

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

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

Bản án số: 10/2019/DS-ST

Ngày: 14-3-2019

V/v tranh chấp “Quyền sở hữu và  
các quyền khác đối với tài sản thuộc  
trường hợp Quyền đòi lại tài sản”

**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 Phạm Hải Duy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Ngọc Thịnh

2. Bà Tăng Thị Bạch Vân

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Xuân Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp: “Quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản thuộc trường hợp Quyền đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2019/QĐXX-ST ngày 19 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1954. (có mặt).

Địa chỉ: số 311, ấp N, xã T, huyện K, tỉnh S.

*2. Bị đơn:* Ông Lâm P, sinh năm 1965. (có mặt).

Địa chỉ: số 432, ấp N, xã T, huyện K, tỉnh S.

*Người phiên dịch:* Ông Trần Xuronne – Cán bộ hưu trí.

Địa chỉ: ấp An Thành, thị trấn Kế Sách, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2019, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là ông Huỳnh Văn C trình bày:**

Ông Huỳnh Văn C có chuyển nhượng cho ông Lâm P 01 phần đất diện tích khoảng 1.200m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Ninh Thới, xã Thới An Hội, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng với giá 18 chỉ vàng 24Kr. Khi sang nhượng đất, ông P đã thanh toán cho ông C 15 chỉ vàng 24Kr, còn lại 03 chỉ vàng 24Kr thì các bên thỏa thuận khi nào ông C lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất xong thì ông P sẽ giao 03 chỉ vàng 24Kr còn lại, đồng thời ông C sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

Tuy nhiên, sau khi ông C lập thủ tục cho ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong (có bản photo giấy đất kèm theo) nhưng ông P không chịu trả tiếp cho ông C 03 chỉ vàng 24Kr còn nợ. Ông C đã nhiều lần đến đòi nhưng ông P cứ hên lần lựa kéo dài không chịu trả. Hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P thì ông C đang cất giữ.

Nay ông C yêu cầu ông Lâm P phải thanh toán cho ông 03 chỉ vàng 24Kr sang nhượng đất còn nợ.

Sau khi ông P thanh toán xong 03 chỉ vàng 24Kr thì ông C sẽ tự nguyện giao lại cho ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đang cất giữ, ông C không yêu cầu Tòa án giải quyết về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

### **Bị đơn là ông Lâm P trình bày.**

Ông Lâm P là người dân tộc Khmer, tuy nhiên, ông nghe và hiểu rõ tiếng Việt, vì vậy ông P không cần người phiên dịch lại.

Ông Lâm P thừa nhận, trước đây ông có mua đất của ông Huỳnh Văn C, sau khi giao tiền mua bán đất ông P còn thiếu ông C 03 chỉ vàng 24Kr.

Nay ông P cũng đồng ý trả cho ông Huỳnh Văn C số vàng còn nợ là 03 chỉ vàng 24Kr nhưng vì hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên xin trả dần bằng cách 05 tháng trả 01 chỉ vàng 24Kr.

Riêng về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông P đứng tên hiện ông C đang cất giữ, khi nào ông P thanh toán xong số vàng còn nợ thì ông sẽ nhận lại. Nếu có tranh chấp ông P sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

### **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng phát biểu:**

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng Dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng tuân thủ theo đúng quy định của Điều 68, 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Theo các tài liệu thể hiện trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C là chính đáng và có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, các đương sự đều thống nhất số vàng còn nợ là 03 chỉ vàng 24Kr, đồng thời ông P cũng có ý kiến đồng ý trả số vàng còn nợ theo yêu cầu của ông Huỳnh Văn C. Tuy nhiên, do ý kiến xin trả dần của ông Lâm P không được ông C đồng ý và cũng không phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn C, buộc ông Lâm P trả cho ông C 03 chỉ vàng 24Kr.

Về án phí: đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Tại phiên Tòa, bị đơn xác định bản thân là người dân tộc Khmer. Căn cứ vào lời khai của bị đơn và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách tiến hành xét xử vụ án và yêu cầu người phiên dịch tiếng Khmer đối với bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 81 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Tại phiên Tòa, bị đơn có ý kiến không cần người phiên dịch thực hiện phiên dịch lại nội dung diễn biến tại phiên Tòa. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự, không ai ép buộc, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này của bị đơn.

