngày 11/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự, Nay không phải nộp thêm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo kết quả xét xử.

Án xử công khai sơ thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND huyện Tân Lạc
- Chi cục THADS huyện Tân Lạc
- Đương sự;
- UBND xã T, huyện Tân Lạc;
- Lưu HS + VT + LT.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

Thẩm phán - Chủ Tọa phiên tòa

(Đã ký)

**Bùi Đình Dũng**