

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **152/2025/DS – ST**

Ngày: 29/04/2025

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Ngọc Thanh
2. Ông Trần Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thị Thúy Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 04 năm 2025 tại Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 550/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2025/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 04 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 56/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 04 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Văn L, sinh năm: 1952 (*có mặt*)

Địa chỉ: 166 đường A, Phường 4, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 25/07/2023) (*có mặt*)

Bị đơn: Bà Châu Thị Ánh T, sinh năm: 1950 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: 234/11 đường B, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Dương Xuân Q (*vắng mặt*)

Địa chỉ: 234/11 đường B, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện ngày 05/11/2024, ngày 27/10/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ông Võ Văn L và người đại diện là bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết trình bày:**

Năm 1993 Ông Võ Văn L mua Căn nhà tại địa chỉ: 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Căn nhà số 234/11 B) của ai Bà Châu Thị Ánh T. Việc mua bán nhà dưới hình thức giả cách Bà Châu Thị Ánh T lập “Giấy ủy quyền quản lý nhà” cho Ông Võ Văn L ngày 28/11/1993. Sau đó ông Lạc được Sở Nhà đất thuộc Ủy Ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Văn bản số 101/GP-CS ngày 15/01/1994 tiêu đề “Giấy phép ủy quyền quản lý nhà” về việc cho phép Bà Châu Thị Ánh T được ủy quyền quản lý Căn nhà địa chỉ: 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Võ Văn L. Mục đích của bà Tuyết lập giấy ủy quyền (che dấu việc mua bán nhà với ông Lạc) là để khỏi bị chính quyền theo dõi bà Tuyết vượt biên.

Ông Lạc mua Căn nhà số 234/11 B của bà Tuyết là “ngay tình”, bà Tuyết có nhận của ông Lạc 78 chỉ 5 phân vàng 24K tiền bán nhà, còn lại số tiền để đóng thuế thu nhập cá nhân. Việc giao nhận tiền - vàng giữa ông Lạc và bà Tuyết có sự chứng kiến của bà Lương Ánh Nguyệt cư trú tại nhà số: 528/5/34 đường Điện Biên Phủ, Phường 11 (nay là Phường 10), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi mua nhà các thuế nhà đất, trước bạ ông Lạc đều đóng cho Nhà nước.

Như vậy, việc bà Tuyết lập “Giấy ủy quyền quản lý nhà” cho Ông Võ Văn L ngày 28/11/1993 là một giao dịch mua bán nhà, ông Lạc trả tiền – vàng cho bà Tuyết để mua nhà, bà Tuyết nhận tiền - vàng của ông Lạc và giao nhà cho ông Lạc quản lý, sử dụng. Nếu là ủy quyền giữ nhà thì bà Tuyết còn phải trả tiền công cho ông Lạc mới hợp lý chứ đâu có chuyện ông Lạc đưa tiền vàng cho bà Tuyết và đóng thuế toàn bộ số tiền có liên quan đến Căn nhà 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc giao nhận tiền - vàng mua bán nhà giữa Bà Châu Thị Ánh T và Ông Võ Văn L thì bà Tuyết có làm bản cam kết ngày 30/11/1993, trong đó có ký nhận tiền-vàng của ông Lạc 03 đợt vào ngày 24/12/1993, ngày 03/01/1994, ngày 16/01/1994 với tổng số tiền-vàng là 78 chỉ 5 phân vàng 24K. Bà Tuyết đã giao cho ông Lạc toàn quyền sử dụng Căn nhà số 234/11 B trước khi viết bản cam kết khoảng vài tháng.

Ông Lạc đã đóng cho Nhà nước các khoản tiền thuế liên quan đến Căn nhà số 234/11 B , gồm: Biên lai thu lệ phí trước bạ ngày 19/01/1994 với số tiền: 1.480.000 đồng (tên Ông Võ Văn L nộp); Biên lai thu thuế nhà đất ngày 17/12/1997 với số tiền: 57.000 đồng (tên Ông Võ Văn L nộp); Biên lai thu thuế nhà đất cùng ngày 17/12/1997 với số tiền: năm 1994: 48.000 đồng, năm 1995: 57.000 đồng, năm 1996: 57.000 đồng; 02 Biên lai thu thuế nhà đất cùng ngày 30/09/1999 với cùng số tiền: 53.200 đồng (tên Châu Thị Ánh Tuyết nhưng ông Lạc là người nộp);

