

**TÒA ÁN NHA DA
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 96/2021/DS-ST

Ngày: 16-9-2021

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

chuyển đổi quyền sử dụng đất”

**NHA DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHA DA HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Công Đức**

Các Hội thẩm nhA dA:

1. Ông **Trương Phước Công**

2. Ông **Võ Thanh Nhân**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diễm Thúy** – Thư ký Tòa án nhA dA huyện Chợ Mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhA dA huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa:

Bà **Đoàn Thụy Thùy Trang** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhA dA huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 361/2015/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2015 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 335/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Ngọc Đ**, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc Đ:

Bà **Trương Thị T**, sinh năm 1961 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền ngày 08/4/2019)

2. *Bị đơn:* Ông **Lê Văn L**, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Lê Văn L1**, sinh năm 1986(Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1986(Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.3. Cháu **Lê Thị D**, sinh năm 2016

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Thị D: Ông **Lê Văn L1**, sinh năm 1986 và bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.4. Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1986(Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.5. Bà **Nguyễn Thị Tùng I**, sinh năm 1985(Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.6. Cháu **Lê Thị Ngọc N1**, sinh năm 2016

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Thị D: Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1986 và bà **Nguyễn Thị Tùng L2**, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.7. Bà **Trần Thị Ngọc A**, sinh năm 1981(Có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.8. Ông **Huỳnh Thanh P**, sinh năm 1980(Có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.9. Cháu **Huỳnh Văn L3**, sinh năm 2002

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.10. Cháu **Huỳnh Duy Khang**, sinh năm 2008

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Huỳnh Văn L3 và cháu Huỳnh Duy Khang: Ông **Huỳnh Thanh P**, sinh năm 1980 và bà **Trần Thị Ngọc A**, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.11. Bà **Phạm Thị VA**, sinh năm 1964(Có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh An Giang.

3.12. Bà **Trương Thị T**, sinh năm 1961(Có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn do bà Trương Thị T đại diện trình bày, ngày 27/6/2008, Đ có nhận chuyển N1ợng diện tích đất 767m² của ông Lê Văn L với giá 16.000.000 đồng và chuyển đổi diện tích đất 352m² đất 2L từ đất của ông L sang cho Đ. Phần diện tích thỏa thuận chuyển N1ợng và chuyển đổi thuộc phần diện tích 1.559m² thuộc thửa số 4083, tờ bản đồ số 02 theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1201/eB do Ủy ban nhA dA huyện Chợ Mới cấp ngày 11/6/2008 cho ông Lê Văn L.

Phần diện tích 767m² nhận chuyển Nlợng của ông L, các bên có lập Hợp đồng chuyển Nlợng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008 và tiến hành đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất do Ủy ban nhA dA xã Nhơn Mỹ lập.

Phần diện tích chuyển đổi 352m² với ông L có vị trí tiếp giáp với phần diện tích nhận chuyển Nlợng với ông L theo Biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận chiều ngang là 09m (diện tích cụ thể thì không xác định được) Nlợng do phần diện tích mà ông L chuyển đổi cho chị Đ là đất hầm, hồ nên ông L mới bù thêm cho chị một phần diện tích hình tam giác, có chiều ngang tiếp giáp với mương Cà Mau là 04m, nên phần diện tích ông Lê Văn L chuyển đổi cho chị Đ mới có diện tích 352m² và đã được đo đạc, xuống trụ ranh. Việc thỏa thuận chuyển đổi diện tích 352m² hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có lập văn bản.

Chị Đ đã nhận phần diện tích 767m² chuyển Nlợng, diện tích 352m² chuyển đổi với ông Lê Văn L và sử dụng từ năm 2008 cho đến nay. Ông L cũng nhận diện tích chuyển đổi là 215m² (tại các điểm 1, 2, 3, 4 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 20/5/2021) từ đất của chị Đ đứng tên quyền sử dụng đất và cũng đã sử dụng từ năm 2008 đến nay. Đến năm 2019, chị Đ và ông L đến Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Chợ Mới làm thủ tục sang tên phần đất chuyển đổi và chuyển Nlợng. Tuy nhiên khi đo đạc thì ông L không đồng ý, nên xảy ra tranh chấp.

