TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 70/2022/DS-ST
Ngày: 24 - 3 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Hồng Hà
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Năm
Ông Nguyễn Việt Thắng

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Việt Xô là Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Vũ Ánh Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 320/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Hồng N1, sinh năm 1965 (Có mặt);

Thường trú: Ấp Đ, xã K, huyện T, tỉnh C.

Tạm trú: Khóm 6A, thị trấn S, huyện T, tỉnh C.

Bị đơn: Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1957; Cư trú: Ấp T, xã K, huyện T, tỉnh C . (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2021, 28/6/2021 và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Hồng N1 trình bày: Ngày 31/3/2021 bà và bà Phạm Thị N2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bà chuyển nhượng cho bà N2 phần đất ruộng có diện tích 3.000m^2, đất tọa lạc ấp Đá Bạc, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau với giá 240.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, bà N2 sẽ đặt cọc cho bà số tiền 150.000.000 đồng, nhưng thực tế bà N2 chỉ đưa cho bà số tiền 100.000.000 đồng, bà N2 cấn trừ số tiền 50.000.000 đồng vào 10 chỉ vàng 24K mà bà đã mượn bà N2 vào năm 1999. Ngày 06/5/2021 ông Phạm

Toàn Thắng (em ruột của bà và bà N2) đại diện cho bà N2 trả thêm cho bà số tiền 40.000.000 đồng, bà N2 còn nợ lại số tiền 50.000.000 đồng. Nay bà yêu cầu bà N2 trả cho bà số tiền 50.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên.

Bà thừa nhận vào năm 1999 bà có mượn vàng và tiền của bà N2. Cụ thể, lần đầu bà mượn số tiền 4.700.000 đồng, lần sau bà mượn 10 chỉ vàng 24K, không phải 20 chỉ vàng 24K như bà N2 trình bày. Tuy nhiên, lúc sang đất bà N2 đã cấn trừ số tiền 50.000.000 (bằng 10 chỉ vàng 24K) và hứa sẽ xóa số nợ còn lại cho bà. Việc bà N2 hứa xóa nợ cho bà có sự chứng kiến của ông Dương Văn Bột (ông Bột có làm xác nhận cho bà và bà đã nộp cho Tòa án). Do bà không còn nợ bà N2 nên bà không đồng ý trả thêm cho bà N2 10 chỉ vàng 24K.

Tại đơn phản tố đề ngày 19/10/2021 và tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị N2 trình bày: Bà có sang nhượng của bà Phạm Hồng N1 phần đất ruộng có diện tích 3.000m^2, với giá 240.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, bà giao trước cho bà N1 số tiền 150.000.000 đồng, còn lại số tiền 90.000.000 đồng một tháng sau bà sẽ trả đủ. Ngày 06/5/2021, ông Thắng đại diện cho bà trả thêm cho bà N1 số tiền 40.000.000 đồng. Bà thừa nhận còn nợ bà N1 số tiền 50.000.000 đồng như bà N1 trình bày.

Nguyên nhân trước đây vào năm 1999, bà có cho bà N1 mượn 15 chỉ vàng 24K và đưa thêm tiền cho đủ 20 chỉ vàng 24K, việc mượn vàng và tiền giữa bà và bà N1 không có giấy tờ, cũng không có ai chứng kiến. Lúc sang đất bà đã cấn trừ số tiền 50.000.000 đồng vào 10 chỉ vàng 24K, bà N1 còn nợ bà 10 chỉ vàng 24K.

Bà giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu bà N1 trả cho bà 10 chỉ vàng 24K, bà sẽ trả cho bà N1 số tiền 50.000.000 đồng, bà không yêu cầu tính lãi đối với số vàng đã cho bà N1 mượn.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm. Người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Hồng N1: Do bà N2 thừa nhận còn nợ bà N1 50.000.000 đồng tiền sang đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N1, buộc bà N2 trả cho bà N1 số tiền 50.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị N2: Bà N2 đòi bà N1 trả thêm 10 chỉ vàng 24K cho mượn vào năm 1999 nhưng bà N2 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, trong khi bà N1 chỉ thừa nhận có nợ bà N2 số tiền 4.700.000

đồng. Bà N1 cho rằng bà N2 hứa xóa số nợ này cho bà nhưng bà N1 cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do bà N1 thừa nhận có nợ bà N2 số tiền 4.700.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà N2, buộc bà N1 trả cho bà N2 số tiền 4.700.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Hồng N1 đòi bị đơn bà Phạm Thị N2 trả số tiền 50.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà N1 chuyển nhượng cho bà N2 phần đất có diện tích 3.000m^2, đất tọa lạc tại ấp Đá Bạc, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với giá 240.000.000 đồng, bà N2 đã trả cho bà N1 được tổng số tiền 190.000.000 đồng (trả 140.000.000 đồng và trừ nợ 50.000.000 đồng).

Tại phiên tòa, bà N2 thừa nhận còn nợ bà N1 số tiền 50.000.000 đồng. Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh". Do bà N2 thừa nhận còn nợ bà N1 số tiền 50.000.000 đồng nên bà N1 không phải chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N1, buộc bà N2 trả cho bà N1 số tiền 50.000.000 đồng.

[2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị N2 đòi nguyên đơn bà Phạm Hồng N1 trả thêm 10 chỉ vàng 24K, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngoài lời khai, bà N2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh vào năm 1999 đã cho bà N1 mượn 20 chỉ vàng 24K. Trong khi bà N1 chỉ thừa nhận đã mượn của bà N2 10 chỉ vàng 24K và số tiền 4.700.000 đồng. Bà N2 và bà N1 thống nhất xác định bà N1 đã trả cho bà N2 10 chỉ vàng 24K.

Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh".

Do bà N1 thừa nhận có nợ bà N2 số tiền 4.700.000 đồng nên bà N2 không phải chứng minh. Bà N1 cho rằng khi sang đất, bà N2 đã hứa xóa số nợ này cho bà N1 nhưng bà N1 cũng không có chứng cứ để chứng minh, trong khi việc xóa nợ không được bà N2 thừa nhận.

Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà N2, buộc bà N1 trả cho bà N2 số tiền 4.700.000 đồng. Do bà N2 không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết về lãi đối với số tiền buộc bà N1 trả cho bà N2.

[3] Về án phí:

- Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà N1 được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn bà N2 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà N1. Tuy nhiên, bà N2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí cho bà N2.

- Do một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà N2 được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn bà N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà N2. Theo đó, bà N1 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 166, 500 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 2 và 5 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Hồng N1. Buộc bà Phạm Thị N2 trả cho bà Phạm Hồng N1 số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị N2. Buộc bà Phạm Hồng N1 trả cho bà Phạm Thị N2 số tiền 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

1. Về án phí:

- Bà Phạm Thị N2 được miễn án phí.

- Bà Phạm Hồng N1 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ngày 19/10/2021, bà N1 đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004058 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được đối trừ chuyển thu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), bà N1 được nhận lại số tiền 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự.

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 thoả 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.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Hồng N1, bị đơn bà Phạm Thị N2 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký)

Lê Thị Hồng Hà