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: 2617/2023/DS-ST
Ngày: 22/12/2023
V/v Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thanh Xuân

2. Ông Trần Ngọc Thực

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỷ Tiên - 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 Kim Tiến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 12 năm 2023 và ngày 22 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 433/2018/TLST-DS ngày 18/6/2018 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5033/2023/QĐXXST-DS ngày 31/10/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 15357/2023/QĐ-ST ngày 20/11/2023, giữa các đương sự, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Cẩm V**, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: G 6101 VD ECHT NEDERLAND.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Quốc H, sinh năm 1987; Hoặc bà Trần Kim N, sinh năm 1987 (có mặt)

Cùng địa chỉ: HD L, P Tầng A, Tòa nhà V - G L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Mỹ D,** sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: 137/14 TTN01, Khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Bà **Trương Tuyết H1**, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 đường H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông **Trần Sĩ Thanh T**, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: 137/14 TTN01, Khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V và ông Đỗ Quốc H đại diện theo ủy quyền của bà V trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim H2 và bà Nguyễn Thị Mỹ D là chị ruột của bà V. Bà V là người Việt Nam, định cư tại nước ngoài. Từ năm 2005 đến năm 2008 mỗi năm bà về Việt Nam 2 lần, bà đem tiền về Việt Nam và nhờ chị của bà là bà Nguyễn Thị Kim H2 đứng tên mua đất và làm nhà giúp bà để khi về già bà có nhà để hồi hương về Việt Nam sinh sống. Sau đó các chị em bà nhận thấy bà H2 có chồng nên khó đứng tên dùm bà V, nên các chị em bà thống nhất bà D sẽ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho bà V đối với nhà, đất tại địa chỉ số A đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Tiền bỏ ra mua đất và làm nhà hoàn toàn là của bà V, bà Kim H2 và bà Mỹ D không có đóng góp gì. Việc đứng tên hộ được bà D xác nhận bằng văn bản lập ngày 01/02/2008. Ngày 17/8/2007, bà D được Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2118.QLĐT12.

Trong thời gian này bà V vẫn thường xuyên về Việt Nam, mỗi lần về Việt Nam bà đều ở tại nhà đất nói trên.

Đầu năm 2018, bà V nhiều lần liên hệ qua điện thoại cho bà D để trao đổi về việc sang tên nhà, đất lại cho bà V nhưng bà D từ chối và không nhận điện thoại của bà V.

Bà V sau đó phát hiện ngày 05/5/2018 bà D đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng lại nhà, đất nêu trên cho bà Trương Tuyết H1 tại Văn phòng C.

Ngày 11/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật biến động sang tên chủ sở hữu nhà, đất nêu trên cho bà Trương Tuyết H1.

Ngày 15/5/2018, bà V về Việt Nam để gặp trực tiếp bà D yêu cầu bà D sang tên nhà, đất cho bà V nhưng bà D trốn tránh và khóa cổng không cho bà V vào nhà.

Do đó, bà Nguyễn Thị Cẩm V gửi Đơn khởi kiện đề ngày 01/6/2018 và Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 31/5/2019 yêu cầu Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ 1

đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2018.QLD9T12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 30/6/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim H2, được Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật chuyển nhượng cho bà Trương Tuyết H1 ngày 11/5/2018 thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Cẩm V.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 0009358, quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực ngày 05/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trương Tuyết H1 là vô hiệu.

- Hủy đăng ký cập nhật biến động chủ sở hữu cho bà Trương Tuyết H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2118.QLĐT12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 30/6/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim H2, và do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật sang tên cho bà Trương Tuyết H1 ngày 11/5/2018.

- Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Trần Sĩ Thanh T, bà Trương Tuyết H1 và những người đang cư trú tại nhà đất giao trả căn nhà trống số 137/14 khu phố G, đường T phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Sĩ Thanh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không cung cấp bản tự khai cho Tòa án.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Tuyết H1 trình bày:

Bà H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử, các buổi làm việc tại Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2005, bà Nguyễn Thị Cẩm V có nhờ chị của bà là bà Nguyễn Thị Kim H2 ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ 1 khu phố G, đường T phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó vì bà H2 đã kết hôn nên bà V nhờ chị của bà là bà Nguyễn Thị Mỹ D tại thời điểm đó không có chồng đứng tên hộ tài sản cho bà V. Theo yêu cầu của bà V, bà H2 ký Hợp đồng tặng cho số 7479/HĐ-TCQSDĐ để tặng cho nhà đất nêu trên cho bà D tại Phòng C1 vào ngày 24/7/2007. Việc đứng tên hộ được bà D xác nhận, ký tên, điểm chỉ tại Giấy xác nhận lập ngày 01/2/2008, trong đó có nội dung: *"Hôm nay là ngày 05/2/2008, nhằm ngày 29/12/2007 âm lịch tôi làm giấy xác nhận sự thật về ngôi nhà 137/14 đường T, KP7, Q.12 như sau: Vào năm 2005, em ruột tôi tên Nguyễn Thị Cẩm V (Việt kiều Hà Lan) hộ chiếu số NB 5938096 bỏ ra mua lô đất số 1015 tờ 1. Diện tích 269 m2 của ông Võ Văn Đ và sau đó cất trên lô đất này một ngôi biệt thự và được UBND Q.12 công nhận quyền sở hữu nhà ngày 07/7/2005. Ngôi nhà này giao cho tôi đứng tên và ở để trông coi không được sang bán."*

Đến tháng 5 năm 2018, bà V phát hiện bà D đã tiến hành chuyển nhượng lại nhà đất nêu trên cho con dâu của bà D là bà Trương Tuyết H1 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0009358 ngày 05/5/2018 được công chứng tại Văn phòng C. Bà Tuyết H1 là con dâu của bà D, vợ của ông Trần Sĩ Thanh T.

Đối với công sức giữ gìn tài sản của bà D, ông T, bà H1, bà V không đồng ý thanh toán, vì từ năm 2008 sau khi được cấp giấy chứng nhận mang tên bà D, bà D đã nhiều lần dùng nhà đất này để thế chấp ngân hàng vay vốn làm ăn sinh lời và nhà đất này người sử dụng cũng là gia đình bà D. Bà đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Bà V có quốc tịch Việt Nam, bà nhập cảnh vào Việt Nam bằng hộ chiếu Việt Nam, nên bà đủ điều kiện được đứng tên sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau để giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật theo quy định tại Điều 26, Điều 37, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đương sự đã thực hiện các quy định tại Điều 68, Điều 70, Điều 71, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Qua xem xét toàn bộ các chứng cứ tài liệu, và lời trình bày của các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Các đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu xem xét công sức (nếu có) bằng vụ án khác;

Chi phí tố tụng bà Nguyễn Thị Cẩm V tự nguyện chịu nên ghi nhận.

Án phí: Các đương sự được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

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

- Về quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bà Nguyễn Thị Cẩm V yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản của bà Nguyễn Thị Cẩm V đối với căn nhà tại địa chỉ số A đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 0009358, quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng thực ngày 05/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trương Tuyết H1 là vô hiệu; Hủy đăng ký cập nhật biến động chủ sở hữu cho bà Trương Tuyết H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2118.QLĐT12. Xét quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền sở hữu và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu tài sản theo quy định tại khoản 2, khoản 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị Cẩm V là người Việt Nam, đang định cư ở Hà Lan tại địa chỉ G 6101 VD ECHT NEDERLAND. Căn cứ khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về người tham gia tố tụng và sự vắng mặt của đương sự:

[1.2.1] Về người tham gia tố tụng

Căn cứ công văn xác minh của Công an phường T ngày 15/9/2023 hiện nay tại địa chỉ số A đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có hai nhân khẩu đăng ký thường trú là bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Trần Sĩ Thanh T. Do đó Tòa án đưa ông Trần Sĩ Thanh T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; có 02 nhân khẩu đang cư trú là ông Trần Kiến B và bà Dương Thị N1 nhưng không đăng ký tạm trú, thường trú nên Tòa án không triệu tập những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.2.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Xét bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Sĩ Thanh T đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng bị đơn bà D và ông T vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Tuyết H1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: "Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà

không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc". Như vậy, các đương sự bà D, ông T đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên các đương sự phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào yêu cầu khởi kiện và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án để xét xử vắng mặt bà D, ông T là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

[1.2.3] Văn phòng C là tổ chức hoạt động nghề công chứng theo quy định của pháp luật, xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số công chứng 0009358 ngày 05/5/2018 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trương Tuyết H1 là vô hiệu, không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cũng như không làm phát sinh nghĩa vụ đối với Văn phòng C. Do đó Tòa án không đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo hướng dẫn tại Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc quá trình chuyển nhượng, sử dụng nhà đất:

Nhà đất đang tranh chấp tọa lạc tại địa chỉ 1 đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo trình bày của nguyên đơn và theo Công văn số 3057/CNQ12-LT ngày 15/03/2019 của Văn phòng Đ2 chi nhánh Q và các chứng cứ có trong hồ sơ có nguồn gốc đất do ông Võ Văn Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00189 QSDĐ ngày 26/12/1998 đối với thửa đất 162 tờ bản đồ số 1 diện tích 1364 m^2. Theo Tờ khai nguồn gốc và diễn biến sử dụng khu đất đang sử dụng thì ngày 03/4/2004 ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 269 m^2 theo giấy chứng nhận trên cho bà Nguyễn Thị Kim H2. Ngày 03/5/2004 ông Võ Văn Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H2 với diện tích 200 + 20,6 m^2 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 30/6/20054, bà Nguyễn Thị Kim H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2018.QLD9T12. Ngày 24/7/2007 bà Nguyễn Thị Kim H2 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) cho bà Nguyễn Thị Mỹ D theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) (toàn bộ) số 7479/HĐ–TCQSDĐ. Ngày 17/8/2007, bà Nguyễn Thị Mỹ D được cập nhật đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cẩm V về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 137/14 đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị Cẩm V xuất trình "Giấy xác nhận" lập ngày 01/02/2008 có chữ ký và lăn tay của bà Nguyễn Thị Mỹ D có nội dung: " *Tôi tên Nguyễn Thị Mỹ D, sinh ngày 05/01/1954 tại Cà Mau,CMND số 024859066…. Hôm nay là ngày 05/02/2008, nhằm ngày 29/12/2007 âm lịch tôi làm giấy xác nhận sự thật về ngôi nhà 137/14 đường T, KP7, Q.12 như sau: Vào năm 2005, em ruột tôi tên Nguyễn Thị Cẩm V (Việt kiều Hà Lan) hộ chiếu số NB 5938096 bỏ ra mua lô đất số 1015 tờ 1. Diện tích 269 m2 của ông Võ Văn Đ và sau đó cất trên lô đất này một ngôi biệt thự và được UBND Q.12 công nhận quyền sở hữu nhà ngày 07/7/2005. Ngôi nhà này giao cho tôi đứng tên và ở để trông coi không được sang bán, Giấy xác nhận này do tôi tự nguyện lập để tôn trọng sự công bằng và tránh những tranh chấp có thể xảy ra sau này"*

Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Cẩm V và giấy xác nhận của ông Nguyễn Tấn Đ1 (ông Đ1 là anh em ruột với các bà H2, D, V): Bà Nguyễn Thị Kim H2 và Bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Cẩm V là chị em ruột. Vào năm 2005 bà V có dự định khi về già sẽ về Việt Nam sinh sống nhưng thời điểm này P chưa có quy định cho người nước ngoài được sở hữu nhà ở Việt Nam nên bà nhờ chị gái bà là Nguyễn Thị Kim H2 đứng tên trên hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp bà; nhưng vì bà H2 còn có chồng sợ sau này phát sinh tranh chấp nên ba chị em bà mới thống nhất chuyển tên nhà đất qua cho bà D đứng tên vì tại thời điểm đó bà D không có chồng. Tiền mua đất và tiền xây nhà là của bà V; trong những năm đó mỗi năm bà V về Việt Nam hai lần và đưa tiền trực tiếp cho bà D, nếu không thể đưa trực tiếp cho bà D thì bà V nhờ dịch vụ đem về. Mỗi lần bà V về Việt Nam đều ở tại nhà đất này, đến đầu năm 2018 thì bà D chặn mọi liên lạc với bà, khi bà về Việt Nam bà D trốn tránh và khóa cổng không cho bà vào nhà. Do đó, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà biết bà D đã chuyển nhượng nhà đất này cho con dâu của bà D là bà Trương Tuyết H1 với giá chuyển nhượng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng nên bà yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" đồng thời bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 0009358 quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trương Tuyết H1 do Văn phòng C chứng thực là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Sĩ Thanh T tuy nhiên các đương sự này đều vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Tuyết H1 có đơn xin vắng mặt.

Bà D với ông T, bà Tuyết H1 có quan hệ là mẹ con, (Ông T và bà Tuyết H1 có một con chung là trẻ Trần Ngọc Nhã T1, Sinh năm 2014); ông T hiện đang cư trú tại nhà đất đang tranh chấp, bà Trương Tuyết H1 có đơn xin xét xử vắng mặt; Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 457/2019/QĐ –

ADBPKCTT ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 1 đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Quyết định này được Tòa án tống đạt cho bà D, ông T, bà H1 đúng quy định, và Quyết định này được thi hành theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Như vậy thể hiện bà D, ông T, bà Tuyết H1 đã biết việc bà V khởi kiện nhưng trong suốt quá trình tố tụng không đến Toà án và không có ý kiến trình bày hay ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của bà V là tự từ bỏ quyền được trình bày và xuất trình chứng cứ của mình.

Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, tài liệu do Tòa án thu thập được đủ cơ sở xác định nhà đất tại số A đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà D đứng tên dùm cho bà V theo nội dung bà D ghi nhận tại "Giấy xác nhận" lập ngày 01/02/2008; bà D không phải là người sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thật sự, mà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc về bà V. Do đó, yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà V là có căn cứ.

Xét, bà V yêu cầu công nhận nhà đất trên là của bà và bà được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 169; Khoản 1 Điều 186 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở quy định về điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở: "*1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 160 của Luật này.".* Căn cứ Khoản 4 Điều 160 Luật nhà ở được hướng dẫn tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số: 99/2015/NĐ-CP về giấy tờ chứng minh đối tượng được sở hữu nhà ở thì: "*1. Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) thì phải có giấy tờ xác định nhân thân đối tượng theo quy định về cấp Giấy chứng nhận của pháp luật đất đai; 2. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có giấy tờ theo quy định sau đây:a) Trường hợp mang hộ chiếu Việt Nam thì phải còn giá trị và có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu;"*. Theo Hộ chiếu số N2090559 do Đ3 tại Hà Lan cấp ngày 28/11/2019 cho bà Nguyễn Thị Cẩm V thể hiện bà V có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam, tại thời điểm nhập cảnh vào Việt Nam bà Nguyễn Thị Cẩm V có sử dụng hộ chiếu Việt Nam và có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam vào hộ chiếu ngày 18/11/2023. Như vậy, bà Nguyễn Thị Cẩm V hoàn toàn có đủ điều kiện để sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Do đó có căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 1 đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Nguyễn Thị Cẩm V. Bà V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 1 đường T, khu

phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2018.QLD9T12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 30/6/2004, được Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Mỹ D theo Hợp đồng Tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 7479/HĐ-TCQSDĐ ngày 24/7/2007 và được Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật chuyển nhượng cho bà Trương Tuyết H1 ngày 11/5/2018, theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số công chứng 0009358 ngày 05/5/2018 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trương Tuyết H1 là vô hiệu; hủy cập nhật biến động sang tên cho bà Trương Tuyết H1 trên giấy chứng nhận trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là "Giấy xác nhận" do bà D lập ngày 01/02/2008; Giấy khai sinh số 201/2014 đăng ký ngày 18/9/2014 và trình bày của nguyên đơn thì bà Tuyết H1 là vợ ông Trần Sĩ Thanh T và là con dâu của bà D. Theo kết quả định giá thì giá trị nhà đất trên là 14.181.247.000 (mười bốn tỷ, một trăm tám mươi mốt triệu, hai trăm bốn mươi bảy ngàn) đồng nhưng giá trị trên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D và bà H1 thỏa thuận là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế. Bà D và bà Tuyết H1 đều không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án nên không cung cấp chứng cứ thể hiện hai bên có việc giao nhận tiền theo hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời theo kết quả xác minh của Công an phường T, Quận A thì bà Trương Tuyết H1 không thực tế cư trú tại nhà đất tranh chấp mà hiện nay vẫn do con của bà D là ông T đang đăng ký thường trú và cư trú. Điều này thể hiện không có việc giao nhận nhà giữa bà D và bà Tuyết H1.

Như vậy giữa bà D và bà H1 là người thân thích đã biết việc bà D không phải là chủ sở hữu thật sự của căn nhà trên nhưng vẫn cố ý ký hợp đồng để chuyển quyền sở hữu tài sản cho bà Tuyết H1 mà không có giao dịch chuyển nhượng thực tế xảy ra. Do đó có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng giữa bà D và bà Tuyết H1 là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số công chứng 0009358 ngày 05/5/2018 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trương Tuyết H1 là vô hiệu. Yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số công chứng 0009358 ngày 05/5/2018 tại Văn phòng C và hủy phần cập nhật biến động ngày 11/5/2018 cho bà Trương Tuyết H1 vào Giấy chứng nhận số 00259/2B.QSDĐ/2018.QLD9T12 ngày 30/6/2004 là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của bà V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Trần Sĩ Thanh T; bà Trương Tuyết H1 và những người đang ở tại căn nhà giao trả căn nhà trống tại địa chỉ số A đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như đã phân tích trên, nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 1 đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2018.QLD9T12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 30/6/2004 thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà V. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà V về việc buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Trần Sĩ Thanh T; bà Trương Tuyết H1 và những người đang ở tại nhà đất giao trả căn nhà trống số A đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà V.

