

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 03/2023/DS-ST

Ngày 16 - 3 - 2023

V/v Tranh chấp Hợp đồng Dân sự
phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH HÀ GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Mỹ Lệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Triệu Minh Tư

2. Bà Khuất Thị Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hồng - Thư ký viên TAND thành phố H, tỉnh Hà Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa:* Ông Giàng Chấn Sồ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/12/2022 và ngày 16/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2020/TLST-DSTC ngày 01 tháng 10 năm 2020 về "*Tranh chấp QSD đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2022/QĐXX-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 02/12/2022 và ngày 20/12/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 29/2022/QĐST-DSTC ngày 29/12/2022, giữa các đương sự:

- *Đồng Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu A; ông Nguyễn Văn G; bà Nguyễn Thị T; ông Nguyễn Văn Đ; ông Nguyễn Văn V. Cùng địa chỉ: Thôn Lâm Đ, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nông Mạnh Q. Địa chỉ: Thôn Lâm Đ, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Cao Xuân B - Luật sư; Địa chỉ: Số 06, ngõ 258 đường L, tổ 01 phường T, thành phố H, tỉnh Hà Giang, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Văn N. Địa chỉ: SN 29D, tổ 18 phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Đinh Quỳnh N (Vợ ông N). Địa chỉ: SN 29D, tổ 18 phường N, thành phố

H, tỉnh Hà Giang, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Mai Thị T; ông Mai Quý T1. Cùng địa chỉ SN 16B đường Đ, tổ 08 phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang (Ông T1 uỷ quyền cho bà T tham gia tố tụng), bà Thuý có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện; bản tự khai và biên bản lấy lời khai các đồng nguyên đơn trình bày:* 5 người trong dòng họ N tại thôn Lâm Đ, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang gồm ông A, ông G, bà T, ông Đ, ông V (Gọi là dòng họ N) cùng nhất trí uỷ quyền cho anh Nông Mạnh Q thay mặt tham gia tố tụng tại Toà án và có toàn quyền quyết định các vấn đề có liên quan đến yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: Dòng họ N có diện tích đất sử dụng để làm nghĩa địa nơi chôn mồ mả của anh em trong dòng họ, còn phần đất dưới địa nghĩa địa là đất vườn tạp, gia đình dòng họ sử dụng để trồng cây, canh tác hàng năm. Do không có nhu cầu sử dụng nên dòng họ đã thống nhất chuyển nhượng cho anh Bùi Văn N toàn bộ phần địa đất nghĩa địa, làm hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19/01/2003. Tổng diện tích cụ thể chiều sâu, chiều rộng bao nhiêu các ông, bà không nhớ rõ, khi chuyển nhượng đất cho anh N thì toàn bộ diện tích đất này chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ngày 17/10/2003 đại diện dòng họ N do ông Nguyễn Hữu A (Nguyễn Văn A) trưởng dòng họ N thường trú tại thôn Lâm Đ, xã P, thành phố H, tỉnh Hà Giang có viết "*Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất*" cùng anh Bùi Văn N. Tại Biên bản có cam kết anh N có trách nhiệm để lại 4m chiều rộng tám mặt đường x 24m chiều dài để làm đường lên nghĩa trang dòng họ. Theo đó anh N có trách nhiệm đăng ký và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) mang tên ông Nguyễn Văn A thửa đất có diện tích là 96m². Vị trí được xác định: Đông giáp đất ông H, Tây giáp đất ông N, Nam giáp đường dân sinh, Bắc giáp đồi họ N. Sau khi có được biên bản thoả thuận ngày 17/10/2003 ông Bùi Văn N đã thực hiện san ủi mặt bằng, lập các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất nói trên. Ngày 17/8/2009 ông N đã chuyển nhượng 96m² (gồm 40m² đất ở đô thị (ODT), 56m² đất trồng cây hàng năm khác (HNK)) cho ông Mai Đức T và bà Đào Thị N theo quyết định số 2303/QĐ-UBND của UBND thị xã H. Đến năm 2020 khi thấy có người khởi công xây nhà trên diện tích đất này, dòng họ N đã cử ông Nông Mạnh Q làm đơn đến UBND phường để thực hiện việc hoà giải theo quy định. Ngày 7/5/2020 UBND phường N, thành phố H đã có biên bản hoà giải nhưng không thành. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất làm đường lên nghĩa trang dòng họ. Các ông, bà làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc anh Bùi Văn N nghiêm chỉnh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các cam kết, trả lại diện tích 96m² đất cho dòng họ N do ông Nguyễn Hữu A đại diện ký Biên bản thoả thuận theo quy định của pháp luật. Giá trị quyền sử dụng đất ước tính khoảng 300.000.000đ.

