TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NVIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 797 /DS-ST
Ngày: 17/6/2020
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NVIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông **Lưu Trường Sanh**
Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Trần Thị Xuân Hải**

Bà **Lê Thanh Xuân**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Liễu** – 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: Ông **Đỗ Văn Hiếu** – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 06 năm 2020 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 158/2014/TLST-DS ngày 13/05/2014 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1951/2020/QĐXXDSST-DS ngày 27/4/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; quyết định hoãn phiên tòa số 5041 ngày 21/5/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1965

Địa chỉ: HAMARVG 73 2610 LILLEHAMMAR NORWAY

Tạm trú: 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980

Địa chỉ: 412 E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: Ông Lý Trọng N, sinh năm 1983

Địa chỉ: 369 Lô M, Đ, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người có quyền lợi- Nvụ liên quan:

1. Ông Lý H, sinh năm 1962

Ngụ cùng địa chỉ của bà T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1992

Địa chỉ: 412 E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2. Ông Cổ T, sinh năm 1945

3. Bà Lý P, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: 137 L, Phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền của ông T, bà P: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 412 E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1992

Địa chỉ: 412 E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Ông Vương Minh N, sinh năm 1959

Địa chỉ: 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2014 của nguyên đơn bà Trần Thị Minh T, bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trần Tấn Hồng, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Nguyên căn nhà số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh do bà T mua năm 2008. Vì là việt kiều, không đủ điều kiện đứng tên nhà tại Việt Nam vào thời điểm đó nên bà T có nhờ anh chị chồng bà là ông Cổ T và bà Lý P đứng tên dùm. Đến tháng 5/2012 thấy con riêng của chồng bà T là Lý Trọng N đã lớn nên bà T nhờ đứng tên dùm. Việc lập thủ tục sang tên nhà được lập thành hợp đồng chuyển nhượng từ ông T, bà P cho ông Nhoàn thành và được cấp giấy chứng nhận số BL 139317 ngày 06/7/2012.

Ngày 28/9/2013, giữa vợ chồng bà T là ông Lý H, bà T với ông Nđã lập một biên bản thỏa thuận về việc nhờ người đứng tên nhà trong đó có nói rõ khi nào bà T cần thì ông Nphải chuyển giao lại quyền sở hữu nhà cho bà T.

Đến năm 2014, sau khi thực hiện xong các thủ tục theo quy định của pháp luật về việc Việt kiều được đứng tên nhà, bà T có liên hệ và báo với ông Nvề việc chuẩn bị chuyển giao lại quyền sở hữu nhà như cam kết, ban đầu ông Ncũng đồng ý nhưng sau đó thì không thực hiện. Đến nay thì ông N cố tình không thực hiện điều đã cam kết và có thái độ thách thức bà T. Việc làm này của ông Nkhông phù hợp với đạo đức xã hội và không đúng quy định của pháp luật.

Hiện nay toàn bộ giấy tờ bản chính về quyền sở hữu nhà do bà T giữ và căn nhà cũng do bà đang quản lý.

Nay bà T đề nghị Tòa án buộc ông N phải có trách nhiệm chuyển giao lại quyền sở hữu căn nhà cho bà theo quy định của pháp luật, công nhận quyền sở hữu đối với toàn bộ căn nhà cho bà T.

Tại bản tự khai ngày 04/6/2014 và đơn tường trình ngày 29/5/2014 của ông Lý Trọng N trình bày: Tháng 10/2010, ông Lý H là cha ruột của ông Nvà bà Trần Thị Minh T là mẹ kế của ông N hiện đang sống tại Na uy có tìm đến

ông N và báo cho ông N về ở căn nhà số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do muốn cho ông N một tài sản là căn nhà nêu trên vì từ nhỏ ông N đã không sống cùng cha mẹ ruột. Đến tháng 7/2012 thủ tục sang tên căn nhà trên cho ông N đã hoàn thành.

Năm 2011, vợ chồng ông bà Lý H có nhờ ông N thực hiện giao dịch mua một miếng đất vườn 5000m^2 tại xã C, huyện T, tỉnh Đồng Nai với vợ chồng ông bà Nguyễn Hiếu H1đang sống tại 012A chung cư L, Quận M với tổng số tiền mua bán là 59.500USD (có vợ chồng ông bà Vương Minh N là hàng xóm ở 341/05 A, Phường B, Quận C làm chứng trong việc mua bán này).

