

Bản án số:188/2018/DS-PT

Ngày: 22-10-2018

V/v đòi tài sản là QSD đất và  
nhà cho ở nhờ; yêu cầu hủy HĐ  
CN QSDĐ và tài sản gắn liền  
với đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Sang.

*Các Thẩm phán:* Bà Võ Thị Hồng Mai;

Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Ông Trần Văn Sự- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2018/TLPT-DS, về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2018, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **174/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 9 năm 2018**, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh C, sinh năm 1955; cư trú tại: Phường J, quận G, Thành Phố H; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị Diệu H, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T; có mặt.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1, *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập :* Ông Lê Văn H1, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn H1:* Ông Đỗ Trúc L - Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên LTV – Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.2, Quỹ tín dụng nhân dân D; trụ sở tại: Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh T.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Huỳnh Thanh T - Chủ tịch Hội đồng Quản trị, là người đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng; có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có kháng cáo Tòa án không triệu tập.

4. *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn H1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 26-01-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Minh C trình bày:*

Sau khi tìm hiểu thông tin và trực tiếp liên hệ với Quỹ tín dụng nhân dân D (sau đây gọi tắt là Quỹ tín dụng) thì ông đồng ý giao kết nhận chuyển nhượng các tài sản gồm: Phần đất diện tích 347,6 m<sup>2</sup>, thửa 438, tờ bản đồ số 48; tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T và tài sản trên đất: Căn nhà cấp 4 diện tích 137,46 m<sup>2</sup>, kết cấu: tường gạch, nền gạch, móng BTCT, cột BTCT, mái tole, trần tole lạnh, cửa sắt kính; bồn nước Inox thể tích 1.000 lít; giếng khoan có mô tơ; chân điện thấp sáng. Toàn bộ tài sản này là của bà Võ Thị Diệu H.

Ông đã giao tiền xong cho Quỹ tín dụng theo giá trị của hợp đồng mua bán là 730.000.000 đồng (vào ngày 12-12-2017 giao số tiền 100.000.000 đồng và ngày 19-12-2017 giao số tiền 630.000.000 đồng).

Ngày 19-12-2017, bà H đồng ý giao toàn bộ các tài sản nêu trên cho ông, có sự chứng kiến của đại diện Quỹ tín dụng; các bên lập giấy “biên bản về việc giao nhận tài sản bán thu hồi nợ” và ký nhận. Sau khi nhận bàn giao nhà, đất và các tài sản kèm theo do thấy hoàn cảnh bà H khó khăn nên ông hỗ trợ cho bà H số tiền 10.000.000 đồng (đây là số tiền trước đó ông và Quỹ tín dụng đã thống nhất) để bà H tìm nơi ở mới và đồng ý cho bà H ở nhờ căn nhà này trong thời hạn 10 ngày. Đến ngày 03-01-2018 bà H không di dời, nói đã mượn nhà được nhưng chưa có tiền do Quỹ tín dụng không hỗ trợ nên ông tiếp tục hỗ trợ thêm số tiền 5.000.000 đồng và bà H cam kết đến ngày 08-01-2018 sẽ giao nhà, đất và tài sản trên cho ông quản lý, sử dụng; tuy nhiên kéo dài cho đến nay. Các lần bà H nhận tiền của ông đều có ký nhận.

Ngày 16-01-2018 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 438, tờ bản đồ 48, tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng Công chứng Võ Hòa B công chứng số 2884, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-12-2017 giữa ông và Quỹ tín dụng. Hiện ông đang giữ bản gốc giấy chứng nhận, cam kết không có bất cứ giao dịch gì liên quan đến nhà, đất nêu trên.

Ông xác định tài sản nhà và quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên là của ông, ông yêu cầu bà H cùng những người đang lưu cư tại căn nhà này phải di dời giao trả lại nhà, đất và các tài sản cho ông quản lý, sử dụng.