Bà Châu Thị Ánh T, sau khi nhận vàng của ông Lạc để bán Căn nhà số 234/11 B dưới hình thức ký “Giấy ủy quyền quản lý nhà” cho Ông Võ Văn L và nhận số vàng sau cùng là ngày 03/01/1994 đã rời khỏi Quận 10 đến nay gần 32

năm, ông Lạc không có tin tức gì của bà Tuyết. Mặc dù, ông Lạc đã tìm kiếm bà Tuyết để về hoàn tất thủ tục bán nhà theo hình thức đăng báo, đài phát thanh, truyền hình liên tục nhưng vẫn không có tin tức của bà Tuyết.

Ngày 24/07/2003, ông Lạc nộp đơn yêu cầu tuyên bố Bà Châu Thị Ánh T mất tích. Quyết định giải quyết việc dân sự số 146/2024/QĐST-DS ngày 04/06/2024 của Tòa án nhân dân Quận 10 đã tuyên bố Bà Châu Thị Ánh T mất tích, Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật.

Từ khi được bà Tuyết giao Căn nhà số 234/11 B vào năm 1993 đến nay, ông Lạc sử dụng ổn định, đến nay gần 32 năm không có ai tranh chấp với ông Lạc về quyền sở hữu hay sử dụng căn nhà.

Ông Võ Văn L đã mua Căn nhà 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh của Bà Châu Thị Ánh T từ năm 1993 hợp pháp, ngay tình. Nay ông Lạc có nhu cầu làm giấy tờ căn nhà nêu trên để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà. Do đó ông Lạc yêu cầu Tòa án công nhận việc mua bán nhà giữa ông Lạc và bà Tuyết, ông Lạc có toàn quyền sở hữu Căn nhà 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án:** Tòa án đã thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho Bà Châu Thị Ánh T, Ông Dương Xuân Q biết: Thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo qui định tại các Điều 177, 179, 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Bà Châu Thị Ánh T, Ông Dương Xuân Q không đến làm việc và hòa giải nên không ghi được ý kiến của bà Tuyết và ông Quang về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 02/04/2025, Tòa án lập biên bản về việc không tiến hành hòa giải được do bị đơn là Bà Châu Thị Ánh T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Dương Xuân Q vắng mặt dù đã được thông báo trên thông tin đại chúng.

*** Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn L và người đại diện là bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết giữ nguyên quan điểm như trên và bổ sung:

Năm 1993, Ông Võ Văn L mua Căn nhà 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh của Bà Châu Thị Ánh T và ông Dương Xuân Quang. Do lúc đó ông Quang không có mặt nên bà Tuyết (là vợ ông Quang) đại diện đứng ra thỏa thuận và nhận tiền vàng của ông Lạc để bán nhà.

Từ khi được bà Tuyết giao Căn nhà số 234/11 B vào năm 1993 đến nay, ông Lạc sử dụng ổn định gần 32 năm không có ai tranh chấp với ông Lạc về quyền sở hữu hay sử dụng căn nhà. Từ ngày 03/01/1994 ông Lạc cũng không tìm được bà Tuyết và ông Quang để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu căn nhà. Do đó ông Lạc yêu cầu công nhận việc mua bán nhà giữa ông Lạc với bà Tuyết, ông Quang. Ông Lạc có toàn quyền sở hữu Căn nhà 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và có quyền tự liên hệ với các cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà - đất đối với Căn nhà 234/11 đường B, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lạc sẽ chịu các chi phí khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà - đất.

Hiện nay Ông Võ Văn L đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 671/HGN ngày 11/09/1991 của Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh và Biên lai thu lệ phí trước bạ, các Biên lai thu thuế nhà đất.

- Bị đơn: Bà Châu Thị Ánh T: Vắng mặt
 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Xuân Quang: Vắng mặt
 - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu:
- Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật. Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia các buổi làm việc, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là đã tự từ bỏ quyền trình bày và cung cấp chứng cứ của mình.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy diễn biến các giao dịch, sự kiện liên quan đến Căn nhà số 234/11 B như nguyên đơn trình bày phù hợp với các chứng cứ và đủ cơ sở xác định vào năm 1993 Ông Võ Văn L có mua Căn nhà số 234/11 B của Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q dưới hình thức ủy quyền quản lý nhà.

Việc bà Tuyết lập “Giấy ủy quyền quản lý nhà” cho Ông Võ Văn L ngày 28/11/1993 là một giao dịch mua bán nhà giữa hai bên, ông Lạc trả đủ tiền – vàng cho bà Tuyết và ông Quang; bà Tuyết nhận tiền - vàng của ông Lạc và đã giao nhà cho ông Lạc sử dụng, giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 671/HGN ngày 11/09/1991 cho ông Lạc giữ từ năm 1993.

Giao dịch mua bán Căn nhà số 234/11 B giữa Ông Võ Văn L với Bà Châu Thị Ánh T, Ông Dương Xuân Q dưới hình thức giả cách “ủy quyền quản lý nhà” mặc dù chưa được công chứng, chứng thực nhưng có đầy đủ cơ sở để áp dụng quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q đã bán Căn nhà số 234/11 B cho Ông Võ Văn L, giao dịch mua bán đã hoàn thành, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng mua bán nhà. Căn nhà số 234/11 B đã thuộc quyền sở hữu của Ông Võ Văn L.

Từ nhận định trên, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận việc mua bán nhà giữa ông Lạc với bà Tuyết,

ông Quang. Ông Lạc có toàn quyền sở hữu Căn nhà 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền của Tòa án: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn, xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

Theo xác minh ngày 20/01/2025 của Công an Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết: Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 27/12/1985 đến năm 1994 không còn ở tại Quận 10 và đi đâu không rõ. Công an Quận 10 đã xóa hộ khẩu do không thu đổi hộ khẩu từ 06 số sang hộ khẩu 09 số theo quy định, đến nay vẫn không rõ hộ khẩu của Bà Châu Thị Ánh T và ông Dương Xuân Q. Tại Quyết định giải quyết việc dân sự số 146/2024/QĐST-DS ngày 04/06/2024 của Tòa án nhân dân Quận 10 đã tuyên bố Bà Châu Thị Ánh T mất tích, Quyết định này đã có hiệu lực pháp luật.

Như vậy thời điểm Ông Võ Văn L nộp đơn khởi kiện Bà Châu Thị Ánh T ngày 27/10/2024, do không biết nơi cư trú của bà Tuyết nên ghi địa chỉ của người bị kiện là nơi cư trú cuối cùng tại nhà số 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 5 Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Nơi cư trú cuối cùng của bị đơn tại Quận 10; Tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Quận 10 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt các đương sự:

Như phân tích tại mục [1] thì nơi cư trú cuối cùng của Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q tại nhà số 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ năm 1994 đến nay không biết nơi cư trú của bà Tuyết và ông Quang.

Tòa án đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q biết thời gian đưa vụ án ra xét xử và tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng bà Tuyết và ông Quang vắng mặt. Xét thấy việc bà Tuyết và ông Quang vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, do đó quyết định tiến hành xét xử vắng mặt Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q theo qui định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét các yêu cầu của nguyên đơn:

3.1. Hội đồng xét xử nhận thấy, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự đã có đủ cơ sở xác định:

Nhà – đất tại địa chỉ: 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Căn nhà số 234/11 B) trước đây thuộc sở hữu của Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 671/HGN ngày 11/09/1991 của Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà Châu Thị Ánh T và ông Dương Xuân Quang.

Theo Ông Võ Văn L trình bày thì năm 1993, ông Lạc mua Căn nhà số 234/11 B của Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q do bà Tuyết là người trực tiếp giao dịch mua bán với ông Lạc. Việc mua bán nhà dưới hình thức giả cách Bà Châu Thị Ánh T lập “Giấy ủy quyền quản lý nhà” cho Ông Võ Văn L ngày 28/11/1993. Sau đó ông Lạc được Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp Văn bản số 101/GP-CS ngày 15/01/1994 tiêu đề “Giấy phép ủy quyền quản lý nhà” về việc cho phép Bà Châu Thị Ánh T được ủy quyền quản lý Căn nhà địa chỉ: 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông Võ Văn L. Mục đích của bà Tuyết lập giấy ủy quyền là che dấu việc mua bán nhà, khỏi bị chính quyền theo dõi bà Tuyết bán nhà để vượt biên.

