

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 122/2022 /DS-PT

Ngày: 28 - 12 - 2022

“V/v Tranh chấp yêu cầu di dời
tài sản trên đất và yêu cầu hủy
hợp đồng công chứng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hữu Bình

Ông Huỳnh Đắc Đương

- Thư ký phiên tòa: Bà Kim Thị Ngà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:
Ông Thạch Vũ- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp yêu cầu di dời tài sản trên đất” và “Yêu cầu hủy hợp đồng công chứng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST, ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Phi H, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm A, phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Số M, đường C, khóm A, phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

2/ Ông Trần Tấn N, sinh năm 1984

Địa chỉ: Khóm A, phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho ông Trần Tấn N: Bà Nguyễn Thị Ngọc A sinh năm 1956; Địa chỉ: Khóm A, Phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền đề ngày 17/10/2022.

3/ Chị Lê Thị Cẩm Ê, sinh năm 2001.

4/ Cháu Lê Thị Mỹ U, sinh năm 2005.

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho chị Lê Thị Cẩm Ê, cháu Lê Thị Mỹ U là bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khóm A, Phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền đề ngày 27/12/2022.

5/- Văn phòng Công chứng P.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Mỹ B (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số M, đường L, khóm A, phường T, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc A là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Phi H trình bày:

Vào giữa năm 2017 đến năm 2018, bà Nguyễn Thị Ngọc A có mượn tiền của tôi 03 lần với tổng số tiền 450.000.000 đồng nhưng do tôi sơ ý nên không yêu cầu bà A ghi ngày tháng nhận tiền trong biên nhận. Sau một thời gian bà A không thực hiện việc trả nợ nên ngày 28/6/2018, bà A thỏa thuận với tôi chuyển nhượng cho tôi 02 thửa đất số 285 và 287, cùng tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại khóm A, phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh để cân trừ tiền nợ. Tôi nhận thấy việc bà A trả tiền nợ cho tôi là không khả thi nên tôi đồng ý. Hai bên thực hiện việc chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng P đúng quy định của pháp luật nên tôi đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà A có làm cho tôi biên nhận với nội dung hiện nay đang ở trên phần đất chuyển nhượng cho tôi và cam kết vào ngày 29/6/2019 âm lịch sẽ di dời đi nơi khác để giao nhà và đất cho tôi sử dụng. Nhưng đến ngày hẹn, bà A không thực hiện theo như cam kết nên tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A di dời tài sản ra khỏi căn nhà và giao trả cho tôi diện tích 16,8m², thửa đất số 287, loại đất chuyên trồng lúa nước và diện tích 73,1m², thửa đất số 285, loại đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 47, cùng tọa lạc tại khóm A, phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Đối với yêu cầu phản tố của bà A thì tôi không đồng ý vì bà A tự thỏa thuận và làm hợp đồng hợp pháp để chuyển nhượng phần đất này cho tôi và tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên yêu cầu phản tố của bà A là không có căn cứ. Tôi yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi và bác đơn yêu cầu phản tố của bà A.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A trong quá trình giải quyết vụ án, trình bày: Ngày 28/6/2018, tại Phòng công chứng P, bà Nguyễn Thị Bích V (bà V giao cho con trai của mình là Bùi Phi H đứng tên hợp đồng) buộc bà A phải làm hợp đồng mua bán tài sản của mình cho ông Bùi Phi H để vay số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, mỗi tháng phải đóng lãi là 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng và bà A đã đóng được 03 tháng tiền lãi. Lúc giao kết hợp đồng, bà V nói là ra công chứng chỉ để tạm đó không mất đất của bà A. Trong lúc đó, ông Bùi Phi H tự ý đi sang tên giấy đất mà không được sự đồng ý của bà A. Bà A yêu cầu bà V trả lại tài sản cho bà A còn bà A sẽ trả lại tiền nợ cho bà V nhưng bà V không đồng ý còn nhiều lần thách thức bà A đi thưa và liên tục làm khó bà A, không cho bà A tài sản trên để trả nợ cho bà V. Nay ông Bùi Phi H khởi kiện yêu cầu bà A di dời tài sản để ông lấy nhà và đất thì bà A không đồng ý với yêu cầu của ông H. Bà A yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng công chứng số: 4503 ngày 28/6/2018 của Văn phòng công chứng P và Yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 285 và 287, cùng tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại khóm A, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho ông Bùi Phi H do hợp đồng này là hợp đồng giả cách để hợp thức hóa hợp đồng vay tiền.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích V trình bày:

Khoảng năm 2017 đến năm 2018, bà A có qua mượn tiền nhưng tôi không có tiền nên lấy tiền của con tôi là Bùi Phi H đưa cho bà A 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Sau đó vài ngày, bà A lại hỏi mượn thêm 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, rồi vài ngày nữa lại mượn tiếp 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, tôi dùng tiền của con tôi để đưa tiền cho bà A mượn, nên tổng số tiền bà A mượn là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Sau khi nhận tiền thì bà A nợ lãi mấy tháng không đóng. Do không có khả năng trả nợ nên bà A đến gặp con tôi để thương lượng chuyển nhượng đất cho con tôi để trừ tiền nợ. Về việc chuyển nhượng như thế nào thì giữa bà A với con tôi thực hiện nên tôi hoàn toàn không biết. Nay con tôi khởi kiện yêu cầu bà A di dời tài sản để giao đất cho con tôi và bà A có đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của con tôi thì tôi không có ý kiến gì. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A vắng mặt nên không có lời trình bày.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P vắng mặt nhưng có lời khai với nội dung: Văn phòng Công chứng P có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 4503, ngày 28/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Bùi Phi H là đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2022/DS-ST, ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã xử:

