

Bản án số: 221/2021/DS-PT

Ngày: 27 - 4 - 2021

*V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà, hợp  
đồng mua bán nhà và hủy giấy chứng nhận  
quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Xuân Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Phạm Công Mười

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký  
Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 660/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, hợp đồng mua bán nhà và hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1368/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 833/2021/QĐPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L), sinh năm 1947;

Địa chỉ: Marguettes 75012 Paris, France.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lê V, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Bích P, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm: 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Ông Tran Son Tay Casimir, T, sinh năm 1945 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 492/4/7 đường Lê Quang Định, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lê V, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Thúy H, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Ái L, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: phường Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Văn phòng Công chứng SG, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: phường Nguyễn Thái B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc Thanh, ông Phạm Đức Anh và bà Ngô Thị Hoài (xin vắng mặt);

Địa chỉ: quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng:*

1/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1952 (có mặt)

Địa chỉ: Phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Dương Thị H, sinh năm 1951 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Phường 17, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại các buổi hòa giải nguyên đơn bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L) có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Lê V trình bày:

Ngày 03/4/1997, bà Trần Sơn Tây Kim L (dưới đây gọi tắt là bà Kim L) và ông Tran Son Tay Casimir, T (dưới đây gọi tắt là ông T) có ký hợp đồng mua bán nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là nhà 492/4/7 Lê Quang Định) và bà Kim L đã thanh toán đầy đủ số tiền mua bán cho ông T. Việc mua bán căn nhà nêu trên bằng giấy tay vì tại thời điểm này, bà Kim L là người nước ngoài (quốc tịch Pháp) chưa đủ điều kiện để đứng tên quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất ở và

do ông T cũng là người nước ngoài nên tại thời điểm ông T mua căn nhà trên cũng không thể tự mình đứng tên quyền sở hữu nên ông cũng nhờ người có tên là bà Dương Thị Hương (hộ chiếu số N114897 cấp ngày 05/11/2007 do Đại sứ quán Việt Nam tại Pháp cấp) đứng tên về mặt pháp lý đối với nhà đất nói trên. Tuy nhiên, bà Kim L và ông T có thỏa thuận như sau: Bà Kim L nhờ người có tên là bà Trần Thị Bích P (sinh năm 1947, giấy Chứng minh nhân dân số 020824573 nơi cấp: Công an Thành phố Hồ Chí Minh) đứng tên dùm cho bà Kim L về mặt pháp lý đối với căn nhà số 492/4/7 Lê Quang Định mà bà Kim L đã mua của ông T và ký hợp đồng (số 2001/HĐ-MBN) mua bán với bà Dương Thị Hương tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/4/1997 (số công chứng: 24809, quyển số 5). Ngày 08/4/2010, Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610132, số vào sổ cấp GCN: CH00149 cho bà Trần Thị Bích P. Sau đó, bà P có làm Di chúc ngày 07/9/2011, có chứng nhận của Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 024575 quyển số 09TP/CC-SCC/DC) để lại tài sản là giá trị nhà đất nói trên và 2 thửa đất ở thị xã Hội An, tỉnh Quảng Nam cho bà Kim L.

Ông T và bà Kim L có làm hợp đồng viết tay với nhau ngày 19/6/2007 để thuê căn nhà này dài hạn từ tháng 6/2007 và thanh toán tiền thuê trực tiếp cho bà Kim L, nhưng về mặt pháp lý thì ông T đã nhiều lần ký hợp đồng thuê nhà với bà P để thực hiện nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước, hợp đồng có chứng nhận tại phòng công chứng.

Bà P lợi dụng sự tin tưởng của bà L đã lấy bản chính giấy tờ căn nhà số 492/4/7 Lê Quang Định của bà Kim L để thế chấp vay tiền lãi nặng nhưng về mặt hình thức lại lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký kết giữa bà P và bà Thúy H số công chứng 034920 quyển số 8 ngày 16/8/2012 tại Văn phòng Công chứng SG. Ngoài ra, hai bên còn lập bản thỏa thuận viết bằng tay với nội dung trong vòng 06 tháng bên mua cho bên bán chuộc lại nhà, bên bán phải trả tiền lãi 06 tháng. Nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng được 04 tháng thì bà H đã làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM570390 ngày 16/01/2013.