Số tiền chị Đ yêu cầu bồi thường 20.000.000 đồng là số tiền san lấp đối với phần diện tích 75m² tại các điểm C, 5, 8 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 20/5/2021 đã chuyển đổi với ông Lê Văn L. Số tiền 20.000.000 đồng này gồm tiền thuê kobe và tiền cát để san lấp do ông Lê Thanh Tâm thực hiện. Tiền thuê kobe cụ thể bao nhiêu và tiền cát cụ thể bao nhiêu để san lấp đối với phần diện tích 75m² thì chị không xác định được và không có cơ sở chứng minh.

Nay bà T đại diện theo ủy quyền của chị Đ yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với diện tích đất 352m². Nếu ông L không đồng ý chuyển đổi đất thì yêu cầu ông L bồi hoàn thành quả sang lấp mặt bằng với số tiền 20.000.000 đồng. Yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển Nlợng quyền sử dụng đất lập ngày 27/6/2008 đối với diện tích 767m².

Bị đơn ông Lê Văn L trình bày, ông và cô Trần Thị Ngọc Đ có thỏa thuận chuyển Nlợng 767m², hai bên có lập Hợp đồng chuyển Nlợng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008. Chiều ngang mặt tiền là 10m, chiều ngang mặt hậu là 10m, tính từ ranh đất với ông Nguyễn Văn Đồng; chiều dài tính từ bờ kênh Cà Mau đến mé đất ruộng, giá chuyển Nlợng là 10.000.000 đồng. Phần diện tích này nằm trong phần diện tích 1.559m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1201eB do Ủy ban nhA dA huyện Chợ Mới cấp ngày 11/6/2008 cho ông.

Đối với phần diện tích mà ông chuyển đổi với cô Đ có phần chiều ngang phần mặt tiền là 9m; chiều ngang phần mặt hậu là 9m; chiều dài tính từ bờ kênh Cà Mau đến mé đất ruộng, diện tích cụ thể thì không xác định. Phần diện tích chuyển đổi tiếp

giáp với phần đất đã chuyển N1ợng cho cô Đ và nằm trong phần diện tích 1.559m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1201eB do Ủy ban nhA dA huyện Chợ Mới cấp ngày 11/6/2008 cho ông. Việc thỏa thuận chuyển đổi đất hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có lập văn bản, chỉ thỏa thuận đổi ngang diện tích chứ không có thỏa thuận bồi thường đối với tài sản trên đất và tiền công san lấp đối với đất.

Sau khi địa phương làm lộ giới nên mất trụ ranh và lấn vào phần đất đã chuyển N1ợng và chuyển đổi với cô Đ, đến khi ông cất nhà cho con thì phát sinh tranh chấp nên cô Đ khởi kiện. Vợ chồng ông chuyển N1ợng cho Đ diện tích có chiều ngang 10m và chuyển đổi có chiều ngang 9m, tổng cộng chiều ngang là 19m (bao gồm phần mặt tiền tiếp giáp kênh Cà Mau và mặt hậu tiếp giáp mé ruộng); còn chiều dài tính từ mé kênh Cà Mau đến mé ruộng. Hiện nay đo lại mới biết chiều ngang bà Đ đang sử dụng là 23m. N1 vậy bà Đ đã chiếm dụng chiều ngang của ông tới 4m.

Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển N1ợng quyền sử dụng đất và chuyển đổi quyền sử dụng đất với cô Đ theo đúng diện tích mà hai bên đã thỏa thuận đối với diện tích có chiều ngang (mặt tiền tiếp giáp Kênh Cà Mau và mặt hậu tiếp giáp đất ruộng) là 19m, chiều dài tính từ mé Kênh cà Mau đến mé đất ruộng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị VA trình bày, thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn L.