*Bị đơn bà Võ Thị Diệu H trình bày:*

Ngày 07-12-2017, tại Văn phòng Công chứng Võ Hòa B, ông Huỳnh Thanh T (Quỹ tín dụng nhân dân D) nói: Nhà, đất để Thi hành án kéo dài lâu, Thi hành án bán tài sản được giá thấp nên nói bà ký ủy quyền cho ông T đại diện tìm người mua bán tài sản này, khi tìm được người mua thì ông T sẽ thỏa thuận giá cả và thông báo cho vợ chồng bà để làm thủ tục chuyển nhượng; ông T hứa sẽ hỗ trợ cho gia đình bà 01 năm tiền thuê nhà là 14.500.000 đồng để ổn định cuộc sống. Vì tin tưởng ông T nên bà đã ký các văn bản:

+ Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2740, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-12-2017.

+ Bản thỏa thuận xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 2741, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07-12-2017.

Đến ngày 19-12-2017 bà ký vào “Biên bản về việc giao nhận tài sản bán thu hồi nợ” cho ông C, gồm: Phần đất diện tích 347,6 m<sup>2</sup>, thửa 438, tờ bản đồ 48; tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T và tài sản trên đất: Căn nhà cấp 4 diện tích 137,46 m<sup>2</sup>, kết cấu tường gạch, nền gạch, mái tole; bồn nước Inox thể tích 1.000 lít; giếng khoan có mô tơ; chân điện thấp sáng; bà hỏi ông T đến khi nào thì đưa tiền hỗ trợ thì ông T nói giao tài sản nhà, đất và các tài sản xong cho ông C thì Quỹ tín dụng mới hỗ trợ tiền. Bà đồng ý giao nhà, đất cho ông C và nói khi nào Quỹ tín dụng giao tiền hỗ trợ thì bà và mọi người trong gia đình mới di dời giao tài sản cho ông C. Sau đó bà liên hệ nhiều lần với Quỹ tín dụng nhưng không được nhận tiền nên bà không giao nhà cho ông C.

Bà có ký tên trong 02 giấy nhận tiền do con gái bà là chị Võ Thị Diệu T2 viết, gồm: Ngày 19-12-2017 số tiền 10.000.000 đồng; ngày 03-01-2018 số tiền 5.000.000 đồng; các khoản tiền này là ông C cho con gái của bà, không phải là tiền hỗ trợ như ông C trình bày.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu của ông C, vì lý do:

+ Quỹ tín dụng không thực hiện cam kết hỗ trợ số tiền 14.500.000 đồng;

+ Quỹ tín dụng bán tài sản của bà, khấu trừ nợ nhưng bà không nhận được biên bản xóa nợ từ Quỹ tín dụng; bán tài sản nhà, đất của bà thu hồi nợ nhưng không mời chính quyền địa phương chứng kiến.

+ Tài sản nhà, đất nêu trên là tài sản chung của bà và ông Lê Văn H1, Quỹ tín dụng bán tài sản nhưng không thông qua ý kiến của ông H2.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1 có yêu cầu độc lập trình bày:*

Ông và bà H chung sống với nhau từ năm 2000, có con chung là Võ Lê Long Trung và Võ Lê Trung Long, cùng sinh ngày 03-02-2002; đến ngày 08-7-2013 vợ chồng ông đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Ông yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Quỹ tín dụng và ông C, vì lý do:

+ Tài sản nhà, đất tại thửa 438, tờ bản đồ số 48; tọa lạc tại ấp Phước Lợi 1, xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu là tài sản chung của ông và bà H nên hợp đồng ủy quyền giữa bà H và Quỹ tín dụng là không hợp pháp; Quỹ tín dụng bán tài sản chung mà không có ý kiến của ông là không đúng quy định của pháp luật, trong khi Quỹ tín dụng kiện thì buộc ông phải trả nợ cùng với bà H.

+ Văn bản thỏa thuận giá giữa Quỹ tín dụng và bà H ghi tài sản nhà, đất ở xã Phước Minh nhưng nhà, đất này thuộc xã Suối Đá.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh T (Đại diện hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân D) trình bày:*

Quyết định số 113/2016/QĐST-DS ngày 11-8-2016 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu buộc bà H và ông H2 có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng số tiền 736.991.700 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 19-7-2016 theo Hợp đồng số 423/HĐTD ngày 13-5-2015 cho đến khi trả xong nợ. Ngày 24-8-2016 Quỹ tín dụng có đơn yêu cầu thi hành án, việc thi hành án kéo dài đến gần cuối năm 2017 chỉ bán đấu giá được một tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 210,8 m<sup>2</sup>, thửa 99, tờ bản đồ số 42 của bà H được số tiền 66.500.000 đồng; riêng tài sản thế chấp thứ hai là nhà, đất đang tranh chấp đã giảm giá lần thứ 3, không có người mua.

