

Bản án số: **81/2025/DS-ST**

Ngày: 24 - 9 - 2025

V/v tranh chấp đòi tài sản và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tăng Thị Bạch Vân.

Ông Nguyễn Văn Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Dương Thanh Hậu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp đòi tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 180/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số: 191/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà S. Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà S: Ông H. Địa chỉ: Ấp A1, xã B1, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2025). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông T. Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà L. Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà S (do ông H là người đại diện hợp pháp) trình bày: Vào khoảng tháng 02/2024 âm lịch, bà S có chuyển nhượng cho ông T 4,5 công tầm 3 mét đất vườn tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ. Hai bên có tiến hành đo đạc để xác định diện tích đất 4,5 công tầm 3 mét gồm khoảng 3,9 công tương đương 5.155,4m² nằm trong giấy CNQSD đất bà S được cấp và khoảng hơn 0,5 công nằm ngoài giấy CNQSD đất. Khi đó, ông T là người trực tiếp đo đạc và cũng biết rõ là còn một phần đất của bà S chưa được cấp giấy CNQSD đất, do bà S không làm được

giấy tờ nên ông T nói để ông T tự làm và sẽ tự gộp lại chung một thửa đất có tổng diện tích là 4,5 công tầm 3 mét. Ban đầu hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 108 chỉ vàng 24K cho toàn bộ diện tích đất 4,5 công tầm 3 mét, nhưng bà S có bớt cho ông T 04 chỉ vàng 24K là tiền ông T dự tính bỏ ra để sau này đi làm giấy tờ nên giá chuyển nhượng hai bên chốt lại là 104 chỉ vàng 24K, ông T đưa trước cho bà S 20 chỉ vàng 24K, đến ngày 16/5/2024 sau khi đo đạc xong ông T đưa thêm cho bà S 64 chỉ vàng 24K, đến ngày 20/8/2024 ông T đưa thêm cho bà S 02 chỉ vàng 24K, đến ngày 08/11/2024 bà S cấp đổi giấy CNQSD đất mới tại thửa số 119 với diện tích 5.155,4m² và phần đất khoảng hơn 0,5 công không nhập vào được nhưng ông T cũng thống nhất sử dụng theo diện tích đất thực tế và không có ý kiến gì, đến ngày 16/12/2024 ông T đưa thêm cho bà S 13 chỉ vàng 24K, như vậy sau nhiều lần đưa vàng thì ông T đã giao cho bà S được 99 chỉ vàng 24K, còn lại 05 chỉ vàng 24K thỏa thuận đến khi nào ông T có giấy CNQSD đất thì ông T sẽ giao đủ cho bà S, tuy nhiên cho đến nay mặc dù đã nhận được giấy CNQSD đất đứng tên ông T nhưng ông T vẫn chưa giao 05 chỉ vàng 24K còn lại cho bà S mà còn cho rằng đã giao số vàng này cho bà S rồi. Việc ông T cho rằng đã trả cho bà S 05 chỉ vàng 24K vào ngày 01/11/2024 âm lịch là không đúng, bà S không thừa nhận và không đồng ý, vì Tờ thỏa thuận giao vàng đề ngày 16/5/2024 mặt sau thể hiện ngày 16/12/2024 ông T còn giao vàng cho bà S là 13 chỉ vàng 24K và còn nợ lại 05 chỉ vàng 24K khi nào ông T đứng tên giấy CNQSD đất sẽ trả đủ thì làm gì trước đó vào ngày 01/11/2024 âm lịch ông T đã trả cho bà S 05 chỉ vàng 24K như ông T trình bày. Bà S có yêu cầu Ban nhân dân ấp A, xã B, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng hòa giải tranh chấp giữa hai bên nhưng hòa giải không thành.