Khi biết được sự việc, bà Kim L và ông T đã L lạc với bà P. Lúc này, bà P đã làm giấy xác nhận nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định là của bà Kim L và bà chỉ là người đứng tên dùm về mặt pháp lý, thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách với bà Thúy H để vay bà H số tiền 3 tỷ đồng. Sau đó, bà P đã gặp ông T và đưa cho ông T một số giấy tờ mà bà P đã gửi đơn cho Phòng Tài nguyên Môi trường quận BT yêu cầu ngăn chặn chuyển nhượng sang tên nhà 492/4/7 Lê Quang Định. Thực tế, hàng tháng bà P phải trả tiền lãi cho bà Thúy H 4,5% tương đương 135 triệu/tháng nhưng bà Thúy H đã vi phạm bản thỏa thuận viết tay giữa hai bên. Bà P cũng có đơn gửi Tòa án đề nghị tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 16/08/2012 nhưng chưa đóng tạm ứng án phí.

Bà Dương Thị Hương là người đứng tên dùm nhà đất tranh chấp cho ông T cũng có giấy xác nhận việc đứng tên dùm nêu trên. Phía bà Thúy H đã nhiều lần cho người đến nhà 492/4/7 Lê Quang Định để hăm dọa ông T là người đang thuê nhà của bà Kim L và ông T có trình báo Công an Phường 11, quận BT lập biên bản giải quyết.

Bà Trần Sơn Tây Kim L yêu cầu xem xét giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ký kết giữa bà Trần Thị Bích P và bà Thúy H số công chứng 034920 quyền số 8 ngày 16/8/2012 tại Văn phòng Công chứng SG.

2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BM570390 do UBND quận BT cấp ngày 16/01/2013 cho bà Thúy H.

3/ Công nhận nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Kim L. Bà L được quyền L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật vì hiện nay bà đã đủ điều kiện được đứng tên quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

Về phía bị đơn : Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – bà Trần Thị Bích P và người đại diện theo ủy quyền – ông Nguyễn Thanh B vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trong hồ sơ, tại bút lục số 79-80 có bản photocopy Đơn khởi kiện ngày 25/7/2013 của bà P, nội dung thể hiện : Bà Trần Thị Bích P là người đứng tên chủ sở hữu căn nhà số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 610132, sổ vào sổ cấp GCN: CH00149 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 08/04/2010.

Do ngày 16/8/2012 bà có vay của bà Thúy H số tiền là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) với lãi suất 4,5%/tháng, số tiền vay trên được đảm bảo bằng tài sản là căn nhà 492/4/7 Lê Quang Định. Hai bên có lập hợp đồng mua bán nhà, bên vay và bên cho vay cam kết với nhau trong vòng 06 tháng sẽ thanh toán tiền vay và chuộc lại nhà. Tính đến ngày 16/11/2012 bà Thúy H đã nhận số tiền lãi cho vay là 445.000.000 đồng T qua bà Lê Thị Ái L là người nhận tiền. Nhưng ngày 20/12/2012, bà H đã làm thủ tục trước bạ, đăng bộ sang tên cho mình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM570390 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 16/01/2013. Như vậy, chưa đến thời hạn ghi trong thỏa thuận tay giữa hai bên mà bà H đã làm các thủ tục cập nhật sang tên nhà đất trong khi vẫn tiếp tục bắt bà trả lãi hàng tháng. Hành vi của bà H đã vi phạm hợp đồng mua bán và cam kết thỏa thuận nêu trên. Đây là hợp đồng mua bán nhà giả cách nhằm che đậy giao dịch vay tiền. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 16/8/2013 là vô hiệu

do giả tạo. Bà P trả tiền lại cho bà H và bà H trả nhà lại cho bà P. Tuy nhiên, bà P không đóng tạm ứng án phí nên Tòa án không thụ lý giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tran Son Tay Casimir, T trình bày:

Năm 1992, ông mua nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định từ ông Trần Văn Hai, bà Trần Thị Ba, ông Trần Văn Nam, ông Trần Văn Nghĩa với giá 18 lượng vàng 9T6, ông là người trực tiếp thỏa thuận mua bán, giao nhận tiền mua nhà và nhận nhà nhưng có nhờ bà Dương Thị Hường đứng tên do ông là người nước ngoài thời điểm này không được đứng tên sở hữu nhà ở Việt Nam. Sau khi bà Hường được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp, T qua bà Hường, ông có xin phép xây dựng và bỏ chi phí xây dựng lại toàn bộ căn nhà. Năm 1997, ông bán nhà cho bà Kim L bằng giấy tay với giá 65.000 USD và đã nhận đủ tiền bán nhà, bà Kim L cũng là người nước ngoài nên nhờ bà Trần Thị Bích P đứng tên, ông đã yêu cầu bà Hường ra công chứng ký hợp đồng mua bán với bà P và bà P cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất. Năm 2007, ông thuê lại căn nhà trên để ở, có ký hợp đồng thuê nhà viết tay với bà Kim L và ký hợp đồng công chứng hợp pháp với bà P; trong quá trình thuê nhà, ông T trực tiếp giao tiền thuê cho bà Kim L, có biên bản giao nhận tiền. Ông không biết việc mua bán giữa bà P và bà Thúy H, trong thời gian ở căn nhà này ông không thấy có ai đến xem nhà để mua bán. Trước ngày 04/9/2013, ông không hề biết bà H và bà Lê Thị Ái L là ai, khi xảy ra sự việc bà H đến nhà phá khóa cửa nhà, cắt điện nước và đòi giao nhà, ông đã trình báo Công an Phường 11, quận BT và công an đã nhiều lần lập biên bản sự việc xảy ra. Hiện nay, ông T đang thực tế cư trú tại nhà này, hiện trạng nhà không thay đổi, ông T không tiến hành sửa chữa gì đối với căn nhà kể từ thời điểm thuê. Ông T không có tranh chấp và không yêu cầu gì với hợp đồng thuê nhà giữa bà Bích P và ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thúy H có bà Lê Thị Ái L đại diện trình bày:

Bà Thúy H là người luôn luôn tôn trọng và thực hiện nghiêm chỉnh các quy định pháp luật. Bà là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định, không có việc vay tiền và giả cách bằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên ký kết giữa bà và bà P. Việc mua bán căn nhà của bà là hợp pháp đúng theo quy định của pháp luật và ngay tình, bà H đã tìm hiểu kỹ càng nhà đất muốn mua và vào thời điểm ký hợp đồng mua bán hoàn toàn không có tranh chấp nào đối với tài sản trên. Việc mua bán đã hoàn thành và nhà nước đã cấp chủ quyền nhà đất hợp pháp cho bà.

Bà yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở đối với nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định. Đồng thời, buộc ông Tran Son Tay Casimir, T và những ai đang chiếm giữ căn nhà của bà H phải giao trả lại cho bà.

Bà Trần Thị Bích P là luật sư có hiểu biết pháp luật, việc tiến hành bán nhà cho bà H cũng đã diễn ra hợp pháp và hoàn thành. Nguyên đơn và bị đơn cấu kết nhằm mục đích xâm hại quyền sử dụng và sở hữu nhà đất của bà H. Vì

vậy, bà đề nghị Hội đồng xét xử công tâm chấp nhận các yêu cầu của bà Thúy H đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ, L quan Văn phòng Công chứng SG có lời khai trình bày:

Ngày 16/8/2012, Văn phòng Công chứng SG đã chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 034920 về việc mua bán căn nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 492/4/7 Lê Quang Định ký kết giữa bên bán là bà Trần Thị Bích P với bên mua là bà Thúy H. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Dương Thị Hương có giấy tái xác nhận với nội dung:

Đối với nhà đất số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định bà chỉ đứng tên trên mặt pháp lý dùm ông Trần Sơn Tay Casimir T, ông T là người trực tiếp thỏa thuận và giao số tiền mua nhà là 18 lượng 9T6 cho bên bán nhà, giao nhận nhà và quản lý sử dụng. Sau đó, ông T đầu tư toàn bộ tiền để xây lại căn nhà trên và toàn quyền quản lý, sử dụng nhà đất. Bà Hương không hề bỏ ra bất cứ khoản tiền nào để mua nhà và xây dựng nhà, nhà đất này không thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà. Bà xác nhận năm 1997, ông T bán nhà đất số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định cho em của ông là bà Trần Sơn Tây Kim L (quốc tịch Pháp) và ông T đã nhận đủ số tiền bà 65.000 USD do bà Kim L giao. Theo yêu cầu của ông T, bà đứng ra bán nhà này về mặt pháp lý cho bà Trần Thị Bích P là người đứng tên dùm cho bà Trần Sơn Tây Kim L do thời điểm này bà Kim L chưa đủ điều kiện để tự mình đứng tên quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất ở. Bà Hương cam kết khai nhận toàn bộ sự việc và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc làm chứng của mình, bà có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T có lời khai:

Vào tháng 8/2012 qua sự môi giới ông được biết bà P cần bán một căn nhà địa chỉ 492/4/7 Lê Quang Định. T qua bà Ái L ông biết bà Thúy H có nhu cầu mua nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ông đã giới thiệu để mua căn nhà trên. Ông có đưa bà Ái L và bà Thúy H gặp bà P đến địa chỉ trên xem nhà. Sau khi thỏa thuận các bên tiến hành mua bán căn nhà tại Phòng Công chứng SG. Việc tiến hành ký hợp đồng mua bán và giao nhận số tiền 03 tỷ đồng ông có chứng kiến và ký tên làm chứng. Số tiền này do bà Thúy H trực tiếp giao cho bà Trần Thị Bích P tại Phòng Công chứng SG ngay sau khi ký hợp đồng mua bán.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DS-ST ngày 08/01/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Sơn Tây vve pausson Dore Marceline Kim L. Xác định căn nhà số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định, phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Sơn Tây vve pausson Dore Marceline Kim L.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản bác của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là bà Thúy H. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà căn nhà số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định, phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh được mua bán giữa bà Trần Thị Bích P và Bà Thúy H ngày 16/8/2012 được công chứng số 034920 quyển số 08 tại Văn phòng Công chứng SG ngày 16/8/2012 là vô hiệu.

3/ Buộc bà Trần Thị Bích P có trách nhiệm thanh toán trả bà Thúy H số tiền là 4.166.075.000đ (bốn tỉ một trăm sáu mươi sáu triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

4/ Hủy Giấy chứng nhận QSHN ở và QSD Đất ở số 570390 do Ủy ban nhân dân quận BT đã cấp ngày 16/01/2013 cho bà Thúy H”.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 121/2018/DS-PT ngày 11/6/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DS-ST ngày 08/01/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân quận BT vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan và buộc bà P thanh toán cho bà H số tiền 4.166.075.000 đồng trong khi đương sự không có yêu cầu là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự; bà Thúy H có yêu cầu chuyển vụ việc cho cơ quan điều tra giải quyết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là giải quyết không hết yêu cầu của đương sự.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án đã triệu tập các bên để lấy lời khai, thu thập thêm tài liệu chứng cứ. Nguyên đơn - bà Kim L; người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan - ông T; người làm chứng - bà Dương Thị Hường vẫn giữ nguyên những trình bày trước đây và bà Kim L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Hường có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn - bà Trần Thị Bích P có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thái B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là Văn phòng Công chứng SG được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan - Ủy ban nhân dân quận BT có văn bản trình bày ý kiến khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà P và bà H đối với nhà đất số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định là đúng theo quy định của pháp luật; đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận BT có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Thúy H có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Ái L giữ nguyên những trình bày trước đây về nội dung vụ án và yêu cầu: Công nhận nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà H; buộc ông T và những người L quan giao trả nhà đất nêu trên cho bà; buộc ông T phải trả tiền thuê nhà cho bà H tính

đến thời điểm ông T giao trả nhà cho bà H. Tòa án đã ban hành T báo đề nghị bà H có người đại diện là bà L trình bày rõ yêu cầu và nghĩa vụ đóng tiền tạm ứng án phí nhưng bà H có người đại diện là bà L không đến Tòa án làm việc, cũng không có văn bản trình bày gửi Tòa án. Tòa án cũng đã ban hành T báo gửi bà Thúy H có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Ái L và bị đơn bà Trần Thị Bích P có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh B về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ký kết giữa bà P và bà H vô hiệu hay không nhưng các ông bà đều không có văn bản trình bày yêu cầu gửi Tòa án. Trong quá trình thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp là nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định, các đương sự không có ý kiến về giá trị tài sản tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lê Thị Ái L đại diện cho bà Thúy H có văn bản và xác định trước tòa, bà H không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà giữa bà P và bà H trong trường hợp bị tuyên bố vô hiệu; các đương sự không có yêu cầu Tòa án chuyển vụ án cho cơ quan điều tra xử lý về mặt hình sự.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Minh Thiện trình bày:

Về bản chất của vụ việc mua bán nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định là ông Tran Son Tay Casimir, T bán nhà cho bà Kim L, nhưng vì cả hai đều là người nước ngoài (Quốc tịch Pháp) chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện được sở hữu bất động sản ở Việt Nam do pháp luật quy định nên họ không thể tự mình đứng tên thực hiện giao dịch mà trên thực tế họ phải nhờ người khác đứng tên dùm trong việc thực hiện giao dịch, tức là nhờ bà Hoàng người đứng tên dùm nhà đất cho ông T đứng ra bán nhà cho bà P đứng tên dùm bên mua cho bà Kim L. Ngày 08/4/2010, Ủy ban nhân dân quận BT đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho người đứng tên dùm cho bà Kim L căn nhà này là bà Trần Thị Bích P. Vụ việc phát sinh tranh chấp khi bà P do vay tiền của bà Thúy H dẫn đến lấy bản chính chủ quyền nhà của bà Kim L và đã thực hiện việc mua bán nhà với bà Thúy H. Ngay sau khi phát hiện sự việc trên, bà Kim L và ông T đã tìm gặp bà P và bà P đã viết giấy xác nhận bà P chỉ là đứng tên sở hữu dùm nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định cho bà Kim L và ngày 25/7/2013 bà P đã làm đơn khởi kiện bà Thúy H ra Tòa án nhân dân quận BT, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà P và H vô hiệu do giả tạo. Ngoài ra, phía nguyên đơn cũng đưa ra nhiều chứng cứ như: Giấy xác nhận của bà Hoàng, của ông T, bà Ba và những người thân thích của bà P và bà Kim L xác nhận bà P chỉ là người đứng tên dùm về pháp lý cho bà Kim L, các chứng cứ khác như bà Kim L đã làm đơn tố cáo bà P ra Đoàn Luật sư TP.HCM, bà Kim L làm đơn trình báo, đề nghị ngăn chặn mọi giao dịch liên quan đến nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định... từ những phân tích trên cho thấy lời trình bày của đại diện nguyên đơn hoàn toàn có cơ sở. Hiện bà Kim L đã có đủ điều kiện được sở hữu



bất động sản ở Việt Nam, căn cứ Điều 8 Luật Nhà ở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Xác định hợp đồng mua bán nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định giữa bà Trần Thị Bích P và bà Thúy H không phải là hợp đồng giả cách nhằm che dấu quan hệ vay tiền, do bà H không thừa nhận cho bà P vay tiền và phía nguyên đơn và bà P cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh có việc bà H cho bà P vay tiền. Về thỏa thuận chuộc nhà trong thời hạn 6 tháng giữa bà P và bà H không phải là điều kiện buộc bà H không được đăng ký sang tên sở hữu nhà đất nên bà H không vi phạm thỏa thuận. Tuy nhiên, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ như xác nhận của bị đơn bà P; người làm chứng bà Hương; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và các chứng khác có liên quan cần xác định nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định là tài sản thuộc sở hữu của bà Kim L do bà P đứng tên dùm. Bà P biết rõ tài sản nói trên không thuộc quyền sở hữu của mình vẫn tự ý bán nhà cho bà H là trái pháp luật nên hợp đồng vô hiệu. Căn cứ vào xác nhận của Công an xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam thì bà Kim L có đăng ký tạm trú tại nhà bà Phạm Thị Kim Thoa, trú tại tổ 15, thôn Đồng Nà, Cẩm Hà, Hội An từ năm 2005 đến nay; hiện bà L đã đủ điều kiện được sở hữu nhà đất ở Việt Nam; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1368/2020/DS-ST ngày 28/08/2020 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã quyết định:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L).

Công nhận nhà đất số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L).

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Bích P và bà Thúy H ngày 16/8/2012 được công chứng số 034920 quyền số 08 tại Văn phòng Công chứng SG ngày 16/8/2012 là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM570390 do Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/01/2013 cho bà Thúy H.

Bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L) được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất và chịu mọi khoản thuế, lệ phí L quan theo quy định của pháp luật.

## 2/ Án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Bích P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2010/05589 ngày 23/7/2013 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng: Bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L) tự nguyện chịu tất cả các chi phí về việc định giá tài sản và đã thi hành xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 09/09/2020, bà Lê Thị Ái L là người đại diện của bà Thúy H (người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà Thúy H với bà P. Lý do: Bà P đứng tên giùm hợp đồng mua bán nhà cho bà Kim L là không đúng, ngụy tạo, đứng tên giùm sau khi bà P đã bán nhà cho bà Thúy H.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự không rút đơn kháng cáo; Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật của pháp luật. Về nội dung, nhà đất tranh chấp nguồn gốc ông T mua rồi nhờ bà Hương đứng tên hộ. Sau đó, bán lại cho bà Kim L có quốc tịch Pháp nên nhờ bà P đứng tên giùm là có căn cứ. Bà P lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Thúy H trong khi tài sản tranh chấp không phải của bà P. Tòa án sơ thẩm tuyên bố giao dịch này là vô hiệu là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Thúy H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Do bản án dân sự sơ thẩm có kháng cáo của đương sự trong vụ án nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