Do khoản nợ của bà H, ông H2 là nợ xấu cần phải nhanh chóng thu hồi nên ngày 07-12-2017 tại Văn phòng Công chứng Võ Hòa B ông và bà H thỏa thuận ký với nhau Hợp đồng ủy quyền và bản thỏa thuận xác định giá chuyển nhượng nhà, đất; theo đó: Bà H ủy quyền cho Quỹ tín dụng được nhân danh, thay mặt bà H toàn quyền quyết định trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng; ký kết việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của diện tích 347,6 m<sup>2</sup> đất, thửa 438, tờ bản đồ 48; nhà ở diện tích 137,46 m<sup>2</sup>; kết cấu: Tường gạch, nền gạch, móng BTCT, mái tole, trần tole lạnh, cửa sắt gắn kính; bồn nước Inox thể tích 1.000 lít; giếng khoan có mô tơ; chân điện thấp sáng; tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 764390 do Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 04-8-2014 mang tên bà H; giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng. Việc làm này của Quỹ tín dụng là hợp pháp theo quy định tại Điều 104 của Luật Thi hành án dân sự.

Sau khi ký 02 văn bản trên thì Quỹ tín dụng thỏa thuận bán nhà, đất và các tài sản khác gắn liền nêu trên cho ông C; ngày 19-12-2017 bà H đã đồng ý giao toàn bộ các tài sản trên cho ông C; ông C giao cho bà H số tiền 10.000.000 đồng đây là

tiền mà Quỹ tín dụng và ông C đã thỏa thuận trước đó hỗ trợ cho bà H di dời. Sau khi nhận được tài sản ông C đồng ý cho bà H ở nhờ như lời trình bày của ông C.

Ngày 25-12-2017 Quỹ tín dụng và ông C ký kết với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 347,6 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4 diện tích 137,46 m<sup>2</sup>; kết cấu: Tường gạch, nền gạch, móng BTCT, mái tole, trần tole lạnh, cửa sắt gắn kính; thuộc thửa 438, tờ bản đồ 48; tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T; trị giá hợp đồng là 730.000.000 đồng. Quỹ tín dụng bán tài sản của bà H công khai, minh bạch, cụ thể là phát tờ rơi, gắn biển bán tài sản tại nhà bà H theo Nghị quyết 42/2017/QH ngày 21-6-2017 của Quốc Hội.

Ông C đã giao số tiền nhận chuyển nhượng 730.000.000 đồng xong cho Quỹ tín dụng. Số tiền này Quỹ tín dụng thực hiện các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D và tất toán vào khoản nợ vay gốc và lãi của bà H, ông H2, nhưng không đủ nên ngày 19-12-2017 Quỹ tín dụng đã họp xét miễn cho bà H, ông Hiền số tiền lãi còn nợ lại là 157.569.400 đồng.

Ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C. Đối với yêu cầu của ông H2 thì ông không chấp nhận vì tài sản nhà, đất là tài sản riêng của bà H; Quỹ tín dụng đại diện cho bà H chuyển nhượng cho ông C là đúng quy định của pháp luật. Quỹ tín dụng không có cam kết hỗ trợ cho bà H số tiền 14.500.000 đồng như lời trình bày của bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Diệu T2 trình bày:*

Chị là con bà H, ông H2 là cha dượng của chị. Chị và con là Phan Thị Nhứt N đang ở chung với bà H, ông H2 tại căn nhà đang tranh chấp. Ngoài ra, chồng chị là anh Phan Văn G cũng có tên trong hộ khẩu của chị; anh G đi làm tài xế ở Bình Dương, lâu lâu về thăm con. Các tài sản nhà và đất là của cha mẹ chị; chị và các anh chị em không liên quan. Ông C khởi kiện yêu cầu giao nhà, đất thì do cha mẹ quyết định.