** Theo bản tự khai ngày 06/5/2021 và quá trình tố tụng tại Toà án bị đơn ông Bùi Văn N trình bày:* Ngày 19/01/2003 gia đình ông đã ký Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng của dòng họ N tại Thom Tò, thôn Mè xã P (cũ) nay thuộc tổ 18 phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang với diện tích đất là 24m

x 80m = 1.920m², Giấy chuyển nhượng QSD đất giữa gia đình ông và các thành viên dòng họ N đã được UBND xã P xác nhận. Bên dòng họ N đã bàn giao đất cho ông và nhận tiền đầy đủ. Các thành viên dòng họ N đã ký cam kết không có tranh chấp, kiện tụng gì. Sau khi tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng QSD đất, đến ngày 28/4/2003 gia đình ông đã được UBND thị xã Hà Giang (nay là thành phố H) cấp 09 giấy chứng nhận QSD đất của 09 thửa đất mang tên anh em trong gia đình ông. Tháng 10/2003 sau khi đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, gia đình ông đã tiến hành san ủi mặt bằng một số gia đình đã xây dựng nhà ở, thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhà nước, từ đó đến nay sinh sống ổn định và chuyển nhượng QSD đất hợp pháp không có tranh chấp kiện tụng gì. Trong 18 năm qua các hộ dân trong dòng họ N với gia đình ông vẫn qua lại bình thường, không ai có ý kiến gì.

Về việc nguyên đơn đưa ra "*Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất*" ngày 17/10/2003 với đại diện của bên chuyển quyền sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu A, ông N trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 19/01/2003, được chính quyền xã xác nhận hợp pháp gia đình ông đã hoàn thành nghĩa vụ với nhà nước và đến ngày 28/4/2003 gia đình ông đã được UBND thị xã Hà Giang cấp 09 giấy chứng nhận QSD đất của 09 thửa đất mang tên anh em trong gia đình ông. Đến ngày 17/10/2003 khi gia đình ông đang tiến hành san ủi đất thì cá nhân ông Nguyễn Hữu A có gặp và đề nghị với cá nhân ông N về việc để lại cho ông A diện tích đất 4m x 24m = 96m² để làm lối đi lên mồ mả và có nhất trí ký Biên bản thoả thuận. Tuy nhiên sau đó các hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và cá nhân ông cũng không đồng ý nhượng lại, ông A cũng không nhắc lại việc thoả thuận này và không yêu cầu gì với ông nên hai bên đã không thực hiện việc chuyển nhượng QSD 96m² đất nữa. Vì vậy các bên đã không ra chính quyền để làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Do đó "*Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003*" không phải là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và không có giá trị pháp lý nên nguyên đơn dựa vào Biên bản này để đòi đất là hoàn toàn không có cơ sở.

Theo Biên bản thoả thuận từ ngày 17/10/2003 nhưng trong suốt thời gian từ năm 2003 đến nay ông không nhận được yêu cầu của dòng họ N về việc thực hiện thoả thuận này. Đến năm 2020 ông Nông Mạnh Q có đơn gửi chính quyền phường N đề nghị giải quyết tranh chấp với hộ dân Mai Quý T và được UBND phường N hướng dẫn khởi kiện tại toà án. Như vậy giữa ông với ông Nông Mạnh Q và dòng họ N không phát sinh sự kiện pháp lý tranh chấp nào. Tại đơn khởi kiện ông Q đề nghị ông phải thực hiện theo thoả thuận ngày 17/10/2003 buộc ông trả lại đất cho dòng họ N như đã thoả thuận. Như vậy, đây là vụ kiện thực hiện nghĩa vụ theo thoả thuận (hợp đồng) bởi nếu là vụ kiện đòi tài sản (không cần xác định thời hiệu) thì nguyên đơn phải chứng minh quyền sở hữu tài sản khi khởi kiện (điều này không thể vì tài sản đã chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người khác trước thời điểm lập biên bản và thời điểm khởi kiện, hơn nữa giao dịch theo thoả thuận ngày 17/10/2003 chưa thực hiện nên chưa phát sinh quyền tài sản). Do đó Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003