Việc chuyển nhượng hai bên có tiến hành đo đạc tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu, đến khi làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất thì cơ quan cấp giấy và ông T có tiến hành đo đạc lại, giấy CNQSD đất do ông T tự đi làm và trong đó cũng có ghi diện tích đất ông T được cấp là bao nhiêu, ông T đã nhận được giấy CNQSD đất nhưng cho đến trước khi bà S khởi kiện ra Tòa án đòi 05 chỉ vàng 24K thì ông T không hề có ý kiến gì về việc thiếu diện tích đất, việc chuyển nhượng đất cũng là bán mảo hết thửa đất và hai bên cũng không có thỏa thuận nếu ra giấy CNQSD đất thiếu diện tích đất thì bà S phải trả số vàng tương đương diện tích đất bị thiếu cho ông T. Thực tế hiện nay ông T đang quản lý, sử dụng diện tích đất 4,5 công tầm 3 mét gồm khoảng hơn 3,9 công bà S được cấp giấy CNQSD đất và khoảng hơn 0,5 công nằm ngoài giấy CNQSD đất; ông T là người làm giấy tờ, thủ tục từ đầu, khi đo đạc, nhận giấy CNQSD đất ông T cũng biết rõ được cấp 5.155,4m² nhưng ông T cũng thống nhất và không có ý kiến tranh chấp gì; thời điểm giấy CNQSD đất được cấp là ngày 08/11/2024, khi làm thủ tục chuyển nhượng ông T cũng không có ý kiến gì, đến ngày 16/12/2024 ông T vẫn tiếp tục giao thêm vàng cho bà S, nếu diện tích đất không đủ thì ông T đã không giao thêm vàng; tại buổi hòa giải cơ sở ngày 05/3/2025 ông T cũng không trình bày vấn đề không đủ diện tích đất mà chỉ trình bày về 05 chỉ vàng 24K.

Đối với những người có ký tên trong giấy tờ chuyển nhượng đất, giao nhận vàng chuyển nhượng gồm X, Y, V là con cái của hai bên, tại thời điểm chuyển nhượng những người này có mặt chứng kiến nên bà S và ông T cho ký vào chứ

những người này không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất, giao nhận vàng chuyển nhượng và tranh chấp giữa các bên hiện nay; yêu cầu Tòa án không đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2025, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả cho bà S số vàng chuyển nhượng đất là 05 chỉ vàng 24K, quy ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm khởi kiện là 05 chỉ vàng 24K x 9.000.000 đồng/chỉ = 45.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H là người đại diện hợp pháp của bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà S, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả cho bà S số vàng chuyển nhượng đất là 05 chỉ vàng 24K, quy ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 05 chỉ vàng 24K x 11.600.000 đồng/chỉ = 58.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T thì bà S không đồng ý.

* *Theo đơn phản tố đề ngày 01/4/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T trình bày*: Vào ngày 24/3/2024, ông T có nhận chuyển nhượng của bà S phần đất vườn diện tích 4,5 công tầm 3 mét tại thửa số 119, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng cấp giấy CNQSD đất cho bà S. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 104 chỉ vàng 24K và có lập giấy tay “Tờ sang nhượng đất vườn” có sự chứng kiến và ký tên của các con bà S là X, Y; ông T đã giao đủ 104 chỉ vàng 24K cho bà S và có làm giấy tay biên nhận, còn lại 05 chỉ vàng 24K hai bên thỏa thuận khi nào ông T nhận được giấy CNQSD đất thì ông T mới giao cho bà S, nhưng vào ngày 01/11/2024 âm lịch bà S đến nhà ông T năn nỉ ông T đưa trước 05 chỉ vàng 24K để làm mỗ mả cho chồng, do là chị em và tin tưởng nên ông T đã đưa 05 chỉ vàng 24K cho bà S mà không có làm biên nhận, hiện nay ông T cũng không có giấy tờ, tài liệu hay người làm chứng gì để chứng minh về việc giao nhận 05 chỉ vàng 24K này; về vấn đề này, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T thay đổi ý kiến và cho rằng vào tháng 7/2024 âm lịch bà S có vay mượn của ông T 05 chỉ vàng 24K để làm nhà mỗ mả cho chồng, đến tháng 11/2024 âm lịch bà S mới năn nỉ ông T trừ số vàng vay mượn này vào 05 chỉ vàng 24K chuyển nhượng đất còn lại thì ông T đồng ý, do là chị em và tin tưởng nên ông T không có làm giấy tờ gì về việc trừ nợ này, hiện nay ông T cũng không có giấy tờ, tài liệu hay người làm chứng gì để chứng minh về việc trừ nợ này.