**[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số vàng chuyển nhượng đất còn nợ là 03 chỉ vàng 24Kr. Bị đơn cũng có ý kiến thừa nhận còn nợ 03 chỉ vàng 24Kr như lời trình bày của nguyên đơn và cũng đồng ý trả số vàng còn nợ nêu trên. Do bị đơn có ý kiến thừa nhận còn nợ nguyên đơn 03 chỉ vàng 24Kr nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn đã có giao dịch về tài sản dưới hình thức dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, đồng thời các bên đã thực hiện xong các thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nhận chuyển nhượng của nguyên đơn nhưng bị đơn không tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn 03 chỉ vàng 24Kr còn nợ là không đúng theo thỏa thuận của các bên, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 274, Điều 275 và Điều 278 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cho nên, yêu cầu của nguyên đơn là chính đáng và có căn cứ pháp luật để Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với ý kiến của bị đơn xin trả dần 03 chỉ vàng 24Kr còn nợ cho nguyên đơn bằng cách 05 tháng trả 01 chỉ vàng 24 Kr. Xét thấy, do nguyên đơn không đồng ý cho bị đơn trả dần và ý kiến này của bị đơn cũng không phù hợp với quy

định của pháp luật, cho nên, Hội đồng xét xử không xem xét ý kiến xin trả dần số vàng nợ mà bị đơn đã trình bày.

**[3] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 12, tờ bản đồ 72, diện tích 1.174m<sup>2</sup> do bị đơn đứng tên, hiện nay nguyên đơn đang cất giữ:**

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều có ý kiến không yêu cầu Tòa án phải xem xét về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trước đây các bên đã ký kết, đồng thời cũng có ý kiến không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 12, tờ bản đồ 72, diện tích 1.174m<sup>2</sup> do bị đơn đứng tên (bút lục 28), hiện nay nguyên đơn đang cất giữ. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, đồng thời do cả nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phải đặt ra để giải quyết. Nếu sau này giữa nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Giá vàng tại thời điểm xét xử là 3.566.600 đồng/01 chỉ vàng 24Kr (loại 98%).

**[4] Về án phí DSST:** Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu tiền án phí DSST theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do bị đơn có đơn xin miễn giảm án phí DSST và thuộc trường hợp người có công với cách mạng. Xét thấy, đơn xin miễn giảm tiền án phí của bị đơn là phù hợp, đồng thời bị đơn cung cấp chứng cứ là Giấy chứng nhận thương binh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Cho nên, Hội đồng xét xử chấp nhận đơn xin miễn giảm tiền án phí của bị đơn, miễn toàn bộ tiền án phí DSST mà bị đơn phải chịu trong vụ án này là phù hợp với quy định tại Điều 12, Điều 14, Điều 15 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**[5] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:** Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, Điều 92, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 274, Điều 275, Điều 278 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

**[1] Chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn C.** Buộc ông Lâm P chịu trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Văn C **03 (ba) chỉ vàng 24K (loại 98%)** còn nợ. Khi thực hiện trả vàng phải quy đổi vàng bằng tiền theo giá thị trường (giá bán ra) tại thời điểm thi hành án.

**[2] Về án phí, chi phí tố tụng:**

Ông C không phải chịu tiền án phí DSST. Do ông C được miễn nộp tiền tạm ứng án phí thuộc trường hợp người cao tuổi nên xem như xong, không có hoàn lại gì.

Ông Lâm P không phải nộp tiền án phí DSST do thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định.

Án xử công khai, ông Huỳnh Văn C và ông Lâm P có mặt tại phiên Tòa và có mặt khi tuyên án.

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Đối với trường hợp đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện đã tham gia phiên Tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án tuyên vào lúc 10 giờ 40 phút ngày 14 tháng 3 năm 2019./.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
**(đã ký)**

**Phạm Hải Duy**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Hải Duy**