Bà Trương Thị T trình bày, thống nhất với lời trình bày của chị Trần Thị Ngọc Đ.

Anh Huỳnh Thanh P trình bày, thống nhất với lời trình bày của bà Trương Thị T.

Anh Lê Văn L1, chị Nguyễn Thị H, anh Lê Văn N, chị Nguyễn Thị Tùng L2, chị Trần Thị Ngọc A trong quá trình giải quyết đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án của chị Đ và được triệu tập họp lệ để giải quyết N1ng anh L1, chị H, anh N, chị L2, chị A vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến và hòa giải được.

Tòa án đã tiến hành đo đạc, thẩm định, định giá khu đất tranh chấp và tiến hành hòa giải N1ng không được do vắng mặt người có quyền L, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa hôm nay bà T đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Ông Lê Văn L, bà Phạm Thị VA vẫn giữ nguyên ý kiến

Chị Trần Thị Ngọc A, anh Huỳnh Thanh P thống nhất với lời trình bày của bà T.

Anh Lê Văn L1, chị Nguyễn Thị H, anh Lê Văn N, chị Nguyễn Thị Tùng L2 đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuA theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Về ý kiến giải quyết:

Căn cứ Điều 501, 502, 503 Bộ luật DA sự; Điều 188 Luật Đất đai:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc Đ.
- Công nhận hợp đồng chuyển N1ợng quyền sử dụng đất đối với diện tích 670m² (trong đó 167m² theo các mốc điểm 8,A4,A3,7 và 503m² theo các mốc điểm

6,A1, A2,7) của sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021, giữa chị Trần Thị Ngọc Đ và ông Lê Văn L.

- Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Ngọc Đ và ông Lê Văn L.

- Ông Lê Văn L được tiếp tục sử dụng diện tích đất 215m² theo các mốc điểm 1,2,3,4 của sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021.

- Bà Trần Thị Ngọc Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất 914m² gồm diện tích đất chuyển N1ợng 670m² (trong đó 167m² theo các mốc điểm 8,A4,A3,7 và 503m² theo các mốc điểm 6,A1, A2,7), diện tích đất chuyển đổi 244m² theo các mốc điểm 5,6,A3,A4 của sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021.

- Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Ngọc Đ yêu cầu ông Lê Văn L giao diện tích đất 75m² theo các mốc điểm C,5,8 của Sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 và bồi thường thiệt hại 20.000.000 đồng.

- Bà Trần Thị Ngọc Đ, ông Lê Văn L có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh L3 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về hình thức: Chị Trần Thị Ngọc Đ khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển N1ợng quyền sử dụng đất lập ngày 27/6/2008 đối với diện tích 767m² và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa chị và ông Lê Văn L diện tích đất 352m² tọa lạc tại ấp Nhơn Hiệp, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, căn cứ Điều 203 của Luật Đất đai thì Tòa án NhA dA huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Các anh, chị Lê Văn L1, chị Nguyễn Thị H, anh Lê Văn N, chị Nguyễn Thị Tùng L2 đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dA sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh Lê Văn L1, chị Nguyễn Thị H, anh Lê Văn N, chị Nguyễn Thị Tùng L2 là có căn cứ.

[2]- Về nội dung: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà Trương Thị T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển N1ợng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008 và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa con bà là Trần Thị Ngọc Đ và ông Lê Văn L nằm trong diện tích 1.559m² thuộc thửa số 4083, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1201eB do Ủy ban nhA dA huyện Chợ Mới cấp ngày 11/6/2008 cho ông Lê Văn L.

Xét hợp đồng chuyển N1ợng ngày 27/6/2008, được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của hai bên, có chứng thực của Ủy ban nhA dA xã Nhơn Mỹ, với diện tích 767m² (qua đo đạc thực tế 670m²). Sau khi nhận chuyển N1ợng, chị Đ đã nhận đất và cho chị A cất nhà ở ổn định từ năm 2008

đến nay, các đương sự đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng. Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008, với diện tích 767m² (qua đo đạc thực tế 670m²) là có căn cứ.