Đối với 02 giấy nhận tiền: Ngày 19-12-2017 số tiền 10.000.000 đồng; ngày 03-01-2018 số tiền 5.000.000 đồng là do chị viết, bà H ký tên; các khoản tiền này là ông C cho chị.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST, ngày 22 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 166; 274; 275 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; các Điều 122, 153 Luật Nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh C về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở nhờ”.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H1 về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng Công chứng Võ Hòa B công chứng số 2884, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 12 năm 2017; đối với quyền sử dụng đất diện

tích 347,6 m<sup>2</sup>, quyền sở hữu nhà ở diện tích 137,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 438, tờ bản đồ số 48; tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Võ Thị Diệu H và những người đang lưu cư gồm: Ông Lê Văn H1, chị Võ Thị Diệu T2, anh Phan Văn G, Phan Thị Nhứt N (do chị T2 đại diện) có trách nhiệm di dời, giao trả lại cho ông Lê Minh C các tài sản là: Quyền sử dụng đất diện tích 347,6 m<sup>2</sup> (251 m<sup>2</sup> ONT + 96,6 m<sup>2</sup> CLN), thửa 438, tờ bản đồ 48; tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T và tài sản gắn liền với đất, gồm:

+ Nhà ở diện tích 137,5 m<sup>2</sup>, kết cấu: Móng BTCT, nền gạch men, cột BTCT, tường xây gạch, mái tole, trần tole lạnh, 01 cửa đi trước 06 cánh bằng sắt gắn kính, 05 cửa sổ khung sắt gắn kính, 01 cửa sau bằng sắt trùm tole, 06 buồng phòng, 02 phòng vệ sinh, tường trong nhà dán gạch men cao 1,6 m.

+ 01 bồn nước Inox hiệu Đại Thành, thể tích 1.000 lít.

+ 01 giếng khoan có mô tơ.

+ 01 chân điện thấp sáng.

+ Mái che phía trước diện tích 111,6 m<sup>2</sup>, kết cấu: Khung sắt tiền chế, mái tole, nền gạch vỉa hè.

+ Hàng rào B40 diện tích 82 m<sup>2</sup>, kết cấu: Xây gạch, lưới B40, cột xi măng.

+ Cổng rào diện tích 20,5 m<sup>2</sup>, kết cấu: Xây gạch, khung sắt.

Chấm dứt quyền lưu cư tại nhà, đất nêu trên đối với bà Võ Thị Diệu H, ông Lê Văn H1, chị Võ Thị Diệu T2, anh Phan Văn G, Phan Thị Nhứt N (do chị T2 đại diện).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 02 tháng 7 năm 2018, ông Lê Văn H1 có đơn kháng cáo, nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2 - Luật sư Đỗ Trúc L trình bày luận cứ bảo vệ:*

-Về việc xác định quyền sở hữu tài sản: Tài sản nhà, đất đang tranh chấp là tài sản chung của bà H và ông H2 theo quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình, vì:

+ Bà H, ông H2 chung sống với nhau từ năm 2000, tạm trú tại Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Việc này được UBND phường Tương Bình Hiệp xác nhận và trong Sổ tạm trú ghi nhận mối quan hệ ông H2 là chồng của bà H đến ngày 08-7-2013 vợ chồng đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Suối Đ, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

+ Nguồn gốc hình thành tài sản nhà, đất là do ông H2, bà H nhận chuyển nhượng, nguồn tiền do ông bà cùng đóng góp; các đương sự thống nhất và khẳng định đây là tài sản chung.

Sở dĩ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 764390 ngày 04-8-2014 ghi tên bà H đối với tài sản chung của vợ chồng là trường hợp thường gặp trên thực tế nên khoản 2 Điều 34 Luật Hôn nhân và gia đình qui định riêng để điều chỉnh: *“Trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng thì giao dịch liên quan đến tài sản này được thực hiện theo quy định tại Điều 26 của Luật này; nếu có tranh chấp về tài sản đó thì được giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 33 của Luật này”*. Như vậy, căn cứ chứng minh tài sản riêng nêu trong điều luật phải là căn cứ về nội dung nguồn gốc tạo lập tài sản chứ không phải dựa vào hình thức giấy chứng nhận một người đứng tên. Do đó, giấy chứng nhận chỉ đổi sang ghi tên cả vợ chồng khi có yêu cầu chứ không mang tính bắt buộc theo qui định tại khoản 4 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013. Thực tế quá trình sử dụng đất và sở hữu nhà, ông H2 nhiều lần tham gia vào các giao dịch và được xác nhận với tư cách là đồng sở hữu; cụ thể tại các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng Agribank chi nhánh Tây Ninh và chi nhánh Dương Minh Châu (đã có cung cấp các hợp đồng này cho Tòa phúc thẩm). Tóm lại, quyền sử dụng đất diện tích 347,6 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu nhà ở diện tích 137,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 438, tờ bản đồ số 48; tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T là tài sản chung của ông H2 và bà H.

