

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 163/2021/DSST

Ngày: 29/01/2021

V/v: “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Vũ Đức Toàn

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Nguyễn Thành Thông
2. Ông Nguyễn Văn Long

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Minh Vương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 263/DSST ngày 07 tháng 03 năm 2017 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6455/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 287/2021/QĐST-DS ngày 11/01/2021 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông AMYW, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Block 221 ST 23# 02-171 570221 Singapore

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: 275 TN, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

***Bị đơn:***

1/ Ông Trần Văn Gi, sinh năm 1958 (vắng mặt)

2/ Bà Dương Thị Y, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Cùng thường trú tại: Xã NX, huyện HL, tỉnh Ninh Bình

Người đại diện theo ủy quyền của ông Gi, bà Y: Bà Trần Thị Thu M, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Xã NX, huyện HL, tỉnh Ninh Bình

Địa chỉ tạm trú: A505 OSC Land, 110 VTS, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

1/ Bà Trần Thị Thu M, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Xã NX, huyện HL, tỉnh Ninh Bình

Địa chỉ tạm trú: A505 OSC Land, 110 VTS, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Bà Trương Thị H1 – Luật sư Văn phòng luật sư Trương Thị H1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2/ Trẻ Phạm Bảo L, sinh năm 2014 (vắng mặt)

Địa chỉ: A-15.06, lầu 15, Block A, chung cư Ehome 5 Khu dân cư NL, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của trẻ Long: bà Trần Thị Thu M là mẹ ruột (có mặt)

3/ Công ty Cổ phần Đầu tư NL

Địa chỉ: Tòa nhà Capital Tower, lầu 11, số 6 NKV, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1985 (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt)

4/ Văn phòng công chứng TT

Địa chỉ: 448 NVL, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn CH – Trưởng Văn Phòng công chứng (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2016, nguyên đơn – ông AMYW và trong quá trình giải quyết vụ án có người diện theo ủy quyền là bà Trịnh Thị H trình bày:*

Ông AMYW (sau đây gọi tắt là ông A) mua căn hộ số A-15.06 tại tầng 15 thuộc Block A – Khu căn hộ Ehome 5 dự án The Brigdeviue tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh của chủ đầu tư là Công ty cổ phần đầu tư NL (sau đây gọi tắt là căn hộ số A-15.06) nhưng do ông A là người nước ngoài nên chưa đủ điều kiện đứng tên sở hữu nhà. Do đó, ông A đã nhờ ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y đứng tên trên hồ sơ mua bán, ông A là người chi trả toàn bộ giá trị căn nhà nêu trên. Cụ thể như sau:

Ngày 01/02/2015, ông A đứng tên đăng ký mua bất động sản là căn hộ A-15.06 với giá 2.361.815.119 đồng và cùng ngày đã đặt cọc 5.000.000 đồng. Ông A là người trả tiền và ký trên phiếu đăng ký. Do ông A là người nước ngoài nên không đủ điều kiện một mình đứng tên trên giấy đăng ký nên ông A có ghi tên khách hàng 2 là bà Trần Thị Thu M.

Ngày 07/02/2015, ông A có lập bản thỏa thuận, nội dung nhờ ông Trần Văn Gi và bà Dương Thị Y đứng tên trên hồ sơ mua căn hộ số A-015.06, trong đó

nội dung xác nhận tiền mua căn hộ do ông A chi trả và ông Gi, bà Y phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên cho ông A khi pháp luật Việt Nam cho phép ông A đứng tên sở hữu nhà.

Ngày 01/3/2015, ông Gi, bà Y ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty NL để mua căn hộ A-15.06 nêu trên với giá 2.255.470.000 đồng nhưng ông A là người thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng này.

Ông A không thỏa thuận nhờ bà Trần Thị Thu M đứng tên trên hồ sơ mua nhà mà thỏa thuận nhờ bố mẹ của bà M là ông Gi và bà Y đứng tên trên Hợp đồng mua bán nhà và giấy chủ quyền nhà, nhưng hiện nay ông Gi, bà Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà M mà không được sự đồng ý của ông A.