Ông Võ Văn L đã cung cấp các biên lai đóng thuế nhà đất, trước bạ của Căn nhà số 234/11 B cho Nhà nước, gồm: Biên lai thu lệ phí trước bạ số 007715 ngày 19/01/1994 với số tiền: 1.480.000 đồng (tên Ông Võ Văn L nộp); Biên lai thu thuế nhà đất ngày 17/12/1997 với số tiền: 57.000 đồng (tên Ông Võ Văn L nộp); Biên lai thu thuế nhà đất số: 001869 ngày 17/12/1997 với số tiền: năm 1994: 48.000 đồng, năm 1995: 57.000 đồng, năm 1996: 57.000 đồng; Biên lai thu thuế nhà đất số: 008717 ngày 30/09/1999 với số tiền: 53.200 đồng (tên Châu Thị Ánh Tuyết nhưng ông Lạc nộp); Biên lai thu thuế nhà đất số: 008718 ngày 30/09/1999 với số tiền: 53.200 đồng (tên Châu Thị Ánh Tuyết nhưng ông Lạc nộp).

Ông Lạc cung cấp Bản cam kết ngày 30/11/1993 thể hiện Bà Châu Thị Ánh T có ký nhận tiền-vàng của ông Lạc 03 đợt vào ngày 24/12/1993, ngày 03/01/1994, ngày 16/01/1994 với tổng số tiền-vàng là 78 chỉ 5 phân vàng 24K. Tại bản cam kết của bà Tuyết có bà Lương Ánh Nguyệt ngụ tại địa chỉ 528/5/34 đường Điện Biên Phủ, Phường 11 (nay là Phường 10), Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh ký tên làm chứng. Tuy nhiên ngày 27/03/2025, Công an Phường 10, Quận 10 cho biết hiện nay bà Lương Ánh Nguyệt không có cư trú tại địa chỉ trên nên không lấy được lời khai của bà Nguyệt.

Tại công văn số 3714/QĐ-UB ngày 12/11/2001 của Ủy ban nhân dân Quận 10 đã thông báo cho Ông Võ Văn L về Quyết định thay đổi số nhà địa chỉ cũ số 234/8C/13 Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh sang địa chỉ mới số 234/11 Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ diễn biến các giao dịch, sự kiện liên quan đến Căn nhà số 234/11 B như trên đã đủ cơ sở xác định vào năm 1993 Ông Võ Văn L có mua Căn nhà

số 234/11 B của Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q dưới hình thức giả cách là Bà Châu Thị Ánh T lập “Giấy ủy quyền quản lý nhà” cho Ông Võ Văn L ngày 28/11/1993. Vì nếu là ủy quyền quản lý nhà thì bà Tuyết phải trả tiền công quản lý nhà cho ông Lạc mới hợp lý chứ không có chuyện ông Lạc đưa tiền vàng cho bà Tuyết và tự ông Lạc phải bỏ tiền ra đóng lệ phí trước bạ, các thuế nhà đất liên quan đến căn nhà.

Như vậy, việc bà Tuyết lập “Giấy ủy quyền quản lý nhà” cho Ông Võ Văn L ngày 28/11/1993 là một giao dịch mua bán nhà giữa hai bên, ông Lạc trả đủ tiền – vàng cho bà Tuyết và ông Quang để mua nhà; bà Tuyết nhận tiền - vàng của ông Lạc và đã giao nhà cho ông Lạc sử dụng, giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 671/HGN ngày 11/09/1991 cho ông Lạc giữ từ năm 1993.

Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 hay điều 129 Bộ luật dân sự 2005 quy định *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực”*.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một trong các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

Mặt khác, theo nội dung án lệ số 55/2022 ngày 07 tháng 9 năm 2022 được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện của hình thức thì Tòa án sẽ công nhận hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có tranh chấp khi bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình dù chưa được công chứng chứng thực và được xác lập trước ngày 01/01/2017. Trong vụ án trên, giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch về việc mua bán nhà đất và giao dịch này chỉ được viết bằng giấy tay dưới hình thức ủy quyền, chưa được công chứng, chứng thực nhưng nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ của mình, bị đơn đã giao toàn bộ diện tích nhà đất thỏa thuận nên đây được xem là tình huống pháp lý tương tự như trong Án lệ số 55 và có thể áp dụng Án lệ số 55 để công nhận hiệu lực hợp đồng mua bán nhà của nguyên đơn và bị đơn.