- Việc Quỹ tín dụng D cho rằng căn cứ Điều 104 Luật thi hành án dân sự thì tài sản giao cho Quỹ tín dụng là không đúng, vì:

+ Chi cục Thi hành án không có bất kỳ Quyết định giao tài sản nào cho Quỹ tín dụng (theo khoản 2 Điều 104 Luật thi hành án dân sự);

+ Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số: 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng phải đáp ứng đầy đủ điều kiện *“...tài sản... không đang bị kê biên...”*. Trong khi tài sản này đang bị kê biên thi hành án.

+ Bà H ký Hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2017 cho Quỹ tín dụng đại diện ký kết giao dịch tài sản, không có sự chuyển giao tài sản thì bên ủy quyền vẫn là chủ tài sản.

- Hợp đồng ủy quyền ngày 07-12-2017 giữa Quỹ tín dụng và bà H là không hợp pháp, do:

+ Ông H2 không có văn bản thỏa thuận hoặc văn bản ủy quyền cho bà H được tự mình định đoạt tài sản chung nhà, đất. Do đó, bà H không có quyền định đoạt toàn bộ tài sản này. Theo quy định tại khoản 2 Điều 213 Bộ luật Dân sự, Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 13 Nghị định 126/2014/NĐ-CP qui định chi tiết một số điều biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình thì việc định đoạt tài sản nhà, đất phải được sự thỏa thuận của cả bà H, ông H2 và sự thỏa thuận

này phải lập thành văn bản; không đạt điều kiện này thì giao dịch liên quan đến tài sản chung vô hiệu.

+ Nhà, đất đang bị kê biên thi hành án vì đến ngày 15-12-2017 Chi cục Thi hành án mới ban hành Quyết định đình chỉ thi hành án trong khi Hợp đồng ủy quyền lại ký và quy định hiệu lực hợp đồng bắt đầu từ ngày 07-12-2017 là vi phạm qui định tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, điểm c khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở 2014.

- Như đã phân tích trên, Hợp đồng ủy quyền ngày 07-12-2017 giữa Quỹ tín dụng và bà H là không hợp pháp cho nên Quỹ tín dụng sử dụng tư cách đại diện theo ủy quyền để tham gia ký kết hợp đồng với ông C cũng không hợp pháp, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu

Sau khi Quỹ tín dụng ký hợp đồng với ông C: Tiền nhận được là bao nhiêu và số tiền này được xử lý thế nào ông H2 không được biết; về nhận thức ông H2, bà H vẫn nghĩ là còn nợ. Việc bán tài sản và xử lý nợ phải công khai nhưng Quỹ tín dụng không báo cho bà H biết; việc trả hết nợ (xóa nợ) cũng chỉ đơn phương Quỹ tín dụng xác nhận tại Tòa; ông H2, bà H không biết và không có ký giấy tờ liên quan việc xóa nợ. Biên bản bàn giao nhà ghi ngày 19/12/2017, tại phiên tòa phúc thẩm ông C cho rằng sau khi làm xong thủ tục mua bán xong mới ký Biên bản giao nhà, nhưng trên thực tế ngày 25/12/2017 mới ký Hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, Biên bản bàn giao nhà không có giá trị chứng minh.