[2]Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 492/4/7 đường Lê Quang Định, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn: Theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, nguồn gốc nhà đất số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định là của ông Trần Đàm và bà Trần Thị Hai, sau khi ông Đàm bà Hai chết, các con của ông bà gồm: Trần Văn Hai, Trần Thị Ba, Trần Văn Nam và Trần Văn Nghĩa đã bán nhà đất nói trên cho ông Tran Son Tay Casimir, T (Quốc tịch Pháp) vào năm 1992 nhưng do ông T thời điểm này là người nước ngoài không được đứng tên sở hữu bất động sản ở Việt Nam nên đã nhờ bà Dương Thị Hương, sinh năm 1951 đứng tên dùm với tư cách là bên mua nhà và đứng tên sở hữu về mặt pháp lý nhà đất nói trên. Năm 1997, ông T bán nhà đất trên cho bà Trần Sơn Tây Kim L bằng hợp đồng mua bán nhà ở viết tay, hợp đồng có thỏa thuận bà Kim L sẽ nhờ bà Trần Thị Bích P đứng tên dùm về mặt pháp lý vì bà L là Việt kiều Pháp không thể đứng tên sở hữu bất động sản ở Việt Nam (bút lục 219). Người làm chứng - bà Hương đã xác nhận toàn bộ số tiền mua nhà 18 lượng vàng 9T6 là tiền của ông T, ông T trực tiếp thỏa thuận và giao tiền mua nhà với bên bán đã nêu trên đồng thời ông T cũng là người đã bỏ tiền xây dựng lại toàn bộ căn nhà và trực tiếp quản lý sử dụng, bà Hương chỉ là người đứng tên dùm. Bà Hương cũng xác nhận ông T trực tiếp nhận từ bà L số tiền bán nhà 65.000 USD và yêu cầu bà đến Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng mua bán nhà đất 492/4/7 Lê Quang Định cho người mua là bà Trần Thị Bích P (theo bản chính giấy tái xác nhận của bà Hương, bút lục 221, 222). Lời khai của nguyên đơn, lời khai của ông T phù hợp với sự xác nhận của người chứng – bà Hương, xác nhận của một trong những người bán nhà cho ông T là bà Trần Thị Ba và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Bên cạnh đó, bị đơn – bà Trần Thị Bích P sau khi đứng tên nhà đất đã lập di chúc vào năm 2011 để lại nhà đất 492/4/7 Lê Quang Định và hai tài sản khác ở tỉnh Quảng Nam cho bà Kim L, di chúc có xác nhận của Phòng Công chứng số 1, Thành Phố Hồ Chí Minh và bà P viết giấy xác nhận ngày 01/6/2013 (bút lục 62) khẳng định toàn bộ tiền mua nhà đất 492/4/7 Lê Quang Định là của bà Kim L, bà P chỉ là người đứng tên dùm không có bất cứ đóng góp gì để mua và quản lý nhà đất trên. Trong suốt quá trình từ khi thụ lý vụ án, qua các cấp xét xử, bà P và người đại diện theo ủy quyền đã được tổng đạt triệu tập hợp lệ và tổng đạt các văn bản tố tụng khác nhưng không có mặt tại Tòa án nên không thể lấy lời khai của bà P. Bà P cũng không hề có văn bản phản đối về các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp; do đó, căn cứ vào Điều 93, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định các chứng cứ nêu trên là cơ sở để giải quyết vụ án. Từ các chứng cứ nêu trên có căn cứ xác định tài sản nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định thuộc quyền sở hữu của bà Trần Sơn Tây Kim L; căn cứ Điều 164, khoản 2 Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định là của bà Trần Sơn Tân Kim L.

Quá trình giải quyết vụ án bà Kim L cung cấp: Giấy xác nhận là người gốc Việt Nam số 553-XN/UBNDV ngày 18/9/2013 của Ủy ban Nhà nước về người Việt Nam ở nước ngoài – Bộ Ngoại giao (bút lục 232); Đơn xin xác nhận tạm trú ngày 09/01/2014 của bà Kim L có xác nhận của Công an Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh về việc bà Kim L có nhiều lần đăng ký tạm trú tại 498/8/7 (số mới 492/4/7) Lê Quang Định thời gian 2012-2013 và xác nhận của Công an xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam: Bà Kim L, sinh năm 1947 từ năm 2005 đến nay có đăng ký tạm trú tại nhà bà Phạm Thị Kim Thoa, trú tại tổ 15, thôn Đồng Nà, Cẩm Hà, Hội An có đủ cơ sở chấp nhận cho bà Trần Sơn Tây Kim L được đứng tên sở hữu nhà đất ở Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 7, 8 Luật Nhà ở năm 2014. Bà Kim L được quyền L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đăng ký quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật hiện hành và chịu mọi khoản thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 034920 quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2012 lập tại Văn phòng Công chứng SG, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất số 492/4/7 Lê Quang Định giữa bà Trần Thị Bích P và bà Thúy H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM570390 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp ngày 16/01/2013 cho bà Thúy H của nguyên đơn. Bà Thúy H cho rằng bà là người mua ngay tình, hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà H yêu cầu ông T phải giao nhà cho bà. Xét ý kiến của nguyên đơn cho rằng bà P ký hợp đồng mua bán nhà với bà H là giả cách nhằm che dấu quan hệ vay tiền nhưng nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh và bà H không thừa nhận nên không có cơ sở cho rằng hợp đồng mua nhà giữa bà P và bà H là hợp đồng giả cách. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã phân tích trên thì tại thời điểm ký hợp đồng bà P hoàn toàn biết rõ tài sản nói trên không thuộc quyền sở hữu của mình, bà chỉ là người đứng tên dùm về mặt pháp lý cho bà Kim L nhưng lại tự ý lập hợp đồng mua bán nhà đất trên cho bà Thúy H mà không T qua bà Kim L là không đúng. Bà P không phải là chủ sở hữu tài sản thì không được định đoạt tài sản dưới bất cứ hình thức nào. Bà P có hành vi gian dối trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà với bà Thúy H là trái pháp luật.