Căn cứ khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 91; 143; 144; 147; 156; 158; 165; 217; 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116; 500; 502 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Khoản 10 Điều 12; Điều 166; 188; 202 và 203 Luật đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Phi H.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A và các thành viên trong hộ gia đình phải di dời tài sản trên đất để trả lại nhà và đất thuộc thửa đất số 285 và 287, cùng tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại khóm A, phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho nguyên đơn ông Bùi Phi H sử dụng.

Nguyên đơn ông Bùi Phi H hỗ trợ di dời cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A được lưu cư trên phần diện tích đất tranh chấp với thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm 22 tháng 9 năm 2022.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 4503, quyền số: III/2018 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28 tháng 6 năm 2018 của Văn phòng Công chứng P và Yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 285 và 287, cùng tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại khóm A, phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 11/10/2022 bà Nguyễn Thị Ngọc A kháng cáo: Yêu cầu ông Bùi Phi H phải trả lại nhà, đất cho bà và xin trả dần số tiền 300.000.000 đồng, không đồng ý theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ, bị đơn cung cấp tài liệu cấp phúc thẩm gồm những hóa đơn thu tiền vay, hợp đồng vay nợ của Ngân hàng nông nghiệp, tại phiên tòa phúc thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án: Về thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện ban hành văn bản tố tụng và tổng đạt các văn bản chuyển hồ sơ sang cho VKS đầy đủ và đúng theo quy định bộ luật tố tụng dân sự, Thẩm phán thực hiện đúng về thời hạn xét xử phúc thẩm và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ về trình tự, thủ tục phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Bùi Phi H và bà Nguyễn Thị Ngọc A, trên cơ sở tự nguyện và diễn ra sau khi bà A đã vay số tiền 450.000.000 đồng của ông H. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật là đúng quy định. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[01] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc A còn trong thời hạn kháng cáo nên được xem là hợp lệ được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[02] Tại phiên tòa ngày hôm nay, bà Nguyễn Thị Ngọc A cung cấp tài liệu, chứng cứ những hóa đơn thu tiền vay của Ngân hàng, hợp đồng vay tiền của Ngân hàng. Xét thấy, những tài liệu chứng cứ mà bà A cung cấp tại phiên tòa ngày hôm nay là không có giá trị, chứng minh cho việc giải quyết nội dung vụ án. Vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét đây là tài liệu chứng cứ mới.

[03] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc A yêu cầu ông Bùi Phi H phải trả lại nhà, đất cho bà và xin trả dần số tiền 300.000.000 đồng; Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa ngày hôm nay, bà A khai nhận có vay tiền của ông Bùi Phi H hơn 100.000.000 đồng nhưng lại thừa nhận 03 biên nhận ông H cung cấp trong quá trình khởi kiện tổng số tiền 450.000.000 đồng là do bà ký tên. Do đó tòa án cấp sơ thẩm xác định bà A có vay số tiền của ông H 450.000.000 đồng là có căn cứ, bà A khai nhận bà đi ra Phòng công chứng P để ký tên chuyển nhượng 02 thửa đất 285, 287 cho ông Phi H nhưng không phải chuyển nhượng mà do bà Nguyễn Thị Bích V gạt bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Bích V nói ký tên nhưng đất vẫn còn của bà nhưng sau đó ông H lại tự ý sang cho ông H, lời khai nay của bà A trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà A không chứng minh được, khi bà A chuyển nhượng đất cho ông H cũng đã ký cam kết thời gian giao nhà đất cho ông H, nên Tòa án cấp sơ thẩm

xác định việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và bà A là tự nguyện để thỏa thuận trừ tiền nợ vay trước đó là có căn cứ, không có cơ sở để xác định đây là hợp đồng giả cách để che đậy hợp đồng vay nợ trước đó. Nên hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc A.

[04] Xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên xét xử phúc thẩm là phù hợp với tài liệu chứng cứ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[05] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc A không được chấp nhận nên bà A phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2022/DS-ST, ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Tuyên bố:

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A và các thành viên trong hộ gia đình phải di dời tài sản trên đất để trả lại nhà và đất thuộc thửa đất số 285 và 287, cùng tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại khóm A, phường X, thành phố T, tỉnh Trà Vinh cho nguyên đơn ông Bùi Phi H sử dụng.

Nguyên đơn ông Bùi Phi H hỗ trợ di dời cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A được lưu cư trên phần diện tích đất tranh chấp với thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm 22 tháng 9 năm 2022.

Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc A phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0011892 ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS Thành phố T;
- Đương sự;
- Lưu: HS, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thành