

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KẾ SÁCH  
TỈNH SÓC TRĂNG**

**&&&**

Bản án số: 12/2022/DS-ST  
Ngày: 18/02/2022  
“V/v tranh chấp đòi lại tài sản  
và hợp đồng vay tài sản”

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Thạch Viết Tâm.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà Lê Thị Diễm Huyền.

2/ Bà Hồ Thị Út

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dương, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 18 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 278/2021/TLST-DS, ngày 8 tháng 11 năm 2021, về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 342/2021/QĐXXST-DS, ngày 13 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 333/2021/QĐST-DS ngày 23/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2022/QĐST-DS ngày 14/01/2022 và Thông báo dời ngày xét xử số 96/TB-TA ngày 7/02/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Ngọc T, sinh năm 1988

Địa chỉ: số 106 T, phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Trần Bửu N, sinh năm 1974, địa chỉ: số X, Quốc lộ Q, Khóm H, phường K, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2021, chị N có mặt).

- Bị đơn: 1/ Nguyễn Văn C, sinh năm 1963 (có mặt).

2/ Nguyễn Thị K, sinh năm 1964 (có mặt).

- Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2021, nguyên đơn anh Trần Ngọc T trình bày: Ngày 8/5/2021, vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh diện tích 6.061,7m<sup>2</sup>, tại thửa số

32, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp An Phú Đông, xã Nhơn Mỹ, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, do ông C đứng tên quyền sử dụng đất, với số tiền 676.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng, ông C giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh giữ. Trước đó, ngày 05/5/2021 bên ông C nhận tiền đặt cọc 410.000.000 đồng, ngày 08/05/2021 nhận thêm 266.000.000 đồng. Ngoài ra bên ông C, bà K còn mượn của anh 60.000.000 đồng. Cũng trong ngày 08/05/2021 hai bên làm hợp đồng cho bên ông C thuê lại quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 tháng. Đến ngày 28/9/2021 ông C và bà K xin anh cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm các thủ tục vay tiền ngân hàng để trả lại tiền đã nhận của anh là 736.000.000 đồng, vì các bên thỏa T nhờ bà Kiêm Thị Mỹ Hiền đứng tên cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng cầm cho bên ông C. Cùng ngày 28/9/2021 hai bên làm văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nhưng sau đó bên ông C, bà K không chuyển tên quyền sử dụng đất để vay tiền. Nay anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị K trả cho anh 736.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật. Nếu bên ông C, bà K không trả tiền thì bàn giao cho anh quyền sử dụng đất hoặc giao cho thi hành án bán nhà đất nêu trên cho tiền cho anh.

\* Bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị K trình bày: Ông, bà là vợ chồng, ông, bà thừa nhận có nhận tiền đặt cọc và mượn tiền của anh Trần Ngọc T 736.000.000 đồng như anh T trình bày là đúng. Ông, bà đồng ý trả số tiền trên, nhưng xin thời gian là 02 tháng sẽ trả đủ vốn và lãi theo quy định.

#### **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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa T được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Anh Trần Ngọc T và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K có thỏa T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mượn tiền (vay không lãi), sau đó các bên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, bên ông C chưa trả lại cho anh T 736.000.000 đồng nên các bên tranh chấp, các bị đơn cư trú tại huyện Kế Sách nên Tòa án nhân dân huyện Kế Sách thụ lý, giải quyết vụ án về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng vay tài sản” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 166, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Theo các văn bản tố tụng trước đây, Tòa án xác định quan hệ pháp luật đang tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại tài sản” là chưa đầy đủ, Hội đồng xét xử xác định lại là “Tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng vay tài sản” cho đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và quy định của pháp luật.

[4] Tại buổi hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn rút một phần đơn khởi kiện là không yêu cầu tính lãi từ ngày 29/9/2021 đến ngày

xét xử sơ thẩm của số tiền vốn 736.000.000 đối với ông C, bà K và yêu cầu nếu bên ông C, bà K không trả tiền thì bàn giao cho anh quyền sử dụng đất diện tích 6.061,7m<sup>2</sup>, tại thửa số 32, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp Đ, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng hoặc giao cho thi hành án bán nhà đất nêu trên trả tiền cho nguyên đơn. Việc rút một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án chấp nhận và đình chỉ giải quyết phần này.

[5] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự tại phiên tòa, ngày 8/5/2021 vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T diện tích 6.061,7m<sup>2</sup>, tại thửa số 32, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp An Phú Đông, xã Nhơn Mỹ, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, do ông C đứng tên quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 676.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng, bên ông C giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T giữ. Sau đó bên ông C mượn thêm 60.000.000 đồng. Đến ngày 28/9/2021 các bên làm văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, cho đến nay bên ông C, bà K chưa trả các khoản tiền nêu trên cho anh T, vì thế anh T khởi kiện yêu cầu bên ông C trả cho anh 736.000.000 đồng. Ông C và bà K thừa nhận có thiếu số tiền này của anh T. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

[6] Khi tham gia giao dịch các bên đều có năng lực hành vi, tự nguyện giao kết, thỏa T với nhau, giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bên ông C, bà K là người có lỗi nên phải có trách nhiệm trả cho anh T số tiền nêu trên theo quy định tại Điều 166, Điều 463, Điều 466, Điều 280, Điều 351, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Tại phiên tòa, anh Trần Ngọc T đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 447029 (số vào sổ CH00185), thửa số 32, tờ bản đồ số 19, diện tích 6.061,7m<sup>2</sup>, do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 27/4/2014. Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của anh T.

[8] Về án phí: Ông C và bà K phải chịu án phí là 33.440.000 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Anh T không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 244, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 463, Điều 466, Điều 280, Điều 351, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự

năm 2015; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc T.

2/. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc T về việc yêu cầu tính lãi từ ngày 29/9/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm của số tiền 736.000.000 đối với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị K và yêu cầu nếu bên ông C, bà K không trả tiền thì bàn giao cho anh quyền sử dụng đất diện tích 6.061,7m<sup>2</sup>, tại thửa số 32, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp Đ, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 27/4/2014 hoặc giao cho thi hành án bán nhà đất trên trả tiền cho anh.

3/. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ trả cho anh Trần Ngọc T số tiền 736.000.000 (*Bảy trăm ba mươi sáu triệu đồng*).

4/. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5/ Ghi nhận sự tự nguyện của anh Trần Ngọc T đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 447029 (số vào sổ CH00185), thửa số 32, tờ bản đồ số 19, diện tích 6.061,7m<sup>2</sup>, do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 27/4/2014.

6/. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí là 33.440.000 đồng (*Ba mươi triệu bốn trăm bốn chục ngàn đồng*).

Anh Trần Ngọc T không phải chịu án phí. Anh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 16.720.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0001455, ngày 8/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

7/. Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

7/. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa T 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 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.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Thạch Viết Tâm**