[2.1]- Đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi thỏa thuận chuyển đổi đất cho nhau, các đương sự đã nhận đất và sử dụng ổn định, cụ thể ông L đã nhận diện tích 215m², trên đất ông cho con là anh Lê Văn L1 cất nhà ở; chị Đ nhận diện tích đất 244m², trên đất chị đã cho em là Trần Thị Ngọc A xây dựng một căn nhà và chuồng heo. Ông L và bà T thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển đổi đất với diện tích đất hiện tại qua đo đạc thực tế 244m². Đối với diện tích đất 75m², hai bên đương sự không thống nhất.

Xét thấy, bà T đại diện theo ủy quyền của chị Đ cho rằng việc chuyển đổi đất chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản và phần đất chuyển đổi có chênh lệch diện tích là do phần đất của ông L đổi là đất hàm, nên ông L có bù thêm diện tích đất trên N1ng bà không có cơ sở gì chứng minh. Ông L không thừa nhận. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà T không có cơ sở chứng minh và cũng không đưa ra chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu của chị Đ đối với diện tích đất 75m².

[2.2]- Đối với việc bà T đại diện theo ủy quyền của chị Đ yêu cầu bồi hoàn 20.000.000 đồng thuê ông Lê Thanh Tâm bơm cát, san lấp mặt bằng đối với phần diện tích 75m² tại các điểm C, 5, 8 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh Chợ Mới lập ngày 20/5/2021 do chuyển đổi với ông Lê Văn L. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ và yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, N1ng nguyên đơn không cung cấp được. Ông L không thừa nhận và tại phiên tòa, bà T không đưa ra chứng cứ khác chứng minh cho yêu cầu của chị Đ, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này.

[2.3]- Đối với diện tích đất tọa lạc tại ấp Nhơn Hiệp, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Tòa án đã tiến hành đo đạc, thẩm định, định giá đất tranh chấp được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới thể hiện tại sơ đồ khu đất tranh chấp ngày 20/5/2021, diện tích đất tranh chấp 215m² tại các điểm 1, 2, 3, 4 do ông L đang quản lý (chị Trần Thị Ngọc Đ đứng tên quyền sử dụng đất), trên đất có 01 căn nhà của anh Lê Văn L1 diện tích 31,7m² tại các điểm 9, 10, 11, 12; Phần diện tích chuyển nhượng 670m² tại các điểm 8, A4, A3, 6, A1, A2, 7 trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 01 chuồng heo của chị Trần Thị Ngọc A; Phần đất chuyển đổi tại các điểm 5, 6, A3, A4 có diện tích 244m²; trên đất có trồng các loại cây gòn, xoài, mít, đủ do chị Đ quản lý (ông Lê Văn L đứng tên quyền sử dụng đất). Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa các đương sự thống nhất việc định giá, diện tích đất chuyển nhượng, chuyển đổi đã đo đạc theo thực tế và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

[2.4]- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn L1, chị Nguyễn Thị H, anh Lê Văn N, chị Nguyễn Thị Tùng L2, chị Trần Thị Ngọc A, Tòa án đã tiến hành đưa những người này đang sống trên đất tranh chấp tham gia tố tụng với

tư cách người có quyền L, nghĩa vụ liên quan N1ng các đương sự không có ý kiến đối với vụ án nên quyền L của các anh, chị không được xem xét giải quyết, do đó Hội đồng xét xử không đề cập đến.

[3]- Đối với chi phí định giá 1.000.000đồng và chi phí đo đạc 3.361.600 đồng, tổng cộng 4.361.600đồng do được chấp nhận yêu cầu nên chị Trần Thị Ngọc Đ không phải chịu chi phí này (chị Đ đã nộp xong). Ông Lê Văn L có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho chị Đ.

[4]- Về án phí dA sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chị Trần Thị Ngọc Đ, ông Lê Văn L phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 26, 34, 35, 39, 144, 147, 157, 165, 166, 227, 273 Bộ luật tố tụng dA sự;

Điều 501, 502, 503 Bộ luật dA sự.