Ngoài ra, ông A còn ký kết và thực hiện hợp đồng thi công nội thất với Công ty TNHH Thiết kế kiến trúc Xây dựng Kiến Quân để thi công nội thất căn hộ trên với giá 138.913.000 đồng và ông A cũng là người thanh toán hợp đồng này.

Do nhận thấy ông Gi, bà Y có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản nên ông A làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận ông A có quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với căn hộ số A-15.06 Ehome dự án The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh của chủ đầu tư Công ty cổ phần Đầu tư NL.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/01/2020, nguyên đơn – ông AMYW bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn hộ A-015.06 Ehome 5 dự án Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y và bà Trần Thị Thu M.

- Buộc ông Gi, bà Y, bà M và những người đang cư trú trong căn nhà số A-15.06 Ehome 5 dự án The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giao nhà cho ông A.

*Tại Biên bản hòa giải ngày 12/11/2020, bị đơn – ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thu M trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng bà M cũng đóng góp số tiền mua căn hộ số A-15.06 Ehome 5 nêu trên (cụ thể số tiền mà Minh đứng ra thanh toán trực tiếp góp mua căn hộ ngày 07/12/2015 là 494.276.000 đồng). Giữa bà M và ông A có sự thỏa thuận trước và ông A cũng đồng ý về việc để ông Gi, bà Y (là cha mẹ bà M) đứng tên giùm trong việc mua bán căn hộ của ông A và bà M.

Đối với Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ A-15.06 lầu 15 Block A – khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview giữa ông Gi, bà Y và bà M có số công chứng 00018058 ngày 04/11/2016 của Văn phòng Công chứng TT là có mặt ông Gi, bà Y, bà M và ông A.

Bị đơn không có ý kiến về kết quả thẩm định giá tài sản. Đề nghị Tòa án xem xét công sức bảo quản, sửa sang căn hộ từ thời điểm nhận chuyển nhượng với chủ đầu tư cho đến nay. Hiện nay, căn hộ tranh chấp đang được bà M cho bạn ở nhờ thời gian ngắn để tìm công việc, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

*Tại Bản khai đề ngày 05/4/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Thị Thu M cùng luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà M trình bày:*

Bà M có mối quan hệ tình cảm thân thiết với ông A là công dân nước Singapore. Khoảng tháng 01/2015, bà M và ông A cùng nhau thể hiện ý chí gắn bó lâu dài với nhau tại Việt Nam nên bà M và ông A cùng nhau đưa ra quyết định mua nhà hoặc căn hộ tại Việt Nam để đảm bảo cuộc sống lâu dài với nhau. Nhưng trong thời gian đó bà M đang trong quá trình thực hiện thủ tục ly hôn với chồng mình, nên bà M sợ rằng việc bà M đứng tên mua bất động sản sẽ làm ảnh hưởng đến khối tài sản chung của bà M và chồng của bà M, do đó bà M cùng Andrew có thỏa thuận là nhờ bố mẹ của bà M đứng tên giữ, khi nào bà M có quyết định ly hôn của Tòa án thì sẽ chuyển tên sang cho bà M.

Do thống nhất với việc bố mẹ bà M đứng tên giữ nên việc mua bán các căn hộ diễn ra như sau: Ngày 01/02/2015, bà M cùng ông A ký cọc giữ chỗ mua căn hộ số tiền 5.000.000 đồng; ngày 07/02/2015, ông A thanh toán 106.000.000 đồng; Ngày 28/02/2015, ông A thanh toán 1.440.000.000 đồng; ngày 07/12/2015, bà M trực tiếp thanh toán bằng tiền mặt của bà M, góp mua căn hộ A-15.06 số tiền 594.276.000 đồng. Đến nay, tổng số tiền đã thanh toán cho Công ty NL là 2.145.276.000 đồng. Đến ngày 04/11/2015, bố mẹ bà M là ông Gi, bà Y có đến Văn phòng công chứng TT, Quận 7 để ký sang nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ sang cho bà M với giá 1.000.000.000 đồng. Cùng ngày 04/11/2015, bà M đã thay mặt cho ông Gi, bà Y trả tiền bán nhà cho ông A là 1.000.000.000 đồng.

