

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĨNH THẠNH  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 58/2022/DS-ST  
Ngày: 14- 9-2022  
V/v tranh chấp đòi lại tài sản  
theo hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Huỳnh Thị Ánh Đào**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Trần Minh Tùng**;
2. Bà **Lê Bảo Ngân**.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Văn Thạch**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà **Khổng Phúc Vĩnh Nhật** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 06 năm 2022 về tranh chấp đòi lại tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2022/QĐXX-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 39/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị B**, sinh năm 1942

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền ông **Lê Ngọc L**, sinh năm 1954. Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn G huyện R, tỉnh Kiên Giang.

*2. Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị B2**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: ấp P, thị trấn Z, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thái H, sinh năm 1982. Có mặt.

Địa chỉ: ấp D, xã L, huyện V, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Ngọc L trình bày và yêu cầu giải quyết như sau:* Bà Trần Thị B nợ tiền vật tư nông nghiệp của bà Nguyễn Thị B2 70.000.000đ nên ngày 25/7/2013, bà Blàm tờ sang nhượng đất cho bà B diện tích ngang 04 m, dài 35m, với giá 25.000.000đ/1m ngang, tổng số tiền chuyển nhượng là 100.000.000đ nhưng trừ đi tiền nợ 70.000.000đ thì bà B nợ lại bà B30.000.000đ. Nhưng hợp đồng này không thực hiện được nên bà B khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp giải quyết hoà giải thành theo đó bà Bcó trách nhiệm trả cho bà B số tiền 70.000.000đ. Tại cơ quan thi hành án ngày 04/01/2018 hai bên thống nhất nếu đến hết ngày 15/01/2018 mà bà Bkhông trả nợ thì đồng ý giao phần đất ngang 04m, dài 35m cho bà B. Tuy nhiên, do bà Bkhông hiểu biết pháp luật, không nhận thức hết nên cứ nghĩ 30.000.000đ này để lại khi nào bà B có tiền thì bỏ thêm vào để lấy lại đất và bà B cũng có yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự ghi thêm nội dung này vào biên bản nhưng cơ quan Thi hành án không đồng ý ghi vào và do không hiểu về quy định pháp luật nên bà B không thực hiện việc khiếu nại. Hiện đất đã giao cho bà B nhưng bà B chưa thanh toán cho bà B số tiền 30.000.000đ còn lại nên bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị B2 trả cho nguyên đơn bà Trần Thị B số tiền 30.000.000đ theo tờ sang nhượng đất ngày 25/7/2013.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị B2 có đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị Thái H trình bày:* Vào năm 2008 bà Trần Thị B có mua vật tư nông nghiệp của bà B còn nợ 70.000.000đ nên ngày 25/7/2013 giữa bà B và bà B có ký tờ sang nhượng đất với giá 100.000.000đ theo đó khi trừ đi 70.000.000đ thì bà B đưa thêm cho bà B 30.000.000đ nữa là xong. Tuy nhiên, tờ sang nhượng đất ngày 25/7/2013 đã không thực hiện được do bà B chỉ ký tên để làm tin kéo dài thời gian trả nợ, thực tế không có ý muốn giao đất cho bà B. Sau khi đã tạo điều kiện rất nhiều lần cho bà Btrả nợ nhưng bà Bvẫn cố tình trốn tránh không thực hiện nên bà B đã khởi kiện ra Tòa án và được giải quyết bằng quyết định công

nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nội dung bà B có trách nhiệm trả cho bà B số tiền 70.000.000đ. Tại giai đoạn thi hành án thì hai bên thống nhất bà B phải trả 70.000.000đ cho bà B, nếu không trả thì giao đất để trừ nợ, hai bên không có thỏa thuận trả thêm 30.000.000đ nên qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự hòa giải nhưng không thành nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

*Tại phiên tòa hôm nay:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng không có mua đất của nguyên đơn mà bị đơn nhận đất theo quyết định của cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh phát biểu ý kiến:* Về tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở để kết luận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nợ cho nguyên đơn số tiền 30.000.000đ.