Điều 188, 203 Luật đất đai

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị **Trần Thị Ngọc Đ**.

Công nhận hợp đồng chuyển N1ợng quyền sử dụng đất đối với diện tích 670m² (trong đó 167m² theo các mốc điểm 8, A4, A3,7 và 503m² theo các mốc điểm 6, A1, A2,7) theo sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới giữa chị Trần Thị Ngọc Đ và ông Lê Văn L.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Ngọc Đ và ông Lê Văn L.

Ông Lê Văn L được tiếp tục sử dụng diện tích đất 215m² theo các mốc điểm 1,2,3,4 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

Chị Trần Thị Ngọc Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất 914m² gồm diện tích đất chuyển N1ợng 670m², diện tích đất chuyển đổi 244m² theo sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Ngọc Đ yêu cầu ông Lê Văn L giao diện tích đất 75m² theo các mốc điểm C,5,8 của Sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 và bồi hoàn số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký đất đai đúng với diện tích đất mà mình được sử dụng theo quy định của Luật Đất đai.

Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới là một bộ phận không tách rời bản án.

Ông Lê Văn L phải chịu chi phí định giá và đo đạc 4.361.600đ (Bốn triệu, ba trăm sáu mươi một ngàn, sáu trăm đồng) và hoàn lại cho chị Trần Thị Ngọc Đ số tiền này.

- Án phí dA sơ thẩm: Chị Trần Thị Ngọc Đ phải chịu 1.000.000đồng (Một triệu đồng) do không được chấp nhận một phần yêu cầu, N1ng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 800.000đ (Tám trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0013285 ngày 04/7/2019 và 0009563 ngày 28/5/2021 của Chi cục Thi hành án dA sự huyện Chợ Mới, chị còn phải nộp tiếp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng).

Ông Lê Văn L phải chịu án phí dA sự sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhA dA tỉnh An Giang trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt Bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dA sự thì người được thi hành án dA sự, người phải thi hành án dA sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự N thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dA sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dA sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Công Đ

CÁC HỘI THẨM NHA ĐÀ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Công Đ

Hướng dẫn sử dụng mẫu bản án sơ thẩm.

Mẫu bản án sơ thẩm kèm theo bản hướng dẫn này được soạn thảo theo tinh thần quy định tại Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mẫu bản án sơ thẩm kèm theo hướng dẫn này được sử dụng cho tất cả các Tòa án khi xét xử sơ thẩm các tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động. Tuy nhiên, cần lưu ý là việc ghi số, ký hiệu và trích yếu trong bản án sơ thẩm phải thực hiện theo đúng hướng dẫn tại mục 2 Phần 1 Nghị quyết số 01/2005/NQ-HĐTP ngày 31/3/2005 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Sau đây là những hướng dẫn cụ thể để việc sử dụng mẫu bản án sơ thẩm kèm theo:

(1) Nếu là Tòa án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì ghi rõ tên Tòa án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nào (ví dụ: Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm thành phố Hà Nội); nếu là Tòa án nhân dân tỉnh thành phố trực thuộc Trung ương thì ghi Tòa án nhân dân tỉnh (thành phố) nào (ví dụ: Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây).

(2) Ô thứ nhất ghi số bản án, ô thứ hai ghi năm ra bản án theo đúng tinh thần hướng dẫn của Chính phủ về cách ghi số văn bản, ô thứ ba ghi ký hiệu loại bản án theo hướng dẫn tại mục 2 Phần I Nghị quyết số 01/2005/NQ-HĐTP ngày 31/3/2005 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (ví dụ: Nếu là bản án giải quyết tranh chấp về hôn nhân và gia đình năm 2005 có số 108 thì ghi: Số. 108/2005/HNGĐ-ST).

(3) Ghi ngày, tháng, năm tuyên án không phân biệt vụ án được xét xử sơ thẩm và kết thúc trong một ngày hay được xét xử sơ thẩm trong nhiều ngày.