nay đã hết thời hiệu khởi kiện. Đề nghị TAND thành phố H đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Theo Giấy nhận chuyển nhượng QSD đất ngày 19/01/2003 đã được UBND xã P xác nhận và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất thì diện tích nhận chuyển nhượng là $24m \times 80m = 1.920m^2$. Theo như ranh giới ông nhận QSD đất của các thành viên trong dòng họ N thì phần đất của dòng họ N giáp với đất của gia đình bà Nguyễn Thị D (mẹ của ông Mai Xuân H) và đất của ông Mai Văn M. Phần đất họ N bàn giao cho gia đình ông hiện nay còn thiếu khoảng $250m^2$. Thực tế đất bàn giao hiện tại chỉ đủ 30m dài là đất họ N bám theo mặt đường dân sinh, còn 50m dài bám theo đất nhà bà D và ông M thì diện tích $250m^2$ đất này là của nhà bà D và ông M. Như vậy dòng họ N vẫn chưa bàn giao đủ cho ông diện tích đất theo giấy chuyển nhượng đã ký. Vì vậy ông có yêu cầu độc lập đề nghị Toà án giải quyết: Buộc dòng họ N (nguyên đơn) trả lại khoảng $250m^2$ đất còn thiếu theo giấy chuyển nhượng QSD đất ngày 19/01/2003, trường hợp không trả lại đất thì trả lại bằng tiền theo giá đất tại thời điểm xét xử, giá đất tạm tính là 500.000.000đ.

** Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 07/3/2022 và Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 13/12/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Quỳnh N1 (là vợ ông N) trình bày:* Bà đã nhận được các văn bản tố tụng của Toà án nhưng vì lý do công tác bà không thể có mặt tại Toà án để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà cùng quan điểm trình bày như của ông N tại Bản tự khai ngày 06/5/2021 bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc mua bán chuyển nhượng đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật từ năm 2003, gia đình bà đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và đã chuyển nhượng lại cho người khác, tất cả các tài liệu, chứng cứ ông bà đã cung cấp cho Toà án và đề nghị Toà án thu thập tài liệu, chứng cứ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ vào năm 2003 (đối với toàn bộ diện tích đất dòng họ N đã bán cho vợ chồng bà) để làm căn cứ giải quyết vụ án, bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông bà. Ông Q cho rằng ông N đã ký văn bản thoả thuận về việc để lại diện tích đất $96m^2$ để làm lối đi lên mồ mả, nhưng tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng khi đó đã có quy hoạch làm đường đôi Cầu Mè và quy hoạch khu dân cư nên nhà nước đã có chủ trương vận động di dời toàn bộ mồ mả đi chỗ khác, dòng họ N cũng không có nhu cầu sử dụng làm lối đi nữa nên hai bên đã thực hiện xong thoả thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất. Do đó Biên bản thoả thuận ông Q sử dụng làm căn cứ khởi kiện ông bà là hoàn toàn không có giá trị pháp lý. Ông bà đã thực hiện thoả thuận bằng các biên bản, hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Việc khởi kiện của dòng họ N là hoàn toàn không có căn cứ, ông bà đề nghị Toà án xem xét, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ hợp pháp để tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời tại văn bản này ông bà có ý kiến về việc ông N không có yêu cầu phản tố và bà Nga không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, nếu có yêu cầu ông bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

** Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 25/3/2021 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T, ông Mai Quý T1 trình bày:*