Điều 128 Bộ luật Dân sự quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội như sau:

“Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.”

Do vậy, cần tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà P và bà H vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

Từ các lập luận trên, Hội đồng xét xử xét cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Công nhận nhà đất số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Kim L; tuyên bố hợp đồng mua bán nhà căn nhà số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Bích P và bà Thúy H ngày 16/8/2012 được công chứng số 034920 quyền số 08 tại Văn phòng Công chứng SG ngày 16/8/2012 là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM570390 do Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/01/2013 cho bà Thúy H; bà Kim L được quyền L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất và chịu mọi khoản thuế, lệ phí L quan theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và qua các phiên tòa, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã nhiều lần giải thích và hướng dẫn cho đương sự về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà đất ký giữa bà H và bà P vô hiệu nhưng phía bà H có bà Ái L đại diện đều không yêu cầu giải quyết số tiền 3.000.000.000 đồng bà H đã giao cho bà P, đây là ý chí của đương sự; do đương sự không yêu cầu và không đóng tạm ứng án phí theo quy định nên không thể giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này. Hơn nữa tại Bản án dân sự phúc thẩm số 121/2018/DS-PT ngày 11/6/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DS-ST ngày 08/01/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong đó có nêu lý do hủy là Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà P thanh toán cho bà H số tiền 4.166.075.000 đồng trong khi đương sự không có yêu cầu là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ kiện này, bà H có quyền yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án tranh chấp đòi lại tài sản trong trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ, bà P trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không có mặt và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án; do đó, bà P được quyền khởi kiện bằng

một vụ kiện khác đối với yêu cầu tính công sức nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2.4]. Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản tranh chấp, bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, theo hồ sơ vụ kiện, bà P sinh năm 1947, là người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi nên áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn. Nguyên đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Chi phí về việc định giá hai lần là 4.500.000 đồng, bà Kim L tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[3]. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy với nhận định như nêu trên của tòa án cấp sơ thẩm là hoàn toàn có căn cứ pháp Luật. Mặt khác, theo khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005 có nêu “Trong trường hợp giao dịch là bất động sản hoặc động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ 3 ngay tình thì giao dịch với người thứ 3 ngay tình vô hiệu”. Trường hợp bà P giao dịch nhà, đất trên với bà Thúy H ngày 16/8/2021 nên phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 nên việc bà Thúy H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa xét xử phúc thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Thúy H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Bởi các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ái L (người đại diện cho bà Thúy H) và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1368/2020/DS-ST ngày 28/08/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 93, 95 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 127, 128, khoản 2 Điều 136, Điều 137, khoản 2 Điều 138, Điều 255, 410 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 7, 8 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ 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.

Áp dụng Điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L).

Công nhận nhà đất số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L).

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất số 492/4/7 (số cũ 498/8/7) Lê Quang Định, Phường 11, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Bích P và bà Thúy H ngày 16/8/2012 được công chứng số 034920 quyền số 08 tại Văn phòng Công chứng SG ngày 16/8/2012 là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM570390 do Ủy ban nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/01/2013 cho bà Thúy H.

Bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L) được quyền L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất và chịu mọi khoản thuế, lệ phí L quan theo quy định của pháp luật.

2/ Án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Bích P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2010/05589 ngày 23/7/2013 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng: Bà Trần Sơn Tây Kim L (Trần Sơn Tây Vve. Pousson Dore Marceline Kim L) tự nguyện chịu tất cả các chi phí về việc định giá tài sản và đã thi hành xong.

Bà Thúy H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng án phí tạm nộp theo biên lai thu số 0092631 ngày 23/9/2020 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Hùng**

**Phạm Công Mười**

**Trần Xuân Minh**