(4) Ghi đúng theo việc ghi trích yếu được hướng dẫn tại mục 2 Phần I Nghị quyết số 01/2005/NQ-HĐTP ngày 31/3/2005 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

(5) Ghi N1 hướng dẫn tại điểm (1).

(6) Nếu Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm ba người, thì chỉ đủ họ và tên của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, bỏ dòng "Thẩm phán...", đối với Hội thẩm nhân dân chỉ ghi họ và tên của hai Hội thẩm nhân dân; nếu Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có năm người, thì ghi họ và tên của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, họ và tên của Thẩm phán, họ và tên của cả ba Hội thẩm nhân dân. Cần chú ý là không ghi chức vụ của Thẩm phán; chức vụ, nghề nghiệp của Hội thẩm nhân dân.

(7) Ghi họ tên của Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa và tên của Tòa án, nơi Thư ký Tòa án công tác N1 hướng dẫn tại điểm (1).

(8) Nếu có Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa thì ghi N1 hướng dẫn lại điểm (1) song đổi các chữ "Tòa án nhân dân" thành "Viện kiểm sát nhân dân".

(9) Trong trường hợp vụ án được xét xử và kết thúc trong một ngày thì bỏ hai chữ "Trong các" (ví dụ: Ngày 15 tháng 3 năm 2005 tại...).

Trong trường hợp vụ án được xét xử trong hai ngày trở lên, nếu số ngày tương đối ít thì có thể ghi đủ số ngày (ví dụ: Trong các ngày 3, 4 và 5 tháng 3...); nếu số ngày nhiều liên nhau thì ghi từ ngày đến ngày (ví dụ: Trong các ngày từ ngày 7 đến 11 tháng 3 năm); nếu khác tháng mà xét xử liên tục thì ghi từ ngày... tháng... đến ngày... tháng... (ví dụ: Trong các ngày từ ngày 28-2 đến ngày 02-3 năm...), nếu không xét xử liên tục thì ghi các ngày của từng tháng (Ví dụ: Trong các ngày 30, 31 tháng 3 và các ngày 04, 05 tháng 4 năm...).

(10) Nếu xét xử kín thì thay hai chữ "công khai" bằng chữ "kín".

(11) Ô thứ nhất ghi số thụ lý, ô thứ hai ghi năm thụ lý và ô thứ ba nếu là tranh chấp về dân sự thì ghi "DS"; nếu là tranh chấp về hôn nhân và gia đình thì ghi "HNGĐ"; nếu là tranh chấp về kinh doanh, thương mại thì ghi "KDTM"; nếu là tranh chấp về lao động thì ghi "LĐ" (ví dụ: số 18/2005/TLST-HNGĐ).

(12) Ghi N1 hướng dẫn tại điểm (4).

(13) Nguyên đơn là cá nhân thì ghi họ tên, địa chỉ cư trú. Nếu nguyên đơn là người chưa thành niên thì sau họ tên cần ghi thêm ngày, tháng, năm sinh.

Nguyên đơn là cơ quan, tổ chức thì ghi tên cơ quan, tổ chức và địa chỉ của cơ quan, tổ chức đó.

(14) Chỉ ghi khi có người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ghi họ tên, địa chỉ cư trú; ghi rõ là người đại diện theo pháp luật hay là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; nếu là người đại diện theo pháp luật thì đã ghi chú trong ngoặc đơn quan hệ giữa người đó với nguyên đơn; nếu là người đại diện theo uỷ quyền thì còn ghi chú trong ngoặc đơn: "văn bản uỷ quyền ngày... tháng... năm...".

Ví dụ 1: ông Nguyễn Văn A trú tại... là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn (Giám đốc Công ty TNHH Tháng L).

Ví dụ 2: Bà Lê Thị B trú tại... là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền ngày... tháng... năm...).

(15) Chỉ ghi khi có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là luật sư thì ghi là luật sư của Văn phòng luật sư nào và thuộc Đoàn luật sư nào); nếu có nhiều nguyên đơn thì ghi cụ thể bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nào.

(16) và (19) Ghi tương tự N1 hướng dẫn tại điểm (13).

(17) và (20) Ghi tương tự N1 hướng dẫn tại điểm (14).

(18) và (21) Ghi tương tự N1 hướng dẫn tại điểm (15).

(22) và (23) Ghi họ tên, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(24) Trong phần này ghi quan hệ được xác lập giữa các đương sự dẫn đến có tranh chấp; các vấn đề cụ thể mà người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết; yêu cầu phản tố (nếu có) và đề nghị cụ thể của bị đơn; yêu cầu độc lập và đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chú ý không mô tả diễn biến sự việc theo lời trình bày của các đương sự).

Ví dụ 1: Trong đơn khởi kiện ngày... tháng... năm... (được bổ sung ngày... tháng... năm..., nếu có). nguyên đơn là... trình bày giữa nguyên đơn và bị đơn là... có giao kết hợp đồng kinh doanh thương mại về vận chuyển hàng hoá. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn: (các yêu cầu cụ thể).

Tại văn bản phản tố ngày... tháng... năm... (hoặc tại văn bản ngày... tháng... năm..., hoặc tại phiên toà sơ thẩm) bị đơn có yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết (các yêu cầu, đề nghị cụ thể).

Tại văn bản ngày... tháng... năm... (hoặc tại phiên toà sơ thẩm) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là... (nếu có) có yêu cầu độc lập, đề nghị: (các yêu cầu, đề nghị cụ thể).

Ví dụ 2: Trong đơn khởi kiện (đơn xin ly hôn) ngày... tháng... năm... (được bổ sung ngày tháng... năm..., nếu có) nguyên đơn là... trình bày giữa nguyên đơn và bị đơn là... đăng ký kết hôn ngày... tháng... năm... Do tình trạng hôn nhân ngày càng trầm trọng, đời sống chung không thể kéo dài, mục đích của hôn nhân không đạt được, nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết (các yêu cầu cụ thể: ly hôn, nuôi con, chia tài sản chung...).

Tại văn bản ngày... tháng... năm... (hoặc tại phiên toà sơ thẩm bị đơn là... có yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết (các yêu cầu, đề nghị cụ thể).

Tại văn bản ngày... tháng... năm... (hoặc tại phiên toà sơ thẩm) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là... (nếu có) có yêu cầu độc lập, đề nghị các yêu cầu, đề nghị cụ thể).

(25) Trong phần này ghi nhận định của Tòa án, phải phân tích những căn cứ để chấp nhận hoặc không chấp nhận lòng yêu cầu, đề nghị cụ thể của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát (nếu có). Cần viện dẫn điểm.

khoản và điều luật của văn bản quy phạm pháp luật mà Toà án căn cứ để chấp nhận hoặc không chấp nhận.

(26) Trong phần này ghi áp dụng điểm, khoản, điều luật của văn bản quy phạm pháp luật mà Toà án căn cứ để ra quyết định. Ghi các quyết định của Toà án về tổng vấn đề phải giải quyết trong vụ án, về án phí và quyền kháng cáo đối với bản án; trường hợp có quyết định phải thi hành ngay thì phải ghi rõ quyết định đó.

(27) Phần cuối cùng của bản án, nếu là bản án gốc được thông qua tại phòng nghị án thì cần phải có đầy đủ chữ ký, họ và tên của các thành viên Hội đồng xét xử (bản án này phải lưu vào hồ sơ vụ án); nếu là bản án chính để gửi cho các đương sự, cơ quan, tổ chức khởi kiện và Viện kiểm sát cùng cấp thì còn ghi N1 sau:

Nơi nhận:

(Ghi những nơi mà Tòa án cấp sơ thẩm phải giao hoặc gửi bản án theo quy định tại Điều 241 của Bộ luật tố tụng dA sự và những nơi cần lưu bản chính).

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Ký tên và đóng dấu của Tòa án)

(Họ và tên)