

Bản án số: 707/2024/DS-ST

Ngày: 19-8-2024

V/v tranh chấp đòi tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Châu Thị Hồng Đào

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Lê Thị Chí
- Bà Nguyễn Thị Lý

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tuyền là Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Lê Duy Bảo Chinh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 13 tháng 8 năm 2024 và ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2017, về việc “Tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 444/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị X, sinh năm 1964; địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Trương Hồng N, sinh năm 1991; địa chỉ: Đường C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường F, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền số công chứng 09238, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2017).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ông Dương Văn M, sinh năm 1961; địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Trần Thị X, sinh năm 1964; địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Giấy ủy quyền số công chứng 18025, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2017).

(Bà Xên, ông Thịnh có mặt tại phiên tòa)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đề ngày 23 tháng 3 năm 2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 03 tháng 7 năm 2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị X là nguyên đơn trình bày:

Tôi và chồng tôi là ông Dương Văn M được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04920/26881 ngày 10/7/2009 đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 210, địa chỉ tại Phường I, quận Gò Vấp, diện tích 89m<sup>2</sup>.

Ngày 09/7/2016, vợ chồng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đối với toàn bộ thửa đất trên cho bà Trương Hồng N tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 24160 quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngoài các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chúng tôi thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng, bà N đã trả cho vợ chồng tôi số tiền 2.430.000.000 đồng, bà N không đủ tiền, hứa trả cho chúng tôi số tiền còn thiếu lại là 70.000.000 đồng sau khi chúng tôi giao đất.

Ngày 26/8/2016, chúng tôi giao đất cho bà N đúng như thỏa thuận. Chúng tôi không lập biên bản giao nhận đất theo hiện trạng vì toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng có tường bao bọc và hai bên có thỏa thuận bằng lời nói là chuyển nhượng đất theo hiện trạng thực tế.

Sau đó, bà N báo với tôi là tôi giao thiếu 3,9m<sup>2</sup> đất kèm bản vẽ do Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ ABCD tiến hành đo vẽ theo yêu cầu của bà N. Từ đó, bà N và tôi phát sinh tranh chấp, bà N chưa trả cho chúng tôi số tiền 70.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 23/3/2017, tôi yêu cầu bà N trả cho tôi số tiền còn nợ là 70.000.000 đồng.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024, tôi nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, tôi yêu cầu bà Ngọc trả cho tôi số tiền 70.000.000 đồng nhưng tôi quy đổi số tiền còn nợ là 70.000.000 đồng tương đương với 2,5m<sup>2</sup> đất và căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 18/9/2023, tôi yêu cầu bà N trả cho tôi và ông Dương Văn M 2,5m<sup>2</sup> đất x 80.000.000 đồng/1m<sup>2</sup> = 200.000.000 đồng ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, bà X xác định bà và ông M không có tranh chấp với bà N về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá đất chuyển nhượng thực tế vì bà đã giao đất cho bà N và bà N đã cập nhật biến động vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 952205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04920/26881 vào ngày 26/8/2016. Bà tự nguyện rút yêu cầu quy đổi số tiền bà Ngọc còn thiếu lại là 70.000.000 đồng tương đương với 2,5m<sup>2</sup> đất để yêu cầu bà N trả cho bà và ông M số tiền 200.000.000 đồng.

Bà yêu cầu khởi kiện là đòi bà N trả cho bà và ông M số tiền còn nợ là 70.000.000 đồng và bổ sung yêu cầu bà N trả cho bà và ông M tiền lãi chậm trả tính từ ngày 23/3/2017 (ngày nộp đơn khởi kiện) đến phiên tòa sơ thẩm với mức lãi suất chậm trả 10%/1 năm được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là 70.000.000 đồng x 0.83%/1 tháng x 88 tháng = 51.128.000 đồng.

## 2. Ông Nguyễn Thế T là bị đơn trình bày:

Tôi thống nhất với lời trình bày của bà X về việc bà N và vợ chồng bà X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2016 tại Phòng công chứng Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh; bà X và ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N với giá thực tế là 2.500.000.000 đồng và bà N đã trả cho bà X và ông M số tiền 2.430.000.000 đồng; bà N và bà X phát sinh tranh chấp về việc bà N nhận diện tích đất chuyển nhượng ít hơn so với diện tích đất bà X và ông M đã được công nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04920/26881 ngày 10/7/2009 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp là 4,2m<sup>2</sup> nên bà N chưa trả cho bà X và ông M số tiền 70.000.000 đồng.

Ngày 05/5/2017, bà N phản tố yêu cầu bà X và ông M giao đủ cho N diện tích đất là 89m<sup>2</sup> theo đúng hợp đồng công chứng đã được hai bên giao kết. Sau khi bà N nhận đủ diện tích đất thì bà N sẽ thanh toán ngay cho bà X và ông M số tiền 70.000.000 đồng.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 17/11/2020 thể hiện: Diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7165/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho bà X và ông M ngày 16/10/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04920/26881 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho bà X và ông M ngày 10/7/2009, bà N đã cập nhật biến động ngày 08/8/2016, có chồng lấn ranh với diện tích là 4.2m<sup>2</sup>.

Bà N không muốn tranh chấp với bà X và ông M về diện tích đất còn thiếu nên ngày 25/6/2024, bà N đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố, cụ thể là bà N không yêu cầu bà X và ông M giao đủ 89m<sup>2</sup> đất.