Hiện tại ông N là người đại diện đứng tên cho ông H và bà T thực hiện giao dịch mua bán chuyển nhượng thửa đất với ông H1 Cho đến thời điểm hiện nay, giấy tờ sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất nhưng việc thanh toán hợp đồng mua bán vẫn chưa hoàn tất, ông bà Lý H còn nợ 29.500USD với bên chuyển nhượng là ông H1

Nay ông N yêu cầu ông bà Lý H thực hiện việc thanh toán số tiền còn thiếu là 29.500USD còn lại để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tránh trường hợp vợ chồng ông H1 khiếu kiện ông sau này. Sau khi ông bà Lý H hoàn tất việc thanh toán số tiền còn lại cho ông H1 hoặc có sự thỏa thuận bằng văn bản với bên ông H1 với sự chứng kiến của bên thứ ba và thông báo cho ông N biết sự thỏa thuận trên thì ông N sẽ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông bà Lý H.

Người có quyền lợi- Nvụ liên quan : Tại bản tự khai ngày 16/01/2018 của ông Cổ T và bà Lý P trình bày: Năm 2008, vợ chồng ông T và bà P có đứng tên giùm cho bà Trần Thị Minh T, quốc tịch Na Uy (bà T là em dâu của bà P, là vợ của Lý H) căn nhà và đất tại địa chỉ số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Do thời điểm này bà T có nhu cầu mua nhà tại Việt Nam để ở và thờ cúng cha mẹ nhưng chưa đủ điều kiện đứng tên nhà. Sau khi mua xong nhà thì bà T tiến hành xây dựng lại toàn bộ căn nhà như hiện nay, hoàn công xây dựng và được cấp đổi sổ mang tên vợ chồng ông T và bà P số vào sổ cấp GCN CH 01045 ngày 15/5/2012 do Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp. Toàn bộ giấy tờ bản chính nhà đất do bà T gửi, nhà do bà T quản lý.

Đến tháng 5/2012, bà T nói với vợ chồng ông T, bà P là muốn chuyển sang tên cho con trai riêng ông H là Lý Trọng N đứng tên nên ông T và bà P đồng ý ra công chứng ký tên bằng hình thức hợp đồng mua bán sang tên cho ông N như yêu cầu của bà T, ghi giá mua bán toàn bộ căn nhà là 200.000.000 đồng. Sau khi ký xong và chuyển giao việc đứng tên cho ông Nthì vợ chồng ông T và bà P không còn liên quan gì đến nhà và đất nêu trên nữa. Thực chất việc này là đứng tên dùm cho bà T chứ không có việc mua bán nhà.

Nay giữa bà T và ông N có tranh chấp về căn nhà đó là việc giữa hai người, vợ chồng ông T và bà P không còn liên quan gì nữa và cũng không có

yêu cầu hay tranh chấp gì liên quan đến vụ án này đề nghị Tòa án xem xét trả nhà cho bà T đúng như sự thật ban đầu. Do đã lớn tuổi đi lại khó khăn nên ông T và bà P xin được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử.

Người có quyền lợi- N vụ liên quan ông Lý H có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Y: Tại bản tự khai ngày 04/4/2017 ông H trình bày: Căn nhà số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là căn nhà do bà T dùng tiền riêng mua vào năm 2008. Vì thời điểm này bà T chưa đủ điều kiện đứng tên nhà tại Việt Nam nên có nhờ ông Cổ T và bà Lý P đứng tên giùm. Đến tháng 5/2012, bà T nhờ con riêng của ông H là Lý Trọng N đứng tên giùm và có lập hợp đồng chuyển nhượng từ ông T và bà P sang cho ông N. Sau đó, giữa ông N và bà T có lập thỏa thuận về việc đứng tên giùm căn nhà nêu trên theo đó ông N phải có N vụ chuyển giao quyền sở hữu căn nhà nêu trên khi có yêu cầu của bà T.

Ông H không có ý kiến hay tranh chấp gì liên quan đến căn nhà nêu trên và đề nghị Tòa án buộc ông N phải chuyển giao lại quyền sở hữu căn nhà nêu trên cho bà T.

Người làm chứng:

Ông Vương Minh N và ông Nguyễn Văn Y trình bày tại bản tự khai ngày 05/7/2019: Ngày 28/9/2013, ông H, bà T và ông N có nhờ ông N và ông H làm chứng cho việc thỏa thuận đứng tên giùm đối với căn nhà số 341/03 Lạc Long Quân, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung là toàn bộ nhà và đất nêu trên do bà T bỏ tiền ra mua nhưng do đang sinh sống ở nước ngoài nên nhờ ông Lý Trọng N đứng tên giùm. Khi nào cần thì báo ông Nchuyển trả lại quyền sử dụng và quyền sở hữu cho bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

Người đại diện cho nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ cũng như lời trình bày của phía bị đơn, người làm chứng có cơ sở xác định nhà và đất tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là của nguyên đơn bỏ tiền ra mua và nhờ phía bị đơn đứng tên giùm nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Do nguyên đơn có đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật Việt Nam về việc người Việt nam định cư tại nước ngoài được sở hữu nhà tại Việt Nam nên công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Phía bị đơn ông Lý Trọng N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi- N vụ liên quan:

Ông Cổ T và và bà Lý P có ông Nguyễn Văn H đại diện đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà và đất nêu trên cho phía nguyên đơn.