Năm 2010 vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng một thửa đất của ông Mai Đức T, bà Đào Thị N2, theo giấy chứng nhận QSD đất ông T, bà N2 được cấp ngày 17/8/2009. Sau khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng ông bà đã được UBND thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất số BB 013091; số vào sổ cấp GCN: CH 00036/969/QĐ ngày 04/5/2010. Việc ông bà nhận chuyển nhượng đất là hoàn toàn hợp pháp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất đến nay đã hơn 10 năm. Tại sao ngay sau khi thực hiện thoả thuận gia đình họ N không yêu cầu ông N giao lại diện tích đất theo nội dung hai bên thoả thuận. Sau hơn 10 năm ông Q yêu cầu Toà án buộc ông N trả lại diện tích đất 96m² hiện đã mang tên ông bà là không có cơ sở pháp lý, việc thoả thuận giữa họ N với ông N do các bên tự lập và nội dung trong đơn khởi kiện có ghi số tiền ước tính 300.000.000đ. Ông bà đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông bà theo quy định của pháp luật. Nếu ông Q khởi kiện có căn cứ thì đề nghị Toà án buộc ông N trả bằng tiền cho họ N do ông Q làm đại diện, ông bà đề nghị được quyền sử dụng đất do ông bà mua bán ngay tình và sử dụng hợp pháp đã được nhà nước công nhận QSD đất. Ông bà không có liên quan gì đến việc họ N, ông Q khởi kiện ông N.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Toà án đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải giữa các đương sự, nhưng bị đơn ông Bùi Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Quỳnh N có đề nghị từ chối hoà giải vì lý do bận công tác, hiện nay ông bà đang đi làm ăn ở tỉnh Sơn La không thể có mặt để tham gia tố tụng được. Do đó vụ án thuộc trường hợp không hoà giải được.

Tại phiên toà Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX buộc bị đơn ông Bùi Văn N phải thực hiện theo đúng nội dung "*Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003*", trả lại diện tích 96m² đất tại tổ 18 phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang cho dòng họ N để làm lối đi lên mồ mả theo như đã thoả thuận.

Tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị T trình bày: Thửa đất gia đình họ N hiện nay đang tranh chấp nguồn gốc trước đây thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Mai Đức T, bà Đào Thị N, ông T bà N mua của ông Bùi Văn N, bà Đinh Quỳnh N và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất từ tháng 8 năm 2009. Năm 2010 ông bà mua lại của ông T, bà N sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 07/5/2010. Việc mua bán, chuyển nhượng giữa ông T, bà N với vợ chồng bà là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình. Nay ông Q đại diện cho anh em dòng họ N tranh chấp và đòi thửa đất này của vợ chồng bà là không có căn cứ. Bà đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo đảm quyền lợi cho vợ chồng bà.

Đại diện VKSND thành phố H phát biểu ý kiến tại phiên toà:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Điều 48; Điều 239 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền: TAND thành phố H thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, Điều 39 BLTTDS.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng, các tài liệu do các đương sự cung cấp phù hợp với quy định của pháp luật, đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, 72 BLTTDS. Bị đơn ông N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nga vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về xác định quan hệ tranh chấp: Đề nghị HĐXX xác định tranh chấp là Tranh chấp Hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 147, Điều 157, 158, Điều 165, 166 BLTTDS; Điều 429 BLDS; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn do ông Nông Mạnh Q làm đại diện theo ủy quyền.

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu không được chấp nhận nên các đồng nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc theo hợp đồng.

- Về án phí: Các đồng nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Bùi Văn N phải nghiêm chỉnh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các cam kết, trả lại diện tích 96m² đất cho dòng họ N do ông Nguyễn Hữu A đại diện ký theo đúng nội dung "*Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003*", trả lại diện tích 96m² đất tại tổ 18 phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang cho dòng họ N. Vì vậy Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng dân sự phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26. Tài sản tranh chấp tại phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Bùi Văn N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Quỳnh N, ông Mai Quý T vắng mặt tại phiên tòa. Quá trình giải quyết vụ án ông N, bà N1 đã có lời khai trình bày ý kiến và quan điểm của mình về

việc giải quyết vụ án đồng thời có đề nghị từ chối hoà giải, xin vắng mặt tại phiên toà. Ông Mai Quý T1 đã uỷ quyền tham gia tố tụng cho bà Mai Thị T. Do đó HĐXX căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 228 xét xử vắng mặt ông N, bà N1 và ông T1 là có căn cứ.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Bùi Văn N phải thực hiện đúng cam kết đã thoả thuận theo *"Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003"*, trả lại diện tích 96m² đất tại tổ 18 phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang cho dòng họ N. Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh gồm: Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003, có chữ ký đại diện bên nhận quyền sử dụng (viết tắt là QSD) là ông Bùi Văn N, đại diện bên chuyển là ông Nguyễn Hữu A; Giấy chuyển quyền sử dụng đất ghi (*Hà giang ngày 19 tháng 1-1003*), có chữ ký bên mua là ông Bùi Văn N, bên bán là ông Nguyễn Hữu A.

[4] Ý kiến của bị đơn: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời cung cấp các tài liệu, chứng cứ là toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 5 người trong dòng họ N với ông Bùi Văn N vào ngày 19/1/2003 và hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất, 09 giấy chứng nhận QSD đất đối với toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng từ năm 2003 để chứng minh cho phản đối của mình.

[5] Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp; các tài liệu, chứng cứ do Toà án xác minh, thu thập được HĐXX thấy rằng: Ngày 19 tháng 1 năm 2003, 5 người trong dòng họ N gồm: Ông Nguyễn Văn G; ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn V đã viết Giấy chuyển quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn N, vợ là Đinh Quỳnh N1. Theo nội dung Giấy chuyển quyền sử dụng đất thì 5 anh em trong dòng họ N có địa chỉ tại thôn Lâm Đ, xã P, huyện V, tỉnh Hà Giang thống nhất chuyển nhượng lại khu đất tại Thom Tò, thôn Mè, xã P, huyện V (Nay thuộc tổ 1 phường N, thị xã H), đất ven khu nghĩa địa của dòng họ có diện tích 24m x 80m = 1.920m², với giá chuyển nhượng đất và cây cối hoa màu là 55.000.000đ. Trong đó có thể hiện nội dung *"...Chúng tôi xin cam đoan khu đất trên hoàn toàn hợp pháp không có tranh chấp, không có vướng mắc gì đến mồ mả của dòng họ, toàn bộ hoa màu cây cối trên khu đất thuộc quyền sử dụng của anh N kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2003. Việc chuyển nhượng đất trên chúng tôi đảm bảo không có kiện tụng, nếu sai chúng tôi xin có bồi hoàn lại cho bên mua và chịu trách nhiệm trước pháp luật..."*. Giấy chuyển nhượng có đủ chữ ký của 5 người dòng họ N là bên chuyển nhượng và ông Bùi Văn N là đại diện bên nhận đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã P (BL 110). Sau khi thoả thuận hợp đồng về việc chuyển nhượng QSD đất ông N đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước và nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên 9 cá nhân, hộ gia đình đối với các thửa đất từ 40a đến 40L, tờ bản đồ số 52 phường N, thị xã Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Tại Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng QSD đất tháng 4/2003 có đầy đủ các thành phần gồm: Đại diện phòng địa chính thị xã Hà Giang, 5 người trong dòng họ N, đại diện chính quyền địa phương, 9 hộ nhận quyền sử dụng đất cùng xác nhận vị trí, diện tích các thửa đất trong tổng

diện tích đất dòng họ N chuyển nhượng cho ông N (BL 168-169). Tại quyết định số 399/QĐ-UB, ngày 28/4/2003 UBND thị xã Hà Giang đã quyết định cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các cá nhân, hộ gia đình nhận chuyển nhượng (BL192-194).

[6] Như vậy việc chuyển nhượng QSD đất của dòng họ N gồm có 5 ông, bà với ông Bùi Văn N đã thực hiện xong từ tháng 1/2003, đến tháng 4/2003 các hộ đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của pháp luật (BL 149-198). Trong thời gian từ năm 2003 đến năm 2019 những người trong dòng họ N không ai có ý kiến tranh chấp hay đơn thư khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của UBND thị xã Hà Giang cho 9 hộ gia đình, cá nhân nói trên. Hơn nữa theo lời khai của ông Nguyễn Hữu A, bản thân ông cư trú và công tác tại UBND xã P từ năm 1996 cho đến nay và kể từ năm 2003 đến nay không lần nào những người trong dòng họ N gặp ông N để thúc việc làm thủ tục chuyển lại 96m² đất cho họ N như đã thoả thuận (BL 244-247).

[7] Xét về thoả thuận chuyển nhượng QSD đất: Quá trình tố tụng các đương sự đều xác nhận việc chuyển nhượng ngày 19/1/2003 giữa 5 người trong dòng họ N và ông Bùi Văn N, bà Đinh Quỳnh N là tự nguyện, mặc dù khi đó dòng họ N chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng đất có nguồn gốc dòng họ N đã sử dụng lâu đời và không có tranh chấp. Mặt khác việc thoả thuận chuyển nhượng được thực hiện thông qua Hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/01/2003 và đến ngày 28/4/2003 UBND thị xã Hà Giang đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho 9 hộ gia đình, cá nhân được tách ra từ diện tích đất ông N nhận chuyển nhượng của 5 anh em dòng họ N. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 19/1/2003 là đảm bảo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993.

[8] Xét tính hợp pháp của "*Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003*", HĐXX thấy rằng: Đây thực chất là một hợp đồng dân sự phát sinh sau khi đã có thoả thuận về việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thoả thuận được giao kết giữa ông Nguyễn Hữu A là đại diện 5 anh em dòng họ N và ông Bùi Văn N vào ngày 17/10/2003, sau khi hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/1/2003 đã có hiệu lực, bên ông N đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, do đó thoả thuận này là không thể thực hiện được. Trong nội dung thoả thuận có nêu "*....Bên anh N có trách nhiệm để lại 04m đường lên mả cho Họ N. Mang tên bìa đồ ông Nguyễn Văn A (Đại diện cho họ N). Vị trí tại tổ 1 phường N. Thuế làm bìa đồ do bên:.....phải thực hiện. Đông giáp đất ông H; Tây giáp đất ông N; Bắc giáp đường dân sinh 7m; Nam giáp đôi họ N. Với diện tích 4m x 24m = 96m².....*". Tuy nhiên tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2022 và kết quả đo đạc thì vị trí thửa đất hiện nay họ N đang tranh chấp có vị trí: Phía Đông giáp đất ông Bùi Văn N; phía Tây đất bà V, ông Q; phía Nam giáp đất vườn rừng dòng họ N; phía Bắc giáp đường dân sinh ngõ 29 đường N. Mặt khác ông V, bà Q cũng xác nhận ông bà mua đất, làm nhà ở từ năm 2003 ở bên cạnh thửa đất ông N đã bán cho anh T, chị N và bây giờ thuộc quyền sử dụng của anh T1, chị T (BL 293). Như vậy nội dung Biên bản thoả thuận ngày 17/10/2003 không có sự rõ ràng, cụ thể về vị trí thửa đất, không thống nhất thời gian ông N có nghĩa vụ phải thực hiện các nội dung thoả thuận. Mặt

khác trong Đơn khởi kiện nguyên đơn cũng đã xác nhận có biết việc ông N chuyển nhượng diện tích đất 96m² cho ông Tuyên, bà Ngọc, cụ thể đơn trình bày "*....Ngày 17/8/2009 ông đã chuyển nhượng 96m² (gồm 40m² đất ở đô thị (ODT) 56m² đất trồng cây hàng năm khác (HNK)) cho ông Mai Đức T và Đào Thị N. Theo Quyết định số 2303 của UBND thị xã Hà Giang....*" (BL 22). Như vậy việc chuyển nhượng của ông N cho ông Mai Đức T, bà Đào Thị N dòng họ N có biết nhưng không ai có ý kiến, đề nghị gì.

[9] Biên bản thoả thuận ký ngày 17/10/2003 nhưng các bên không tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo để được đăng ký biến động quyền sử dụng đất, dòng họ N cũng không có yêu cầu gì đối với ông N để buộc ông N phải thực hiện quyền, nghĩa vụ với nhà nước và thực hiện nội dung Biên bản theo thoả thuận là làm bìa đỏ 96m² đất mang tên ông Nguyễn Hữu A, đến năm 2020 khi thấy ông T1, bà T động thổ xây dựng nhà mới tranh chấp và khởi kiện yêu cầu ông N phải thực hiện. Theo quy định tại Điều 429 BLDS quy định thời hiệu về khởi kiện hợp đồng thì: "*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*". Như vậy ý kiến của bị đơn về việc đề nghị Toà án áp dụng thời hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[10] Từ những nhận định nêu trên HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của 5 người trong dòng họ N, đại diện theo uỷ quyền là ông Nông Mạnh Q về việc yêu cầu ông Bùi Văn N phải thực hiện các cam kết theo nội dung "*Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003*", buộc phải trả cho dòng họ N 96m² đất hiện nay thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Mai Quý T1, bà Mai Thị T là không có căn cứ để chấp nhận.

[11] Đối với yêu cầu của bị đơn ông Bùi Văn N về việc buộc dòng họ N phải trả cho ông khoảng 250m² đất còn thiếu theo giấy chuyển nhượng QSD đất ngày 19/1/2003, trường hợp không trả lại đất thì trả lại bằng tiền theo giá đất tại thời điểm xét xử. Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã thông báo cho bị đơn làm thủ tục phản tố, tuy nhiên bị đơn ông Bùi Văn N không thực hiện. Và tại "*Văn bản trình bày ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*" ngày 07/3/2022 (BL 214) ông Bùi Văn N, bà Đinh Quỳnh N1 đã có ý kiến: Đề nghị Toà án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ hợp pháp để tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ông bà không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Do đó HĐXX không xem xét giải quyết.

[12] Về việc sử dụng đất của ông Mai Quý T1, bà Mai Thị T HĐXX thấy rằng: Việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Mai Đức T, bà Đào Thị N với ông T1, bà T được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và ngay tình. Do đó cần ghi nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Mai Quý T1, bà Mai Thị T theo giấy chứng nhận QSD đất số BB013091, do UBND thị xã Hà Giang cấp ngày 07/5/2010.

[13] Đề nghị của VKSND thành phố H về việc giải quyết vụ án là phù hợp, do đó HĐXX chấp nhận.

[14] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên toà về việc đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Bùi Văn N phải thực hiện đúng nội dung *"Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003"*, phải trả cho dòng họ N 96m² đất để làm lối đi lên mả và cho rằng đây là tranh chấp QSD đất không áp dụng thời hiệu là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[15] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí hợp đồng đo đạc, chi phí định giá tài sản. Do nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện nhưng không được chấp nhận, do đó nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, 158; khoản 1 Điều 165 BLTTDS, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*); Chi phí đo đạc theo hợp đồng ngày số M16/HĐKT-VPĐK ngày 25/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố H là 2.581.167đ (*Hai triệu năm trăm tám mươi một nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng*). Tổng số tiền chi phí tố tụng đồng nguyên đơn phải chịu là 4.581.167đ (*Bốn triệu năm trăm tám mươi một nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng*). Xác nhận người đại diện theo uỷ quyền của đồng nguyên đơn ông Nông Mạnh Q đã nộp đủ số tiền. Trả lại cho đồng nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa là 1.000.000đ (*đã trả lại cho ông Nông Mạnh Q là người đại diện theo uỷ quyền của đồng nguyên đơn tại phiên toà, theo Phiếu chi ngày 16/3/2023*).

[16] Về án phí: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 BLTTDS. Các đồng nguyên đơn phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 272, 273 của BLTTDS; Căn cứ Điều 429 BLDS; Căn cứ khoản 3 Điều 26 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, lệ phí Tòa án; Phần II, mục 1, tiết 1.1, điểm c Danh mục án phí, lệ phí Toà án (*Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016*). Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu A; ông Nguyễn Văn G; bà Nguyễn Thị T; ông Nguyễn Văn Đ; ông Nguyễn Văn V (người đại diện theo uỷ quyền là ông Nông Mạnh Q) về việc: Buộc ông Bùi Văn N phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các cam kết theo *"Biên bản thoả thuận xác định mốc giới chuyển quyền sử dụng đất ngày 17/10/2003"*, phải trả lại diện tích 96m² đất cho dòng họ N do ông Nguyễn Hữu A làm đại diện đứng tên để làm đường đi lên mồ mả.

2. Về chi phí tố tụng: Đồng nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 4.581.167đ (*Người đại diện theo uỷ quyền ông Nông Mạnh Q đã nộp xong*).

3. Về án phí: Đồng nguyên đơn ông A, ông G, bà T, ông Đ, ông V phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) ông Nông Mạnh Q đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hà Giang theo biên lai thu số 0002269, ngày 28/9/2020 (*Ông Cao Xuân B nộp thay*).

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.

Án xử công khai sơ thẩm báo cho các Đồng nguyên đơn: Ông A, ông G, bà T, ông Đ, ông V; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà T biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông N, bà N1 vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh HG;
- VKSND TP. H;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP. H;
- Lưu HS - BP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Vũ Mỹ Lệ