Tại phiên tòa, bà X rút yêu cầu bà N quy đổi số tiền 70.000.000 đồng thành giá 2.5m<sup>2</sup> đất và tính trị quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng. Bà X bổ sung yêu cầu khởi kiện là buộc bà N trả cho bà X và ông M số tiền còn nợ là 70.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất chậm trả 10%/1 năm tính từ ngày nộp đơn khởi kiện 23/3/2017 đến ngày 13/8/2024, tôi có ý kiến như sau:

- Tại đơn khởi kiện ngày 23/3/2017, bà X yêu cầu bà N trả cho bà số tiền còn nợ là 70.000.000 đồng là tranh chấp đòi nợ (đòi tài sản). Bà N đồng ý trả cho bà X và ông M số tiền còn nợ 70.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bà N không đồng ý trả tiền lãi chậm trả theo yêu cầu của bà X vì: Bà X không có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi chậm trả và Tòa án chưa thụ lý đối với yêu cầu này; Yêu cầu của X vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban

đầu; Bà N chưa trả cho bà X và ông M số tiền 70.000.000 đồng do hai bên đang tranh chấp, vụ án chưa được giải quyết xong; Bà N chịu thiệt hại 4,2m<sup>2</sup> đất khi rút yêu cầu phản tố. Căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, tôi đề nghị Hội đồng xét xử không giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà X.

*3. Bà Trần Thị X là người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Ông M thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

*4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

4.1. Về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của Tòa án:

- Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án; thu thập tài liệu chứng cứ theo quy định; gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại khoản 1 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng qui định tại Điều 70, 71 và Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

4.2. Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà X và ông M về việc bà Trương Hồng N trả cho bà Trần Thị X và ông Dương Văn M số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không giải quyết đối với yêu cầu của bà X về việc quy đổi số tiền nợ 70.000.000 đồng thành giá trị quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng do bà X đã rút yêu cầu này.

Tại phiên tòa, bà X bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc bà N trả cho bà X và ông M số tiền lãi chậm trả tính từ ngày nộp đơn khởi kiện cho đến phiên tòa sơ thẩm theo mức lãi suất chậm trả 10%/1 năm nhưng bà X không có đơn yêu cầu để được Tòa án thụ lý. Căn cứ khoản 1 Điều 5 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu của bà X vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà X.

Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà N do bà N tự nguyện rút yêu cầu.

Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Bà X khởi kiện yêu cầu bà N trả cho bà và ông M số tiền còn thiếu là 70.000.000 đồng. Bà N cư trú tại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Căn cứ đơn đề nghị về việc rút đơn, yêu cầu phản tố của bà Trương Hồng N đề ngày 25/6/2024 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà N tại phiên tòa thể hiện bà N tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố mà bà N đã rút.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét, bà X yêu cầu bà N trả cho bà và ông M số tiền còn nợ là 70.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà N đồng ý trả cho bà X và ông M số tiền này nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, bà X tự nguyện rút yêu cầu quy đổi số tiền bà N còn thiếu là 70.000.000 đồng tương đương với 2,5m<sup>2</sup> đất để yêu cầu bà N trả cho bà và ông M số tiền 200.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

Tại phiên tòa, bà X bổ sung yêu cầu bà N trả cho bà và ông M tiền lãi chậm trả tính từ ngày nộp đơn khởi kiện là ngày 23/3/2017 cho đến phiên tòa sơ thẩm theo mức lãi suất chậm trả 10%/1 năm là 51.128.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét, bà X xác định bà không có tranh chấp với bà N về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà chỉ yêu cầu bà N trả cho bà và ông M trả số tiền còn nợ là 70.000.000 đồng vì vậy Hội đồng xét xử chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của bà X được quy định tại khoản 1 Điều 5 của bộ luật tố tụng dân sự.

Từ yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà X, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Đòi tài sản”.

Theo Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”. Như vậy, bà N có nghĩa vụ trả cho bà X số tiền 70.000.000 đồng mà không có nghĩa vụ trả tiền lãi.

Xét, bà X bổ sung yêu cầu bà N trả cho bà và ông M tiền lãi chậm trả tính từ ngày 23/3/2017 đến ngày 13/8/2024 là 51.128.000 đồng là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, Hội đồng xét xử không giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà X, ông M là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[6] Về chi phí tố tụng:

Bà Xên, ông M, bà Ngọc tự nguyện chịu các chi phí tố tụng đã nộp, không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các điều 5, 91, 147, 227, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các **điều 166, 468, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015**;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**1.** Buộc bà Trương Hồng N trả cho bà Trần Thị X và ông Dương Văn M số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà X và ông M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà N 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.

**2.** Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Trần Thị X về việc quy đổi số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng thành giá trị quyền sử dụng đất là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

**3.** Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Trương Hồng N về việc buộc bà X và ông M giao đủ là 89m<sup>2</sup> đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2016.

**4.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị X và ông Dương Văn M được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Thị X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 1.750.000 (một triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0018224 ngày 10/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

Bà Trương Hồng N phải nộp số tiền án phí là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.725.000 (hai triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2016/0018449 ngày 11/5/2017 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Bà N còn phải nộp số tiền án phí là 775.000 (bảy trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

#### **5. Về nghĩa vụ thi hành án:**

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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, 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

#### **6. Về quyền kháng cáo:**

**Đương sự có mặt tại phiên tòa** được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

**Châu Thị Hồng Đào**

**Thành viên  
Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Châu Thị Hồng Đào**