Đến ngày 03/02/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xác nhận thay đổi chủ sử dụng phần đất nêu trên cho ông T. Tuy nhiên, khi nhận được giấy CNQSD đất thì ông T mới biết phần đất mà bà S chuyển nhượng cho ông T bị thiếu diện tích, cụ thể phần đất nêu trên trong giấy CNQSD đất đã cấp cho bà S chỉ có diện tích 5.155,4m² tương đương 3,9 công tầm 3 mét, tức là phần đất mà bà S đã chuyển nhượng cho ông T bị thiếu diện tích 695m² nhưng bà S vẫn nhận đủ vàng của ông T, như vậy bà S đã nhận dư của ông T là 12,83 chỉ vàng 24K.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, hai bên có tiến hành đo đạc để xác định diện tích đất là 4,5 công tầm 03 mét và thỏa thuận giá chuyển nhượng là 108 chỉ vàng 24K cho toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng, bà S có bớt cho ông T 04 chỉ vàng 24K là tiền ông T dự tính bỏ ra để sau này đi làm giấy tờ nên giá chuyển nhượng hai bên chốt lại là 104 chỉ vàng 24K, ông T đã giao 99 chỉ vàng 24K cho bà S, còn lại 05 chỉ vàng 24K thỏa thuận đến khi nào có giấy CNQSD đất thì ông T sẽ giao đủ cho bà S, đến ngày 01/11/2024 âm lịch tuy chưa có giấy CNQSD đất nhưng bà S nói với ông T là bà S đang gặp khó khăn nên xin trừ nợ 05 chỉ vàng 24K thì ông T cũng đồng ý như đã nói ở trên. Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 4,5 công tầm 03 mét nhưng ông T chỉ được cấp giấy CNQSD đất diện tích 5.155,4m² tương đương 3,9 công tầm 03 mét, tức là còn thiếu diện tích 695m², nên hiện nay ông T yêu cầu bà S phải trả số vàng tương đương diện tích đất bị thiếu cho ông T là 12,83 chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng hai bên có tiến hành đo đạc tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu, đến khi làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất thì cơ quan cấp giấy đất và ông T có tiến hành đo đạc lại, giấy CNQSD đất do ông T tự đi làm và trong đó cũng có ghi diện tích đất ông T được cấp là bao nhiêu, nhưng ông T chỉ mới nhận được giấy CNQSD đất gần đây nên ông T cũng chỉ mới biết diện tích đất còn thiếu thời gian gần đây nên trước đó ông T không có tranh chấp gì với bà S về việc thiếu diện tích đất; trong các giấy tờ chuyển nhượng đất, giao nhận vàng chuyển nhượng hai bên không có ghi nội dung nếu ra giấy CNQSD đất thiếu diện tích đất thì bà S phải trả số vàng tương đương diện tích đất bị thiếu cho ông T.

Đối với những người có ký tên trong giấy tờ chuyển nhượng đất, giao nhận vàng chuyển nhượng gồm X, Y, V là con cái của hai bên, tại thời điểm chuyển nhượng những người này có mặt chứng kiến nên bà S và ông T cho ký vào chứ những người này không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất, giao nhận vàng chuyển nhượng và tranh chấp giữa các bên hiện nay; yêu cầu Tòa án không đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S trả cho ông T số vàng chuyển nhượng đất là 12,83 chỉ vàng 24K tương ứng với diện tích đất là 695m² tại thửa số 119, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ mà bà S đã chuyển nhượng thiếu cho ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S thì ông T không đồng ý.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trình bày:* Bà L thống nhất với ý kiến và yêu cầu của chồng bà L là ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H là người đại diện hợp pháp của bà S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà S đã được thay đổi như đã nêu trên; ông T rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình

Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S, giải quyết buộc ông T phải có nghĩa vụ trả cho bà S số vàng chuyển nhượng đất là 05 chỉ vàng 24K, quy ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm; đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, theo ý kiến trình bày của những người tham gia tố tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả cho bà S số vàng chuyển nhượng đất là 05 chỉ vàng 24K, quy ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm khởi kiện là 05 chỉ vàng 24K x 9.000.000 đồng/chỉ = 45.000.000 đồng; theo yêu cầu phản tố, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S trả cho ông T số vàng chuyển nhượng đất là 12,83 chỉ vàng 24K tương ứng với diện tích đất là 695m² tại thửa số 119, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ mà bà S đã chuyển nhượng thiếu cho ông T; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ) thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đòi tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ông T là bị đơn, có địa chỉ cư trú tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15, ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

[3] Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2025, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả cho bà S số vàng chuyển nhượng đất là 05 chỉ vàng 24K, quy ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm khởi kiện là 05 chỉ vàng 24K x 9.000.000 đồng/chỉ = 45.000.000 đồng; tại phiên tòa sơ thẩm, bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả cho bà S số vàng chuyển nhượng đất là 05 chỉ vàng 24K, quy ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 05 chỉ vàng 24K x 11.600.000 đồng/chỉ = 58.000.000 đồng; xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà S chỉ nhằm xác định lại giá trị 05 chỉ vàng 24K tranh chấp theo giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm chứ không phải là đưa ra yêu cầu đối với tài sản nào khác, nên không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đơn phản tố đề ngày 01/4/2025, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S trả cho ông T số vàng chuyển nhượng đất là 12,83 chỉ vàng 24K tương ứng với diện tích đất là 695m² tại thửa số 119, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ mà bà S đã chuyển nhượng thiếu cho ông T; tại phiên tòa sơ

thẩm, ông T rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố này; xét thấy, việc rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố mà ông T đã rút này.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất giá vàng 24K tại thời điểm xét xử là 11.600.000 đồng/chỉ; Hội đồng xét xử căn cứ vào giá vàng này làm cơ sở giải quyết các vấn đề có liên quan trong vụ án và tính án phí sơ thẩm.

[5] *Xét yêu cầu khởi kiện của bà S, thấy rằng:* Các đương sự đều thống nhất thừa nhận trước đây bà S có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại thửa số 119, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ cho ông T với giá là 104 chỉ vàng 24K, ông T đã giao vàng chuyển nhượng đất cho bà S nhận nhiều lần với tổng số vàng mà hai bên đã giao nhận theo lời trình bày của bà S là 99 chỉ vàng 24K và theo lời trình bày của ông T là 104 chỉ vàng 24K. Bà S cho rằng ông T chỉ mới giao cho bà S nhận 99 chỉ vàng 24K, còn lại 05 chỉ vàng 24K hai bên thỏa thuận đến khi nào ông T lấy được giấy CNQSD đất đứng tên ông T thì ông T sẽ giao cho bà S, nhưng cho đến nay mặc dù đã nhận được giấy CNQSD đứng tên ông T nhưng ông T vẫn không giao cho bà S số vàng này, nay bà S khởi kiện yêu cầu ông T trả cho bà S số vàng này; việc ông T cho rằng đã giao cho bà S số vàng này thì bà S không thừa nhận. Còn ông T cũng thừa nhận trước đây đã từng có thời điểm ông T chỉ mới giao cho bà S nhận 99 chỉ vàng 24K, còn lại 05 chỉ vàng 24K hai bên thỏa thuận đến khi nào ông T lấy được giấy CNQSD đất đứng tên ông T thì ông T sẽ giao cho bà S, nhưng khi ông T chưa lấy được giấy CNQSD đất đứng tên ông T thì bà S đã năn nỉ ông T trừ số vàng này vào 05 chỉ vàng 24K mà bà S đã vay mượn của ông T để làm mả cho chồng bà S và ông T đã đồng ý, do là chị em và tin tưởng nên ông T không có làm giấy tờ gì về việc trừ nợ này, nay bà S khởi kiện yêu cầu ông T trả cho bà S số vàng này thì ông T không đồng ý. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, có lúc ông T cho rằng ông T đã giao cho bà S nhận 05 chỉ vàng 24K vào ngày 01/11/2024 âm lịch có lúc ông T cho rằng vào tháng 11/2024 âm lịch ông T và bà S đã thỏa thuận về việc trừ số vàng này vào vào 05 chỉ vàng 24K mà bà S đã vay mượn của ông T trước đó để làm mả cho chồng bà S, nhưng Tiếp không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình; giữa hai bên đã tiến hành giao nhận vàng chuyển nhượng đất với nhau 04 lần là 20 chỉ vàng 24K, 64 chỉ vàng 24K, 02 chỉ vàng 24K, 13 chỉ vàng 24K với số vàng đã giao nhận là 99 chỉ vàng 24K trong tổng số 104 chỉ vàng 24K chuyển nhượng đất và 04 lần giao nhận vàng đó thì ông T đều có làm biên nhận, chỉ còn lại 05 chỉ vàng 24K nhưng ông T lại không làm biên nhận là không hợp lý; ông T cho rằng việc hai bên giao nhận 05 chỉ vàng 24K hoặc thỏa thuận trừ nợ xảy ra vào tháng 11/2024 âm lịch nhưng mặt sau của Tờ thỏa thuận giao nhận vàng thêm đề ngày 16/5/2024 do chính ông T cung cấp lại có nội dung thể hiện tại thời điểm giao nhận 13 chỉ vàng 24K vào ngày 16/12/2024 (tức sau thời điểm tháng 11/2024 âm lịch) thì ông T vẫn còn nợ bà S 05 chỉ vàng 24K (BL số 34) là mâu thuẫn, từ đó cho thấy là không thể có việc hai bên giao nhận 05 chỉ vàng 24K hoặc thỏa thuận trừ nợ xảy ra vào tháng 11/2024 âm lịch trước đó; hiện nay, bà S cũng không thừa nhận lời trình bày của ông T. Từ đó, Hội đồng xét xử xác định việc ông T còn nợ bà S 05 chỉ vàng 24K chuyển nhượng đất