Bà M có chung sống với ông A trong khoảng thời gian 06 năm, đã chăm lo cho cuộc sống, quản lý căn hộ đang tranh chấp. Ngoài ra, bà M cũng có chứng từ thể hiện đã nộp cho chủ đầu tư số tiền 594.276.000 đồng theo Phiếu thu số T016/12 ngày 07/12/2015 nên đề nghị Tòa án xem xét trong trường hợp buộc bà M giao ngay căn hộ cho ông A thì hỗ trợ cho bà M một khoản tiền hợp lý để chăm lo cuộc sống.

*Tại Bản tự khai ngày 23/06/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần Đầu tư NL do ông Nguyễn Thanh Tùng đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 09/02/2015, Công ty Cổ phần Đầu tư NL ký Hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn Gi và bà Dương Thị Y về việc mua bán căn hộ số A-15.06. Ngày 01/3/2015, Công ty NL ký kết hợp đồng mua bán với ông Gi, bà Y về việc mua bán căn hộ số A-15.06 nêu trên. Trong quá trình thanh toán cho các hợp đồng trên, việc thanh toán được thực hiện nhiều lần bởi ông A và bà M.

Ngày 27/10/2016, ông Gi và bà Y gửi đề nghị đến Công ty NL đề nghị hỗ trợ hồ sơ chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ A-15.06 sang cho bà M. Ngày 04/11/2016, ông Gi, bà Y và bà M hoàn tất việc chuyển nhượng hợp đồng tại Văn phòng công chứng TT. Ngày 10/11/2016, ông Gi, bà Y hoàn tất thủ tục đóng thuế thu nhập cá nhân. Ngày 14/11/2016, ông A gửi đơn đến Công ty NL đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ A-15.06, có đính kèm thỏa thuận đứng tên giùm giữa ông Gi, bà Y và ông A cùng đơn khởi kiện của ông A tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản là căn hộ số A-15.06.

Ngày 15/11/2016, ông A gửi đến Công ty NL biên nhận đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 24/11/2016, Công ty NL gửi thông báo cho ông Gi, bà Y về việc tạm ngưng xác nhận hoàn tất chuyển nhượng căn hộ số A-15.06. Hiện trạng hồ sơ căn hộ A-15.06 vẫn đang đứng tên ông Gi, bà Y chưa hoàn tất chuyển nhượng cho bà M.

*Tại văn bản số 174/CV-VPCC ngày 16/10/2020, Văn phòng công chứng TT có ông Nguyễn Văn CH là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 04/11/2016, Văn phòng công chứng TT có tiếp nhận hồ sơ về việc yêu cầu công chứng “Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số A001506/FF15/TT05PA0A” mã căn hộ A-15.06 lầu 15 Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview, khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa vợ chồng ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y và bà Trần Thị Thu M.

Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra thấy đầy đủ giấy tờ tùy thân là Giấy chứng minh nhân dân; căn cước công dân; sổ hộ khẩu của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch và Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn (bản sao) của ông Gi, bà Y do Ủy ban nhân dân xã NX, huyện HL, tỉnh Ninh Bình cấp. Vợ chồng ông Gi, bà Y là người đứng tên trên Hợp đồng mua bán căn hộ số A001506/FF15/TT05PA0A” mã căn hộ A-15.06 lầu 15 Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview; Thư xác nhận đồng ý ngày 31/10/2016 của Công ty NL về việc xác nhận thông tin Hợp đồng số A001506/FF15/TT05PA0A – dự án khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview cho vợ chồng ông Gi, bà Y được chuyển nhượng hợp đồng nói trên; 03 hóa đơn giá trị gia tăng ký hiệu: NL/15P, số 0003796, 0004222, 0005542 của Công ty NL thể hiện người mua đều là ông Gi, bà Y về việc thu tiền bán căn hộ A-15.06 Hợp đồng số A001506/FF15/TT05PA0A – dự án khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview.

Công chứng viên tiếp xúc, các bên tham gia hợp đồng tự đọc, tự viết và trả lời đúng, chính xác câu hỏi của Công chứng viên, thể hiện ý chí tự nguyện cùng thỏa thuận lập “Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số A001506/FF15/TT05PA0A” mã căn hộ A-15.06 lầu 15 Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview.