Như vậy, giao dịch mua bán Căn nhà số 234/11 B giữa Ông Võ Văn L với Bà Châu Thị Ánh T, Ông Dương Xuân Q dưới hình thức giả cách Bà Châu Thị Ánh T lập “Giấy ủy quyền quản lý nhà” cho Ông Võ Văn L ngày 28/11/1993 mặc dù chưa được công chứng, chứng thực nhưng có đầy đủ cơ sở để áp dụng quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 như đã viện dẫn. Cụ thể Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q đã bán Căn nhà số 234/11 B cho Ông Võ Văn L, giao dịch mua bán đã hoàn thành, các bên không phải thực hiện công

chứng, chứng thực hợp đồng mua bán nhà. Căn nhà số 234/11 B đã thuộc quyền sở hữu của Ông Võ Văn L.

3.2. Mặt khác:

Tại Công văn số: 321/CNQ10 ngày 22/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 10 cho biết ngày 15/01/1994 Bà Châu Thị Ánh T đã ủy quyền quản lý Căn nhà số 234/11 B cho Ông Võ Văn L theo Giấy phép quản lý nhà số 101/GP-CS của Sở Nhà đất cấp ngày 15/01/1994. Đến nay chưa nhận hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm, chưa có thông tin về tranh chấp, ngăn chặn liên quan đến căn nhà trên.

Theo Xác minh ngày 20/01/2025 của Công an Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện tại chủ sở hữu Căn nhà địa chỉ: 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là Ông Võ Văn L.

Theo Công văn 383/UBND ngày 27/03/2025 của Ủy Ban nhân dân Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết Căn nhà địa chỉ: 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay Ông Võ Văn L quản lý, sử dụng theo Giấy phép quản lý nhà số 101/GP-CS của Sở Nhà đất cấp ngày 15/01/1994. Qua công tác xác minh, đến nay chưa ghi nhận thông tin tranh chấp nhà Ông Võ Văn L.

Từ các thông tin của các cơ quan nêu trên cho thấy Ông Võ Văn L đã sở hữu, sử dụng ngay tình, liên tục, công khai Căn nhà địa chỉ: 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1994 đến nay là đã trên 30 năm. Do đó ngoài việc công nhận quyền sở hữu Căn nhà số 234/11 B cho Ông Võ Văn L theo giao dịch mua bán nhà với bà Tuyết và ông Quang như đã nhận định tại mục 3.1. trên, thì Ông Võ Văn L vẫn được công nhận quyền sở hữu Căn nhà số 234/11 B theo quy định tại Khoản 7 Điều 221, Điều 236 của Bộ luật dân sự 2015 hay Điều 247 của Bộ luật dân sự 2005, qui định «*Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu*».

Từ những nhận định trên, Ông Võ Văn L yêu cầu công nhận việc mua bán giữa ông Lạc với bà Tuyết, ông Quang; ông Lạc có toàn quyền sở hữu Căn nhà 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận. Theo đó, Ông Võ Văn L có quyền tự liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà - đất đối với Căn nhà 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Ghi nhận việc ông Lạc tự nguyện chịu các chi phí khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà - đất.

[4] Về án phí:

Bị đơn - Bà Châu Thị Ánh T chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng (đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận). Tuy nhiên Bà Châu Thị Ánh T, sinh năm: 1950 là người cao tuổi

nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[5] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tại phiên tòa là phù hợp với phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2,3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 124, Điều 129, Khoản 7 Điều 221, Điều 236, Điều 430 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 129, Điều 247, Điều 428 của Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn một số quy định về một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự ;

- 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;

- Căn cứ Án lệ số 55/2022 ngày 07/9/2022 được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Võ Văn L.

Công nhận căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số: 671/HGN ngày 11/09/1991 của Sở nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà Châu Thị Ánh T và Ông Dương Xuân Q và Biên lai thu lệ phí trước bạ số 007715 ngày 19/01/1994) là thuộc quyền sở hữu của Ông Võ Văn L.

Ông Võ Văn L có quyền tự liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà - đất đối với Căn nhà 234/11 đường B , Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định. Ông Võ Văn L chịu các chi phí khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà - đất.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn L được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Châu Thị Ánh T được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

3. Quyền kháng cáo:

Ông Võ Văn L có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Châu Thị Ánh T, Ông Dương Xuân Q có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Lê Thanh Huyền

