

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHỢ MỚI  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 160/2020/DS-ST  
Ngày: 15-9-2020  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Ngọc Diệu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Tôn Phước Thuận
2. Ông Đặng Văn Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Hòa là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Văn Lộc - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 09 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 250/TLST-**DS** ngày 16 tháng 06 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 443/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 08 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 405/2020/QĐST-DS ngày 28/8/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hoài N, sinh năm 1992. Địa chỉ: số 18/9A khóm Trung Thạnh, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (có mặt).

- Bị đơn: Ông Cao Văn L, sinh năm 1978. Nơi cư trú: số 270 tổ 10 ấp Long Thuận, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện và tự khai của ông Lê Hoài N trình bày:

Vào tháng 7/2019, giữa ông Lê Hoài N và ông Cao Văn L có thỏa thuận sang nhượng diện tích đất 161m<sup>2</sup>, thửa đất 29, tờ bản đồ 45, đất tọa lạc ấp Long Thuận, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, QSDĐ do ông Cao Văn L đứng tên. Sau khi hai bên thống nhất giá sang nhượng là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, giữa ông Lê Hoài N và ông Cao Văn L có đến Văn phòng công chứng Long

Xuyên làm thủ tục chuyển nhượng ngày 18/7/2019. Tại văn phòng công chứng hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông N đã giao đủ tiền cho ông Cao Văn L là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, và ông Lê Hoài N và ông Cao Văn L thỏa thuận cho ông L thời gian từ 03 đến 04 tháng di dời 03 cái mã, thì làm thủ tục sang tên Quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoài N. Đối với diện tích đất sang nhượng trong đó có diện tích đất mồ mã là  $14m^2$  thì ông Lê Hoài N không tranh chấp, đồng ý giữ y hiện trạng khu mồ mã, ông N đồng ý trừ vào diện tích đất được cấp QSDĐ  $161m^2 - 14m^2 = 147m^2$ , ông Lê Hoài N yêu cầu Tòa án buộc ông Cao Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sang tên quyền sử dụng đất. Đối với phần mái che tạm của ông Cao Văn L nằm trên phần đất chuyển nhượng thì yêu cầu ông Cao Văn L tháo dỡ trả lại hiện trạng đất, thời hạn cho ông Cao Văn L tháo dỡ mái che là 03 tháng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Bị đơn ông Cao Văn L đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án nhưng vẫn không gửi văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã triệu tập ông Cao Văn L đến tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đến lần thứ hai và triệu tập đến tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng ông Cao Văn L vẫn vắng mặt, không rõ lý do.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ quan điểm như nội dung đơn khởi kiện và xin rút lại 01 phần yêu cầu đối với diện tích đất mồ mã là  $14m^2$ , và không giao nộp thêm tài liệu chứng cứ.

3. Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70; Điều 71, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, đủ cơ sở xác định, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019 giữa ông N với ông L được giao kết trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận, được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Xuyên, phía ông N đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đủ 200.000.000 đồng cho phía ông L như giao kết trong hợp đồng. Hai bên thỏa thuận giao đất trong thời hạn 03 tháng, nhưng ông L không thực hiện và trong thời gian ông N khởi kiện, ông L được tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu của ông N nên căn cứ Điều 188 Luật Đất đai, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019 đối với diện tích đất  $147m^2$ .

Đối với mái che tạm 32,2m<sup>2</sup> trị giá 6.440.000 đồng, do yêu cầu của ông N được chấp nhận nên cần buộc ông L tháo dỡ mái che giao diện tích đất 147m<sup>2</sup> cho ông N theo quy định. Riêng, diện tích đất 14m<sup>2</sup> là khu mồ mã, ông N đã rút lại yêu cầu nên cần đình chỉ theo Điều 217, 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019 giữa ông Lê Hoài N với ông Cao Văn L đối với diện tích đất 147m<sup>2</sup>.

- Buộc ông Cao Văn L tháo dỡ mái che 32,2m<sup>2</sup> nối các mốc điểm 11,12,13,14 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2020 giao diện tích đất 147m<sup>2</sup> cho ông Lê Hoài N.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài N đối với diện tích mồ mã 14m<sup>2</sup> nối các mốc điểm 7,8,9,10 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

Về thẩm quyền: Ông Lê Hoài N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Cao Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và bị đơn ông Cao Văn L có nơi cư trú: xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Về sự vắng mặt của đương sự: Sau khi Tòa án thụ lý, đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bị đơn, nhưng bị đơn vắng mặt, không đến theo giấy triệu tập của Tòa án, nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai và hòa giải được, vì vậy Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật. Bị đơn ông Cao Văn L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Cao Văn L theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; tờ tự khai của đương sự xác định vào ngày 18/7/2019, giữa ông Lê Hoài N và ông Cao Văn L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 161m<sup>2</sup>, thửa đất 29, tờ bản đồ 45 đất tọa lạc ấp Long Thuận, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06189 ngày 03/4/2019 do Sở tài nguyên và môi trường An Giang cấp cho ông L đứng tên, với giá

200.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Xuyên và ông N đã giao đủ 200.000.000 (Hai trăm triệu ) đồng cho ông L, hai bên thỏa thuận sau 03 tháng sẽ làm thủ tục sang tên và di dời 03 ngôi mộ trên đất, nhưng khi đến thời gian thỏa thuận ông L không làm thủ tục sang tên cho ông N. Nay, ông N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2019 đối với diện tích đất 147m<sup>2</sup> và không tranh chấp diện tích 03 ngôi mộ 14m<sup>2</sup>.

Xét, yêu cầu của ông Lê Hoài N yêu cầu buộc ông Cao Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 161m<sup>2</sup>, trong đó ông Lê Hoài N tự nguyện trừ diện tích mồ mã là 14m<sup>2</sup>, nối các mốc điểm 7,8,9,10 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới. Như vậy, diện tích cụ thể ông Lê Hoài N yêu cầu công nhận là 161m<sup>2</sup>-14m<sup>2</sup>= 147m<sup>2</sup> thửa đất 29, tờ bản đồ 45 đất tọa lạc ấp Long Thuận, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Đây là sự tự nguyện, định đoạt của đương sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với mái che bằng gỗ tạp, mái lợp tol, vách tol 01 bên, vách còn lại trống, nền đất không ai quản lý, sử dụng có diện tích 32,m<sup>2</sup> nối các mốc điểm 11,12,13,14 và 01 cây xoài đường kính 30cm theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới và kết quả định giá mái che tạm 32,2m<sup>2</sup> trị giá 6.440.000 đồng, do yêu cầu của ông N được chấp nhận nên cần buộc ông Cao Văn L tháo dỡ mái che giao diện tích đất 147m<sup>2</sup> cho ông N là có căn cứ phù hợp pháp luật. Thời hạn ông Cao Văn L tháo dỡ mái che là 03 tháng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Đối với diện tích đất mồ mã là 14m<sup>2</sup> ông N đã rút lại yêu cầu nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 14m<sup>2</sup>, nối các mốc điểm 7,8,9,10 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

[3] Qua phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật về quan điểm giải quyết vụ án nên được chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng: Lệ phí trích lục hồ sơ, chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ông Lê Hoài N đã tạm ứng là 2.468.500 đồng, buộc ông Cao Văn L hoàn trả chi phí tố tụng cho ông Lê Hoài N là 2.468.500 ( Hai triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm đồng) đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

**Ông Cao Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.**

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 244; Điều 217; Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoài N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Cao Văn L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hoài N và ông Cao Văn L diện tích đất là 147m<sup>2</sup> thuộc thửa 29 tờ bản đồ số 45 đất tọa lạc ấp Long Thuận, xã Long Điền B, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (kèm theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 04/08/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới, tỉnh An Giang).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án khi các bên đương sự có yêu cầu.

2. Buộc ông Cao Văn L tháo dỡ mái che có diện tích 32,m2, nổi các mốc điểm 11,12,13,14 và 01 cây xoài đường kính 30cm theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới, tỉnh An Giang. Thời hạn cho ông Cao Văn L tháo dỡ mái che là 03 tháng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoài N đối với ông Cao Văn L về đất mồ mã diện tích 14m<sup>2</sup>, nổi các mốc điểm 7,8,9,10 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Lệ phí trích lục hồ sơ, chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ông Lê Hoài Nam đã tạm ứng là 2.468.500 đồng. Buộc ông Cao Văn Lợi hoàn trả tiền chi phí tố tụng cho ông Lê Hoài Nam là 2.468.500 ( Hai triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm đồng) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Cao Văn L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm

5.2. Hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Hoài N theo biên lai thu số 0008573 ngày 16/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

6. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng được sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật thi hành.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

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

**Trần Ngọc Diệu**