còn lại là sự thật, cho đến nay ông T vẫn chưa trả cho bà S số vàng này là vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng đất. Do đó, việc bà S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả cho bà S số vàng chuyển nhượng đất là 05 chỉ vàng 24K, quy ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 05 chỉ vàng 24K x 11.600.000 đồng/chỉ = 58.000.000 đồng là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S, giải quyết buộc ông T trả cho bà S số vàng chuyển nhượng đất là 05 chỉ vàng 24K, quy ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 05 chỉ vàng 24K x 11.600.000 đồng/chỉ = 58.000.000 đồng; đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí sơ thẩm: Bà S không phải chịu án phí sơ thẩm; ông T phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với số tiền là 58.000.000 đồng x 5% = 2.900.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, 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.

[9] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Ông T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 14.950.000 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 157, khoản 4 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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, Điều 147, khoản 4 Điều 157, khoản 4 Điều 165, Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15, ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Căn cứ vào các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 31 Luật Đất đai năm 2024 (sửa đổi, bổ sung năm 2024); điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, 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 yêu cầu khởi kiện của bà S về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả cho bà S số vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ.

Buộc ông T phải có nghĩa vụ trả cho bà S số vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 05 chỉ vàng 24K, quy ra thành tiền theo giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 58.000.000 đồng (*Năm mươi tám triệu đồng*). Kể từ ngày có đơn

yêu cầu thi hành án của bà S đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S trả cho ông T số vàng chuyển nhượng đất là 12,83 chỉ vàng 24K tương ứng với diện tích đất là 695m² tại thửa số 119, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ mà bà S đã chuyển nhượng thiếu cho ông T.

3. Án phí sơ thẩm: Bà S không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông T phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 2.900.000 đồng (*Hai triệu chín trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông T đã nộp là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001262, ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ); như vậy, ông T được nhận lại số tiền đã nộp thừa là 100.000 đồng (*Một trăm nghìn đồng*).

4. Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Ông T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 14.950.000 đồng (*Mười bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản mà ông T đã nộp là 14.950.000 đồng (*Mười bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*); như vậy, ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu chi phí này.

5. Về quyền kháng cáo: Ông H (là người đại diện hợp pháp của bà S), ông T, bà L có mặt tại phiên tòa, nên bà S, ông T, bà L được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

6. 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (03);
- VKSND KV10-CT (01);
- THADS thành phố Cần Thơ (01);
- TAND thành phố Cần Thơ (01);
- Lưu HSPA, Văn phòng (02).

Nguyễn Quốc Việt