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

[1] Về thủ tục tố tụng quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Trần Thị B khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị B2 trả số tiền nợ mua đất 30.000.000đ nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “*tranh chấp đòi lại tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn bà Nguyễn Thị B2 có nơi cư trú tại ấp P, thị trấn D, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh được 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.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham

gia tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy: Năm 2008 bà B mua vật tư nông nghiệp của bà B số tiền 70.000.000đ không có khả năng thanh toán nên ngày 25/7/2013 bà B ký tờ sang nhượng đất cho bà B phần đất có diện tích 04m x 35m, với giá 100.000.000đ nhưng trừ đi tiền nợ 70.000.000đ thì bà B phải đưa thêm cho bà B 30.000.000đ. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã không thực hiện được do lỗi phía bà B không có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B mà chỉ ký tên để làm tin mục đích kéo dài thời gian trả nợ. Còn phía bà B thì đã tạo điều kiện cho bà B trả nợ rất nhiều lần nhưng bà B vẫn không thực hiện. Năm 2017 bà B đã khởi kiện ra Tòa án giải quyết hòa giải thành bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 13/2017/QĐST-DS ngày 31/3/2017 với nội dung bà B có trách nhiệm trả cho bà B 70.000.000đ, các sự kiện trên đều được các bên thừa nhận là có thật. Như vậy, mặc dù Tờ sang nhượng đất 25/7/2013 các bên có ký kết nhưng hợp đồng này không có hiệu lực pháp luật, do các bên không thực hiện vì thực tế mục đích các bên thỏa thuận chỉ để làm tin cho bị đơn có thời gian trả nợ. Bà B có hành vi vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng nhưng không có thiệt hại gì xảy ra. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên không có mối quan hệ nhân quả, hợp đồng không tồn tại trên thực tế nên bà B không có quyền yêu cầu bị đơn trả 30.000.000đ dựa vào tờ sang nhượng đất ngày 25/7/2013.

[3] Xét lời trình bày của nguyên đơn về việc cho rằng cơ quan Thi hành án không ghi vào biên bản việc bà B còn nợ bà B 30.000.000đ theo yêu cầu của bà B và do thiếu kiến thức pháp luật nên không có thực hiện việc khiếu nại. Xét thấy, tại biên bản về việc thỏa thuận thi hành án ngày 04/01/2018, biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án ngày 22/5/2018 bà B đều có ký tên xác nhận và các biên bản trên đều không có ghi nhận việc bà B phải trả cho bà B số nợ còn lại sau khi giao đất là 30.000.000đ nên căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Đồng thời, quá trình chuẩn bị xét xử vụ án, tính đến trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, mặc dù đã được Tòa án ấn định thời gian yêu cầu nguyên đơn giao nộp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nhưng đến hết thời hạn chuẩn bị xét xử theo thủ tục sơ thẩm nguyên đơn bà B vẫn không

giao nộp tài liệu, chứng cứ. Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định nguyên đơn bà B không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình, lời khai này cũng không được phía bị đơn thừa nhận. Hơn nữa, việc bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS102352 thuộc thửa đất số 763, diện tích 130,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Tân An, xã Tân Hiệp B, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang ngày 23/10/2018 là thực hiện theo quyết định thi hành án, không phải được cấp giấy theo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà B2, sự việc này phía nguyên đơn cũng thừa nhận là đúng. Như vậy, không có cơ sở nào để nguyên đơn có thể đòi lại tài sản là 30.000.000đ đối với bị đơn theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 vì bị đơn là chủ sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất theo quyết định có căn cứ pháp luật theo quyết định của cơ quan thi hành án, không phải theo tờ sang nhượng đất ngày 25/7/2013.

[4] Từ những tình tiết và sự kiện đã phân tích nêu trên việc của nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền nợ 30.000.000đ theo tờ sang nhượng đất ngày 25/7/2013 là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí: Nguyên đơn bà Trần Thị B là người cao tuổi được miễn tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội.

[6] Xét phát biểu của Viện kiểm sát về phần thủ tục tố tụng cũng như đề xuất nội dung giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Điều 26, 35, 39, 96, 147, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B2 trả nợ cho nguyên đơn bà Trần Thị B số

tiền 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) theo Tờ sang ruộng đất ngày 25/07/2013.

2. Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B được miễn tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án.

*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 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Thị Ánh Đào**