[2.4] Về công sức: Như trình bày của nguyên đơn, ngoài việc đứng tên dùm trên giấy chứng nhận thì không có chứng cứ gì chứng minh bà D đã đóng góp trong việc mua nhà, xây dựng, sửa chữa nhà, sau khi bà V mua nhà đã để cho gia đình bà D ở đến nay, nhiều lần bà D còn sử dụng giấy tờ nhà đất nói trên để đi thế chấp ngân hàng vay tiền để làm ăn sinh lời nên không đồng ý trả công sức cho bà D. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thông báo cho bà D, ông T, bà H1 về các nội dung bà V khởi kiện cũng như thông báo về việc tính công sức của ông bà trong việc giữ gìn tài sản là nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng bà D, ông T, bà H1 không đến tòa án, không cung cấp chứng cứ, không có ý kiến trình bày hay yêu cầu gì về việc giải quyết vụ án. Do đó không có cơ sở xác định bà D, ông T, bà H1 đã có đóng góp hay có công sức trong việc tôn tạo, làm tăng giá trị tài sản để xem xét giải quyết công sức của bà D, bà H1, ông T trong vụ án này. Các đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu xem xét công sức (nếu có) bằng vụ án khác.

[2.5] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 457/2019/QĐ-ADBPKCTT ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" đối với nhà đất tọa lạc tại 137/14 đường TTN01, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2018.QLD9T12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 30/6/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim H2, và đã được Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật chuyển nhượng cho bà Trương Tuyết H1 ngày 11/5/2018.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V có người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Quốc H được nhận lại số tiền bảo đảm 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng theo tài khoản tiết kiệm số 060239454669 mở ngày 25/12/2019 đáo hạn ngày 25/6/2020 tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh T2 (S1) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 452/2019/QĐ-BPBĐ ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Xét thấy, bà Nguyễn Thị Mỹ D là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí sơ thẩm theo quy định của Luật Người cao tuổi và Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên bà Nguyễn Thị Mỹ D không phải chịu án phí trên yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cẩm V được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị Cẩm V không phải chịu án phí. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Cẩm V số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2017/0044806 ngày 13/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 2; và khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm c; khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 165, khoản 2 Điều 184, khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 169, Điều 186 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 8; Điều 160 Luật Nhà ở năm 2014

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122 và Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ 1 đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2018.QLD9T12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 30/6/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim H2, được Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Mỹ D theo Hợp đồng Tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 7479/HĐ-TCQSDĐ ngày 24/7/2007 và được Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật chuyển nhượng cho bà Trương Tuyết H1 ngày 11/5/2018 thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số công chứng 0009358 ngày 05/5/2018 tại văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trương Tuyết H1 là vô hiệu.

Hủy phần cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận do Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật ngày 11/5/2018 cho bà Trương Tuyết H1 vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2018.QLD9T12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 30/6/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim H2.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Trần Sĩ Thanh T; bà Trương Tuyết H1 và những người đang cư trú tại nhà đất giao trả căn nhà trống số A đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Bà Nguyễn Thị Cẩm V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 1 đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2018.QLD9T12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 30/6/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim H2, được Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị Mỹ D ngày 17/8/2007 và cập nhật chuyển nhượng cho bà Trương Tuyết H1 ngày 11/5/2018, sang tên cho bà Nguyễn Thị Cẩm V theo quy định của pháp luật.

Việc thực hiện khi án có hiệu lực tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự về yêu cầu xem xét công sức nếu có trong vụ án khác khi có yêu cầu.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 457/2019/QĐ-ADBPKCTT ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp"ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, đối với nhà đất tọa lạc tại 137/14 đường T, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00259/2B.QSDĐ/2018.QLD9T12 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 30/6/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim H2, và đã được Chi nhánh Văn phòng Đ2 cập nhật chuyển nhượng cho bà Trương Tuyết H1 ngày 11/5/2018.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V có người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Quốc H được nhận lại số tiền bảo đảm 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng theo tài khoản tiết kiệm số 060239454669 mở ngày 25/12/2019 đáo hạn ngày 25/6/2020 tại Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh T2 (S1) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 452/2019/QĐ-BPBĐ ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Chi phí đo vẽ và chi phí thẩm định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Nguyễn Thị Cẩm V là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí nên không phải chịu án phí. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Cẩm V số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số AA/2017/0044806 ngày 13/6/2018 của Cục Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày

kể từ ngày tuyên án; các được sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (T/25).

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

Trần Thị Kim Quy