Ông Lý H có người đại diện là ông Nguyễn Văn Y đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước phiên tòa hôm nay. Đối với các đương sự đã được đảm bảo đầy đủ các quyền và Nvụ tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, bản tự khai của phía bị đơn; người có quyền lợi – Nvụ liên quan có đủ cơ sở kết luận nhà và đất tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Trần Thị Minh T bỏ tiền ra mua nhưng do chưa đủ điều kiện để đứng tên nên bà T đã nhờ ông T và bà P đứng tên giùm, sau đó chuyển qua cho ông Nđứng tên. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị Minh T là người hiện đang cư ngụ tại Na Uy khởi kiện ông Lý Trọng N về việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với căn nhà và đất tọa lạc tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lý Trọng N đã được Tòa án triệu tập phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông N.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh T về việc được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên vào năm 2008, vợ chồng ông Cổ T và bà Lý P có đứng tên giùm cho bà Trần Thị Minh T quốc tịch Na Uy (bà T là em dâu của bà P, vợ ông Lý H) căn nhà và đất tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Do thời điểm này bà T chưa đủ điều kiện để đứng tên chủ sở hữu. Sau khi mua xong bà T tiến hành xây dựng lại toàn bộ căn nhà như hiện nay, hoàn công xây dựng và được cấp đổi sổ mang tên vợ chồng ông T và bà P, số vào sổ cấp GCN CH 01045 ngày 15/5/2012 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp. Đến tháng 12/2012, bà T nói với ông T và bà P là muốn chuyển sang tên cho con trai riêng của ông H là ông Lý Trọng N đứng tên nên vợ chồng ông T và bà P

ra công chứng ký tên bằng hình thức hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng tại Phòng công chứng số K ngày 28/5/2012. Ngày 06/7/2012, ông N được Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH01122. Ngày 28/9/2013 giữa vợ chồng bà T, ông Hải với ông Ncó lập biên bản thỏa thuận về việc đứng tên giùm đối với nhà và quyền sử dụng đất ở tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Bên nhờ đứng tên nhà Ông Lý H, bà Trần Thị Minh T(Bên A) và bên được nhờ dứng tên giùm ông Lý Trọng N (Bên B). Sau khi bàn bạc, thảo luận chúng tôi thống nhất những nội dung sau đây:

Nguyên căn nhà và quyền sử dụng đất ở tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là do bên A dùng tiền và tài sản của mình đê mua và có nhờ bên B đứng tên giùm, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất sô BL 139317, số vào sổ cấp GCN CH01122 ngày 06/7/2012. Bên A thống nhất tiếp tục nhờ bên B đứng tên giùm căn nhà và đất nói trên trong thời gian bên A còn ở nước ngoài và chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để đứng tên nhà tại Việt Nam. Khi bên A đủ điều kiện và có nhu cầu thì sẽ thông báo cho bên B bằng văn bản và bên B có trách nhiệm chuyển lại quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà và đất nêu trên cho bên A khi có yêu cầu của bên A trong thời hạn một tháng…Biên bản thỏa thuận này có hai người làm chứng là ông Vương Minh N và ông Nguyễn Văn Y.

Tại đơn tường trình ngày 29/5/2014 và bản tự khai ngày 04/6/2014 ông Nđều thừa nhận ông N đứng tên giùm bà T và ông H nhà và đất nêu trên.

Tại bản tự khai của ông T và bà P ngày 16/01/2018 đều cho rằng căn nhà và đất tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Trần Thị Minh T mua vào năm 2008, ông T và bà P chỉ là người đứng tên giùm vì bà T là người nước ngoài chưa đủ điều kiện để đứng tên nhà đất tại Việt Nam. Việc ông T và bà P chuyển giao sang tên cho ông Nlà theo yêu cầu của bà T.

Tại bản tự khai ngày 04/4/2017 của ông Nguyễn Văn Y là người đại diện của ông Lý H cho răng nhà và đất tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà T dùng tiền riêng mua năm 2008. Đây là tài sản riêng của bà T, ông H không có yêu cầu hay tranh chấp gì.

Tại bản tự khai ngày 05/7/2019 của ông Vương Minh N và ông Nguyễn Văn Y là người làm chứng cho rằng ngày 28/9/2013, ông H, bà T và ông N có nhờ ông N và ông H làm chứng cho việc thỏa thuận đứng tên giùm đối với toàn bộ nhà và đất tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung nhà và đất nêu trên do bà T bỏ tiền ra mua nhưng do bà T đang sinh sống ở nước ngoài nên nhờ ông N đứng tên giùm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định bà

Trần Thị Minh T là người mua nhà và đất tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2008. Thời điểm này do là người nước ngoài không được đứng tên trên bất động sản ở Việt Nam nên bà T có nhờ vợ chồng ông T và bà P đứng tên. Năm 2012, theo yêu cầu của bà T thì vợ chồng ông T và bà P chuyển tên cho ông Nvà ông Nđã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH001122 ngày 06/7/2102 của Ủy ban nhân dân Quận C cấp.