Công chứng viên giải thích quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng văn bản trên và chuyển hồ sơ qua bộ phận

thư ký đánh máy lại văn bản do công chứng viên soạn theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng.

Như vậy cho thấy các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, giao dịch; Mục đích, nội dung hợp đồng, giao dịch không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại thời điểm ký chứng nhận, Công chứng viên kiểm tra toàn bộ giấy tờ bản chính như nêu trên và tiến hành bước tra cứu thông tin ngăn chặn. Công chứng viên đã thụ lý, giải quyết hồ sơ thực hiện ký chứng nhận “Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số A001506/FF15/TT05PA0A” số công chứng 00018058, quyền số 2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2016.

Như vậy, việc Công chứng viên Phòng công chứng TT đã chứng nhận Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ nói trên giữa vợ chồng ông Gi, bà Y và bà M là đúng theo trình tự của quy trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ công chứng các hợp đồng, giao dịch và đúng theo quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn – ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu căn nhà nói trên và yêu cầu hủy Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số A001506/FF15/TT05PA0A” mã căn hộ A-15.06 lầu 15 Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview, số công chứng 00018058, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2016 là không có căn cứ.

*Tại Bản tự khai đề ngày 15/8/2018, người làm chứng – ông Phạm Quốc Doanh trình bày:*

Ngày 07/02/2015, ông Doanh có làm chứng việc ký kết thỏa thuận giữa ông A và ông Gi, bà Y với nội dung ông Gi, bà Y đứng tên giúp cho ông A để nhận chuyển nhượng căn hộ A15.06, trong thời gian pháp luật Việt Nam chưa cho phép người nước ngoài đứng tên sở hữu, ông Gi và bà Y cam kết đây là tài sản của ông A, số tiền mua nhà là của ông A. Bản thỏa thuận được lập bằng tiếng Việt, sau đó ông Doanh và ông A dùng Google để cùng dịch sang tiếng Anh. Bản tiếng Việt do ông Gi, bà Y đã đọc và hiểu rõ, ông Doanh và bà M nói lại nội dung cho ông A. Bản tiếng Anh ông A đọc và hiểu văn bản. Tham dự việc ký thỏa thuận có bà M đóng vai trò phiên dịch cho ông A và kiểm tra sự phù hợp giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt.

Quá trình làm chứng, mặc dù bất đồng ngôn ngữ nhưng thông qua ông Doanh và bà M thì các bên đều hiểu được nội dung thỏa thuận do mình ký kết và tự nguyện ký kết trước mặt ông Doanh.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền - bà Trịnh Thị H, bị đơn có người đại diện theo ủy quyền - bà Trần Thị Thu M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Thu M cùng thống nhất thỏa thuận:

- Công nhận ông AMYW có quyền sở hữu căn hộ số A-15.06 tại tầng: Lầu 15, thuộc Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với diện

tích sử dụng căn hộ là 79,17 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng là 81,99 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A0001506/FF15/TT05PA0A ngày 01/3/2015 giữa bên bán nhà ở là Công ty Cổ phần đầu tư NL và bên mua nhà ở là ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y. Ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y, bà Trần Thị Thu M, cháu Phạm Bảo L (có bà Trần Thị Thu M là người đại diện theo pháp luật) và những người khác đang ở trong căn hộ số A-15.06 tại tầng: Lầu 15, thuộc Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giao căn hộ này cho ông AMYW vào ngày 29/01/2021.

- Ông AMYW có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Thu M số tiền là 780.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng). Hoàn trả làm hai đợt vào ngày 04/02/2021 hoàn trả 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và ngày 24/02/2021 hoàn trả 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng).

- Hủy Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 00018058/HĐGD ngày 04/11/2016 giữa ông Gi, bà Y và bà M do Văn phòng công chứng TT chứng nhận.

- Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí tố tụng trong vụ án và án phí dân sự sơ thẩm giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

### **TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]** Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2016 và Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/01/2020, ông AMYW khởi kiện ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y yêu cầu công nhận ông A có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với căn hộ A-15.06 Ehome 5 dự án The Bridgeview tọa lạc tại khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu hủy Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 00018058/HĐGD ngày 04/11/2016 giữa ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y và bà Trần Thị Thu M do Văn phòng công chứng TT chứng nhận; Buộc ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y, bà Trần Thị Thu M và những người đang ở trong căn hộ A-15.06 nêu trên phải giao căn hộ này cho ông A. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án

này là “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ*”.

Nguyên đơn – ông AMYW là người có quốc tịch Singapore; đối tượng tranh chấp là căn hộ A-15.06 Ehome 5 dự án The Bridgeview tọa lạc tại khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

## **[2] Về sự vắng mặt của các đương sự**

Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

## **[3] Xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án**

Theo kết quả xác minh ngày 23/10/2019 của Công an phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 5571/TATP-TDS ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thì tại căn hộ A-15.06 Ehome 5 dự án The Bridgeview tọa lạc tại khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có 02 nhân khẩu tạm trú là bà Trần Thị Thu M và cháu Phạm Bảo L (năm năm 2014, con bà M). Việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của người đang ở trong căn hộ nên ngoài bà Trần Thị Thu M đã tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa án đưa cháu Phạm Bảo L (năm 2014, có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị Thu M) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

**[4]** Đối với yêu cầu công nhận quyền sở hữu căn hộ số A-15.06 Block A Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông A.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà M đã thỏa thuận được toàn bộ nội dung giải quyết vụ án, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có cơ sở để Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự:

Công nhận ông AMYW có quyền sở hữu căn hộ số A-15.06 tại tầng: Lầu 15, thuộc Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích sử dụng căn hộ là 79,17 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng là 81,99 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A0001506/FF15/TT05PA0A ngày 01/3/2015 giữa bên bán nhà ở là Công ty Cổ phần đầu tư NL và bên mua nhà ở là ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y. Ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y, bà Trần Thị Thu M, cháu Phạm Bảo L (có bà Trần Thị Thu M là người đại diện theo pháp luật) và những người khác đang ở trong căn hộ số A-15.06 tại tầng: Lầu 15, thuộc Block A –



Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giao căn hộ này cho ông AMYW vào ngày 29/01/2021.

Ông AMYW với tư cách là bên mua nhà tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số A0001506/FF15/TT05PA0A ngày 01/3/2015 với Công ty Cổ phần đầu tư NL.

Ông AMYW có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Thu M số tiền là 780.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng). Hoàn trả làm hai đợt vào ngày 04/02/2021 hoàn trả 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và ngày 24/02/2021 hoàn trả 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng)

Hủy Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 00018058/HĐGD ngày 04/11/2016 giữa ông Gi, bà Y và bà M do Văn phòng công chứng TT chứng nhận.

#### **[5] Về tình trạng pháp lý hiện nay của căn hộ**

Căn cứ hộ chiếu số E3557796A cấp tại Singapore ngày 29/11/2013 xác định ông A là người nước ngoài, có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam và không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định tại Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam; Căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 quy định về Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài: *“1. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam”* và quy định tại khoản 3 Điều 160 Luật nhà ở năm 2014 quy định về Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam: *“3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật”*; Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 74 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 10/12/2015 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở quy định về Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam: *“Đối với cá nhân nước ngoài thì phải có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam và không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam”* xác định ông A đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Tại Thư xác nhận đề ngày 12/05/2016 của Công ty NL xác nhận tình trạng pháp lý của căn hộ A-15.06 hiện nay chưa nộp hồ sơ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận đối với căn hộ trên cho khách hàng. Ông A tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số A001506/FF15/TT05PA0A ngày 01/3/2015 với Công ty NL. Việc xem xét điều kiện về khu vực an ninh quốc

phòng, về số lượng căn hộ người nước ngoài được sở hữu sẽ căn cứ theo quy định pháp luật có hiệu lực tại thời điểm Công ty NL (hoặc ông A) xin cấp giấy chứng nhận để giải quyết.

**[6] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời**

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 116/2017/QĐ-BPKCTT ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là Căn hộ số A-15.06 tại tầng: Lầu 15, thuộc Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, cho đến khi thi hành án xong Quyết định này hoặc người đã có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời rút lại yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 100/2017/QĐ-BPBD ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông AMYW được nhận lại toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh tại hai thẻ tiết kiệm số AB2970736 (số tài khoản: 180364849178757) mở ngày 17/01/2017 và thẻ tiết kiệm số AB2923663 (số tài khoản: 180364849176631) mở ngày 23/12/2016 do ông AMYW đứng tên mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu – Phòng giao dịch Nguyễn An Ninh.

**[7] Về chi phí tố tụng**

Chi phí thẩm định giá nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

**[8] Về án phí dân sự sơ thẩm**

Các đương sự thỏa thuận về án phí dân sự sơ thẩm như sau: Ông AMYW chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 35.200.000 đồng, tổng cộng là 35.500.000 đồng (ba lăm triệu năm trăm ngàn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông AMYW đã nộp là 38.854.700 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0033621 ngày 23/02/2017 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/002824 ngày 16/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông AMYW được nhận lại số tiền là 3.354.700 đồng (ba triệu ba trăm năm mươi tư ngàn bảy trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

**QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 163 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm Điều 159, Điều 160 và Điều 161 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016

Tuyên xử:

**1.** Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà M về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

**1.1** Công nhận ông AMYW có quyền sở hữu căn hộ số A-15.06 tại tầng: Lầu 15, thuộc Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích sử dụng căn hộ là 79,17m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng là 81,99m<sup>2</sup> theo Hợp đồng mua bán căn hộ số A0001506/FF15/TT05PA0A ngày 01/3/2015 giữa bên bán nhà ở là Công ty Cổ phần đầu tư NL và bên mua nhà ở là ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y.

Ông AMYW với tư cách là bên mua nhà tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số A0001506/FF15/TT05PA0A ngày 01/3/2015 với Công ty Cổ phần đầu tư NL.

**1.2** Hủy Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 00018058/HĐGD do Văn phòng công chứng TT chứng nhận ngày 04/11/2016 giữa bên ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y và bà Trần Thị Thu M về việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số A001506/FF15/TT05PA0A ngày 01/3/2015.

**1.3** Ông Trần Văn Gi, bà Dương Thị Y, bà Trần Thị Thu M, cháu Phạm Bảo L (có bà Trần Thị Thu M là người đại diện theo pháp luật) và những người khác đang ở trong căn hộ số A-15.06 tại tầng: Lầu 15, thuộc Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh giao căn hộ này cho ông AMYW vào ngày 29/01/2021.

**1.4** Ông AMYW có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Thu M số tiền là 780.000.000 đồng (bảy trăm tám mươi triệu đồng). Hoàn trả làm hai đợt vào ngày 04/02/2021 hoàn trả 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và ngày 24/02/2021 hoàn trả 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng).

**2.** Về biện pháp khẩn cấp tạm thời

**2.1** Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 116/2017/QĐ-BPKCTT ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là Căn hộ số A-15.06 tại tầng: Lầu 15, thuộc Block A – Khu căn hộ Ehome 5 The Bridgeview tọa lạc tại Khu dân cư NL TT Đông, phường TT Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, cho đến khi thi hành án xong Quyết định này hoặc người đã có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời rút lại yêu cầu theo quy định của pháp luật.

**2.2** Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 100/2017/QĐ-BPBD ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông AMYW được nhận lại toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh tại hai thẻ tiết kiệm số AB2970736 (số tài khoản: 180364849178757) mở ngày 17/01/2017 và thẻ tiết kiệm số AB2923663 (số tài khoản: 180364849176631) mở ngày 23/12/2016 do ông AMYW đứng tên mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu – Phòng giao dịch Nguyễn An Ninh.

### **3. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Các đương sự thỏa thuận về án phí dân sự sơ thẩm như sau: Ông AMYW chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 35.200.000 đồng, tổng cộng là 35.500.000 đồng (ba lăm triệu năm trăm ngàn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông AMYW đã nộp là 38.854.700 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0033621 ngày 23/02/2017 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/002824 ngày 16/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông AMYW được nhận lại số tiền là 3.354.700 đồng (ba triệu ba trăm năm mươi tư ngàn bảy trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

### **4. Về quyền kháng cáo**

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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, Điều 7 và Điều 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.

#### ***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

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

**Vũ Đức Toàn**