Từ những phân tích và dẫn chiếu quy định pháp luật như trên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2, về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Quỹ tín dụng và ông C đối với quyền sử dụng diện tích đất 347,6 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu nhà diện tích 137,46 m<sup>2</sup>, thửa 438, tờ bản đồ số 48; tọa lại tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T; đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông H2.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H1; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng:

Vào ngày 05 tháng 6 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm do phát sinh thêm

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phan Văn G nên phiên tòa tạm ngừng để triệu tập người này, sau đó mở lại vào ngày 22 tháng 6 năm 2018. Phiên tòa đã diễn ra vào các ngày 05 và 22-6-2018, do đó Bản án số: 14/2018/DS-ST, ngày 22 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh phải thể hiện nội dung là: “*Vào các ngày 05 và 22-6-2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án...*”, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ ghi nhận vào ngày 22-6-2018 là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn H1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Quỹ tín dụng D với ông Lê Minh C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Quỹ tín dụng nhân dân D, đại diện là ông Huỳnh Thanh T, chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Lê Minh C được ký kết vào ngày 25-12-2017 tại Văn phòng Công chứng Võ Hòa B, tỉnh Tây Ninh.

Xét tính hợp pháp như sau:

[2.1] Về mặt chủ thể thực hiện hợp đồng:

Xét về nguồn gốc đất: Quyền sử dụng đất diện tích 347,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 438, tờ bản đồ 48, tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T (sau đây gọi tắt là phần đất tranh chấp) và tài sản gắn liền với đất, do bà H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 29-3-2012, đến ngày 23-4-2012 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Võ Thị Diệu H. Tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng đất, hôn nhân giữa bà H và ông H2 chưa được xác lập. Ông H2 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2 cho rằng: Từ năm 2000 ông và bà H được UBND phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một xác nhận trong Sổ tạm trú ghi mối quan hệ ông H2 là chồng bà H và trong các Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất để vay vốn Ngân hàng Agribank chi nhánh Tây Ninh, chi nhánh D đều xác nhận ông H2 là đồng sở hữu tài sản. Tuy nhiên, mối quan hệ cũng như quyền sở hữu, sử dụng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận. Do vậy, tài sản nêu trên bà H được đứng tên, quản lý và là chủ sở hữu. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đây là tài sản riêng của bà Võ Thị Diệu H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Hợp đồng ủy quyền giữa bà Võ Thị Diệu H và Quỹ tín dụng nhân dân D, ngày 07-12-2017, bà H thừa nhận là bà có ký tên, có thực hiện ủy quyền cho Quỹ tín dụng để bán tài sản thế chấp là tài sản tranh chấp trên, điều đó thể hiện được chủ thể tham gia giao dịch dân sự là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng ủy quyền không trái điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, được lập thành văn bản có công chứng của Văn phòng Công chứng Võ Hòa B. Do đó, Hợp đồng ủy quyền giữa bà Võ Thị Diệu H và Quỹ tín dụng nhân dân D, ngày 07-12-2017 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21-6-2017 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam về thí điểm xử lý nợ xấu của các Tổ chức Tín

dụng, Quỹ tín dụng có quyền tự bán tài sản của người phải thi hành án để thu hồi nợ xấu. Do vậy, Quỹ tín dụng nhân dân D có đủ tư cách về chủ thể để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

[2.2] Hiệu lực của hợp đồng:

Tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng”.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, đối với hợp đồng mua nhà ở thì có hiệu lực từ thời công chứng chứng thực. Do đó, ngày 16-01-2018 ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 438, tờ bản đồ 48, tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T.

[2.4] Ngoài ra, căn cứ vào Giấy bàn giao tài sản ngày 19-12-2017 (bút lục số 376); các giấy nhận tiền (bút lục số 380, 381) thì đây là tài liệu chứng cứ có giá trị chứng minh việc bà H biết ông C là người nhận chuyển nhượng tài sản nhà, đất tranh chấp và đồng ý giao tài sản này cho ông C; đồng thời đến ngày 08-01-2018 là thời hạn cuối cùng phải thực hiện nghĩa vụ giao lại tài sản nhà, đất. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Quỹ tín dụng nhân dân D mà đại diện là ông Huỳnh Thanh T, chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Lê Minh C, sinh năm 1955, ngày 25-12-2017 tại Văn phòng Công chứng Võ Hòa B, tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật.

[2.5] Việc ông Lê Văn H1 và bà H cho rằng Quỹ tín dụng chuyển nhượng tài sản trên ông, bà không biết và việc xóa nợ như thế nào cũng không thông báo cho vợ chồng ông bà là không có căn cứ, vì chính bà H nhiều lần gặp trực tiếp ông C, cam kết di dời giao nhà cho ông C, cũng như ngày 19-12-2017 bà H có đơn xin giảm, miễn lãi tiền vay và Hội đồng giảm, miễn lãi vốn vay của Quỹ tín dụng nhân dân D gồm 05 thành viên đã họp xét thống nhất giảm phần lãi vốn vay mà thành viên (bà Võ Thị Diệu H) chưa trả được với tổng số tiền là 157.569.400 đồng và Trung tâm tín dụng quốc gia Việt Nam thuộc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã xác định đến cuối tháng 12/2017 bà H đã hết nợ của Quỹ tín dụng. Nên lời trình bày của bà H, ông H2 cho rằng không biết việc xóa nợ của quỹ tín dụng là không có căn cứ.

[2.6] Luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2 là không có cơ sở.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H1; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần nội dung, sửa phần án phí đối với ông H2 (Do ông H2 là người cao tuổi, tại phiên tòa có đơn xin miễn án phí)

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27, Điều 29 của 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, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông H2 là người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ông Lê Văn H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn H1.
- Sửa Bản án sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST, ngày 22 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, về phần án phí

Căn cứ vào các Điều 166; 274; 275 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 188; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; các Điều 122, 153 của Luật Nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh C về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ”.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn H1 về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng Công chứng Võ Hòa B công chứng số 2884, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 12 năm 2017; đối với quyền sử dụng đất diện tích 347,6 m<sup>2</sup>, quyền sở hữu nhà ở diện tích 137,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 438, tờ bản đồ số 48; tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Võ Thị Diệu H và những người đang lưu cư gồm: Ông Lê Văn H1, chị Võ Thị Diệu T2, anh Phan Văn G, Phan Thị Nhứt N (do chị T2 đại diện) có trách nhiệm di dời, giao trả lại cho ông Lê Minh C các tài sản là: Quyền sử dụng đất diện tích 347,6 m<sup>2</sup> (251 m<sup>2</sup> ONT + 96,6 m<sup>2</sup> CLN), thửa 438, tờ bản đồ 48; tọa lạc tại Ấp Phước L, xã Suối Đ, huyện D, tỉnh T và tài sản gắn liền với đất, gồm:

+ Nhà ở diện tích 137,5 m<sup>2</sup>, kết cấu: Móng BTCT, nền gạch men, cột BTCT, tường xây gạch, mái tole, trần tole lạnh, 01 cửa đi trước 06 cánh bằng sắt gắn kính, 05 cửa sổ khung sắt gắn kính, 01 cửa sau bằng sắt trùm tole, 06 buồng phòng, 02 phòng vệ sinh, tường trong nhà dán gạch men cao 1,6 m.

- + 01 bồn nước Inox hiệu Đại Thành, thể tích 1.000 lít.
- + 01 giếng khoan có mô tơ.
- + 01 chân điện thấp sáng.
- + Mái che phía trước diện tích 111,6 m<sup>2</sup>, kết cấu: Khung sắt tiền chế, mái tole, nền gạch vỉa hè.
- + Hàng rào B40 diện tích 82 m<sup>2</sup>, kết cấu: Xây gạch, lưới B40, cột xi măng.
- + Cổng rào diện tích 20,5 m<sup>2</sup>, kết cấu: Xây gạch, khung sắt.

Chấm dứt quyền lưu cư tại nhà, đất nêu trên đối với bà Võ Thị Diệu H, ông Lê Văn H1, chị Võ Thị Diệu T2, anh Phan Văn G, cháu Phan Thị Nhứt N (do chị T2 đại diện).

#### 4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- + Bà Võ Thị Diệu H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.
- + Ông Lê Văn H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm, tiền tạm ứng án phí ông H2 đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tại Biên lai thu số: 0010329 ngày 26-3-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; nay được hoàn lại.

+ Ông Lê Minh C không phải chịu án phí, tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số: 0010732 ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; nay được hoàn lại.

#### 5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm, tiền tạm ứng án phí ông H2 đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số: 0010476, ngày 02-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; nay được hoàn lại.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

##### **Nơi nhận:**

- VKSND.TTN;
- TANDH. DMC;
- Chi cục THADSH. DMC;
- Phòng KTNV. TAT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**(Đã ký)**

**Trần Thị Kim Sang**