Xét ông N cho rằng ông không thể chuyển tên cho bà T vì còn một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nđứng tên giùm vợ chồng bà T ở Trảng Bom, Đồng Nai chưa thanh toán xong hiện còn nợ ông H1, bà Em số tiền là 29.500USD nên phải giải quyết xong hợp đồng này thì ông Nmới chuyển sang tên nhà và đất tại số 341/05 A, Phường B, Quận C, cho bà T. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của ông Nkhông phải là yêu cầu phản tố. Mặt khác, phía bà T, ông Hải, ông H1 , bà Em không ai tranh chấp về hợp đồng này và quá trình giải quyết vụ án, ông Ncũng không có mặt tại Tòa án để làm rỏ về yêu cầu của ông Nđối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nvà vợ chồng ông H1, bà Em mặc dù ông Nđã được triệu tập nhiều lần nên không có cơ sở xem xét yêu cầu này của ông N. Nếu sau này các bên đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Về công sức gìn giữ, bảo quản tài sản: Tại bản tự khai ngày 16/01/2018 của ông Cổ T và bà Lý P đều không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với nhà và đất nêu trên. Đối với ông N, sau khi được ông T và bà P sang tên vào tháng 7/2012, ông N không có công sức gì đối với việc gìn giữ, bảo quản nhà và đất nêu trên bởi lẽ theo kết quả xác minh của Công an phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông N không có đăng ký hộ khẩu thường trú, hay tạm trú tại địa chỉ số 341/03 Lạc Long Quân, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặt khác, sau khi mua nhà và đất nêu trên, theo xác nhận tạm trú của Công an Phường B, Quận C thể hiện bà T thường xuyên về Việt Nam và bà T là người đã phá bỏ toàn bộ căn nhà cũ và xây dựng lại nhà mới như hiện nay.

Theo quy định tại khoản 6 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 " Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này bao gồm: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch". Theo điểm c khoản 1 Điều 159 Luật Nhà ở năm 2014 quy định:" Đối tượng được sở hữu nhà ở của cá nhân nước ngoài là cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam"; Khoản 6 Điều 160 Luật nhà ở năm 2014 quy định" Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 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"; Điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định" Trường hợp mang hộ chiếu nước ngoài thì phải còn giá trị có đóng dấu kiểm nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất nhập cảnh vào

sổ hộ chiếu và kèm theo giấy tờ chứng minh còn quốc tịch Việt nam hoặc giấy tờ xác nhận là người gốc Việt nam do Sở tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, cơ quan đại diện của Việt nam ở nước ngoài, cơ quan quản lý người Việt nam ở nước ngoài cấp hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật". Đối chiếu với các quy định trên thì bà Trần Thị Minh T đã cung cấp cho Tòa án các loại giấy tờ sau: Giấy miễn thị thực ngày 03/07/2013; Giấy xác nhận các lần nhập cảnh vào Việt Nam của cơ quan quản lý xuất nhập cảnh của Việt Nam; Sổ khai báo tạm vắng tạm trú có xác nhận của Công an Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy xác nhận số 26/STP-HT ngày 18/01/2014 của Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Trần Thị Minh T là người gốc Việt Nam nên bà Trần Thị Minh T là người nước ngoài có đủ điều kiện được sở hữu nhà tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh T. Như phân tích trên, xét đề nghị này là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu tài sản mà không có tranh chấp về phần giá trị và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Hồng là đại diện hợp pháp của bà T xin tự nguyện nộp tiền án phí cho ông N. Nghĩ nên ghi nhận

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 164; Điều 165; Điều 167; Điều 169 và Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 6 Điều 5 Luật đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 159; khoản 6 Điều 160 Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/06/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh T về việc " Tranh

chấp quyền sở hữu nhà ở".

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 54 tại số 341/03 Lạc Long Quân, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đối với bà Trần Thị Minh T.

1.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Lý Trọng N có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ 54 tại số 341/03 Lạc Long Quân, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Minh T. Trong trường hợp ông N không thực hiện thủ tục sang tên cho bà T thì bà T được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thức hóa sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ 54 tại số 341/03 Lạc Long Quân, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Minh T chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 06883 ngày 12/03/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà T số tiền 23.800.000 (hai mươi ba triệu tám trăm ngàn) đồng

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, người phải thi hành án được quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tai các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiêu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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

Lưu Trường Sanh

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND TPHCM;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM
- Cục THADS TP.HCM
- Đương sự;
- Lưu.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA