

# NHỜ NGƯỜI ĐỨNG TÊN THAY TRONG GIAO DỊCH MUA BẤT ĐỘNG SẢN THEO PHÁP LUẬT DÂN SỰ TẠI VIỆT NAM

● NGÔ THỊ KIM ANH

## TÓM TẮT:

Hiện nay, vấn đề nhờ người khác đứng tên trong giao dịch mua bất động sản đã trở nên khá phổ biến. Điều này tồn tại không ít nguy cơ làm phát sinh tranh chấp liên quan trực tiếp đến việc nhờ đứng tên đó (chủ yếu xuất phát từ người nhờ đứng tên và người được nhờ đứng tên). Bài viết phân tích một cách khái quát các vấn đề lý luận, pháp lý, đồng thời xem xét thực tiễn xét xử các vụ tranh chấp hiện nay có liên quan đến việc nhờ đứng tên trong giao dịch mua bất động sản.

**Từ khóa:** nhờ người đứng tên, giao dịch mua bất động sản, bất động sản, pháp luật.

## 1. Đặt vấn đề

Tại Việt Nam, bất động sản được xem là một trong những tài sản có giá trị, không chỉ ảnh hưởng tới người có quyền sở hữu, quyền sử dụng mà còn ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động quản lý, kinh tế, chính trị của đất nước. Chính bởi vậy, liên quan đến việc ghi nhận quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đối với bất động sản, hệ thống pháp luật có liên quan đưa ra nhiều điều kiện chặt chẽ, nhằm đảm bảo quyền lợi của nhà nước - đại diện chủ sở hữu đất đai của toàn dân. Điều này trở thành một trong những lý do khiến các chủ thể không đủ điều kiện sở hữu, sử dụng bất động sản theo quy định pháp luật. Vì vậy, có tình trạng nhờ chủ thể khác có đủ điều kiện đứng tên thay trong các giao dịch mua bất động sản, qua đó vừa có thể đảm bảo đáp ứng quy định pháp luật liên quan tới bất động sản, vừa có thể có quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với bất động sản đó. Bên cạnh đó, trên thực tế không thiếu những trường hợp mặc dù

chủ thể có đủ điều kiện để sở hữu, sử dụng bất động sản theo quy định nhưng vẫn thực hiện việc nhờ đứng tên trong giao dịch mua bất động sản, vì lý do tin tưởng hoặc bất kỳ một lý do nào khác. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy, vấn đề này tồn tại nhiều rủi ro và dễ phát sinh các tranh chấp có liên quan trên thực tế. Đặc biệt là việc đảm bảo quyền lợi của bên nhờ đứng tên, bởi thực tế giấy tờ ghi nhận chủ sở hữu hay người có quyền sử dụng đất đó không phải người nhờ đứng tên.

Hiện tượng nhờ đứng tên trong giao dịch mua bất động sản như một hiện tượng biểu hiện cho “lách luật”, làm ảnh hưởng đến trật tự lẽ ra phải diễn ra của việc áp dụng hệ thống pháp luật trong thực tiễn.

## 2. Cơ sở lý thuyết

### 2.1. Khái niệm nhờ đứng tên thay trong giao dịch mua bất động sản

Trong giao dịch mua bất động sản, bên xác lập giao dịch chính là bên có quyền, nghĩa vụ trực tiếp

đối với việc thực hiện giao dịch đó. Trường hợp xảy ra việc nhờ đứng tên trên giao dịch, thực chất người đứng tên trong giao dịch không phải người mang quyền và nghĩa vụ trực tiếp mà là một chủ thể khác. Như vậy, “nhờ đứng tên thay trong giao dịch mua bán bất động sản” thực chất là việc “người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc mua nhà ở trên thực tế không tự mình đứng tên với tư cách là bên mua, mà nhờ người khác thay mình đứng tên trong hợp đồng mua bán/nhận chuyển nhượng bất động sản” [1, tr.485].

Việc nhờ đứng tên chỉ là một thỏa thuận tồn tại giữa người nhờ và người được nhờ, một mối quan hệ riêng và tách biệt so với giao dịch mua bất động sản.

## **2.2. Các trường hợp nhờ đứng tên thay trong giao dịch mua bất động sản**

*Thứ nhất, trường hợp nhờ đứng tên thay mua bất động sản vì không đủ điều kiện trở thành chủ sở hữu.*

Theo quy định của pháp luật về bất động sản hiện hành tại nước ta, nhiều chủ thể bị giới hạn một số quyền nhất định về sử dụng đất hay sở hữu nhà ở. Điều này thực chất xuất phát từ các lý do về an ninh, chính trị và kinh tế.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014: “... 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”. Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định theo hướng loại bỏ, không được công nhận quyền sử dụng đất của người nước ngoài hoặc đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở”.

Như vậy, đối với những chủ thể này, để đạt được mục đích của mình về việc sử dụng và thu lợi nhuận từ bất động sản, việc nhờ người đứng tên trong giao dịch mua bất động sản được xem như hệ quả tất yếu.

*Thứ hai, nhờ người đứng tên thay mua bất động sản mặc dù đủ điều kiện sở hữu bất động sản.*

Mặc dù không bị pháp luật giới hạn về điều kiện thực hiện giao dịch hay sở hữu bất động sản nhưng vẫn có nhiều chủ thể thực hiện việc nhờ đứng tên này. Theo đó, trường hợp này có thể phát sinh bởi các tình huống, như: (i) nhiều chủ thể cùng mua bất động sản và nhờ đứng tên; (ii) nhằm đảm bảo thuận lợi cho hoạt động chuyển nhượng hoặc cho quá trình sử dụng, quản lý bất động sản sau khi nhận chuyển nhượng.

## **2.3. Bản chất pháp lý của việc nhờ đứng tên thay trong giao dịch mua bất động sản**

*\* Đối với giao dịch mua bất động sản:*

Giao dịch giữa người được nhờ đứng tên với người thứ ba nêu trên thực chất là một giao dịch giả tạo. Theo đó, giao dịch giữa người nhờ đứng tên với người thứ ba là giao dịch bị che giấu, bởi thực chất giao dịch mua bất động sản được giao kết giữa người được nhờ đứng tên và bên bán hoặc bên chuyển nhượng bất động sản được lập ra nhằm che giấu 1 giao dịch thực chất giữa người nhờ đứng tên và bên bán hoặc bên chuyển nhượng bất động sản.

*\* Đối với giao dịch nhờ đứng tên:*

Giao dịch nhờ đứng tên được xác lập giữa bên nhờ đứng tên và bên được nhờ đứng tên, trong đó người được nhờ đứng tên là người trung gian trong mối quan hệ với người nhờ đứng tên và là người mua trong quan hệ mua bán tài sản “nhờ đứng tên”. Điều này mặc dù tương đương nhưng về bản chất lại khác so với ủy quyền hay đại diện. Bởi lẽ trong các giao dịch ủy quyền, đại diện, người được ủy quyền không phát sinh nghĩa vụ, quyền đối với đối tượng giao dịch và đối với người bán. Trong khi đó, về mặt bản chất người được nhờ ở đây chính là người đứng tên trên giao dịch mua bất động sản và cũng là người phát sinh quyền và nghĩa vụ trực tiếp từ giao dịch này.

## **3. Phương pháp nghiên cứu**

Bài viết được nghiên cứu dựa trên các phương pháp: phân tích, tổng hợp, đánh giá, so sánh,... đồng thời kết hợp với các phương pháp thu thập tài liệu là: sơ cấp, thứ cấp, chủ yếu dựa trên các tài liệu có liên quan, các bản án đã được xét xử và quy định pháp luật hiện hành của nước ta.

#### 4. Kết luận, thảo luận và khuyến nghị

##### 4.1. Các hệ quả pháp lý của việc nhờ đứng tên thay trong giao dịch mua bất động sản

Khi phát sinh các tranh chấp liên quan đến việc nhờ đứng tên thay trong giao dịch mua bất động sản và được Tòa án giải quyết. Thực tế xét tại các bản án đã được ban hành cho thấy hệ quả pháp lý thường xảy ra như sau:

*\* Trường hợp yêu cầu trả lại giá trị bất động sản và lợi tức phát sinh*

Hệ quả này thường xảy ra trong trường hợp người nhờ đứng tên không đủ điều kiện sở hữu bất động sản theo quy định pháp luật hoặc bất động sản đã được sử dụng để giao dịch đối với một người thứ ba ngay tình khác. Do đó, khi Tòa án giải quyết tranh chấp, đối với bất động sản không thể ghi nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp cho họ mà thay đó sẽ yêu cầu bên được nhờ đứng tên trả lại một số giá trị nhất định.

Ví dụ: Theo Bản án số 06/2009/DS-ST ngày 05/10/2009 của Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Tháp về tranh chấp giữa ông Paul (người nhờ đứng tên) và bà Hạnh, bà Hương (người được nhờ đứng tên). Cụ thể: “ông Paul là người nước ngoài có nhu cầu định cư tại Việt Nam. Tuy nhiên, do pháp luật Việt Nam không cho phép người nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, nên đã gửi tiền bà Hạnh, bà Hương nhờ mua đất và cất nhà tại số 83 Nguyễn Sinh Sắc. Sau đó, giữa người nhờ đứng tên và người được nhờ đứng tên có tranh chấp. Tòa án đã quyết định người được nhờ đứng tên được tiếp tục sở hữu đối với căn nhà và đất, nhưng phải trả lại khoản tiền tương đương với giá trị tài sản ban đầu và giá trị tăng thêm của tài sản”.

*\* Trường hợp yêu cầu nhận lại bất động sản từ người đứng tên thay*

Với người nhờ đứng tên đủ điều kiện sở hữu bất động sản, trong nhiều trường hợp người đứng tên không yêu cầu và có mong muốn nhận lại giá trị tài sản mà mong muốn được nhận lại bất động sản đó. Như vậy, với việc người đứng tên có đủ điều kiện là chủ sở hữu của bất động sản, thì người nhờ đứng tên chỉ cần chứng minh được mình là người thực chất thực hiện giao dịch sẽ có khả năng được Tòa án công nhận quyền sở hữu đối với bất động sản và chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản đó.

Với người nhờ đứng tên không đủ điều kiện trở thành chủ sở hữu tại thời điểm mua bất động sản. Với bản chất là giao dịch có mục đích vi phạm điều cấm của luật và theo nguyên tắc phải bị tuyên bố vô hiệu. Như vậy, giao dịch nhờ đứng tên không làm phát sinh quyền của bên nhờ đứng tên với bất động sản và người nhờ đứng tên cũng không thể yêu cầu nhận lại bất động sản.

Tuy nhiên, trong một số trường hợp, tại thời điểm nhờ đứng tên, chủ thể không đáp ứng điều kiện là chủ sở hữu của bất động sản, nhưng sau đó tại thời điểm giải quyết tranh chấp lại đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, bên nhờ đứng tên có thể được trả lại bất động sản theo yêu cầu. Trường hợp yêu cầu đòi lại tài sản của người nhờ đứng tên được chấp thuận, người nhờ đứng tên phải chia cho bên được nhờ đứng tên một phần giá trị tăng thêm của tài sản hoặc một phần lợi tức tương ứng với công sức là tăng giá trị tài sản của người đó.

Ví dụ: Bản án số 02/2010/DS-ST ngày 30/3/2010 của Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Dương liên quan đến tranh chấp giữa bà Yến (người nhờ đứng tên) và bà Anh (người được nhờ đứng tên). Theo đó, tại thời điểm bà Anh mua đất giúp bà Yến vào năm 1998, pháp luật Việt Nam không cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài, có quốc tịch nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và không được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam. Tuy nhiên, đến ngày 01/9/2009, Quốc hội đã ban hành Luật sửa đổi bổ sung Luật Nhà ở và Luật Đất đai. Theo đó, bà Yến đã được cấp giấy xác nhận đăng ký công dân Việt Nam ngày 04/6/2009 của Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Sydney, nên bà Yến đã đủ điều kiện được sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật. Vì vậy Tòa đã xác định bà Anh có trách nhiệm hoàn trả cho bà Yến bất động sản và tài sản trên đất”.

Nói tóm lại, việc nhờ đứng tên trong giao dịch mua bất động sản khi phát sinh tranh chấp và được Tòa án giải quyết thường mang lại những hậu quả pháp lý trong mối quan hệ nội bộ giữa người đứng tên và người được nhờ đứng tên và không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch mua bất động sản được nhờ đứng tên. Theo đó, với phương án giải quyết này sẽ giúp hạn chế những ảnh hưởng bất lợi

đến người thứ ba có liên quan và giúp các mối quan hệ được đảm bảo diễn ra trong một trật tự nhất định. Thông qua những hậu quả pháp lý đã được phân tích cho thấy việc nhờ người khác đứng tên trong giao dịch mua bất động sản ảnh hưởng tiêu cực tới quyền và lợi ích của các bên, đặc biệt là bên nhờ đứng tên, đồng thời ảnh hưởng đến thực tế áp dụng pháp luật về giao dịch bất động sản. Chính bởi vậy, hoạt động này không nên được khuyến khích và áp dụng trên thực tiễn.

#### **4.2. Đánh giá thực tiễn xét xử**

Thông qua thực tiễn xét xử tại Tòa án liên quan đến việc nhờ người đứng tên trong giao dịch mua bất động sản về các căn cứ chứng minh vai trò pháp lý của người nhờ đứng tên hay hệ quả pháp lý có thể thấy, về cơ bản quan điểm xét xử của Tòa án đối với các vụ tranh chấp liên quan đến nhờ đứng tên vẫn còn những khác biệt nhất định.

Trong các nội dung bản án được dẫn chiếu, Tòa án không có bất kỳ xác định nào liên quan đến giao dịch giả tạo giữa người được nhờ đứng tên hay người nhờ đứng tên và người bán vô hiệu. Hay nói cách khác, Tòa án đã tách hoàn toàn ra khỏi chế định về giao dịch giả tạo được quy định tại Bộ luật Dân sự về việc nhờ đứng tên trong trường hợp người được nhờ đứng tên không đủ điều kiện sở hữu hoặc sử dụng bất động sản mà đi theo một hướng giải quyết khác độc lập và riêng biệt. Theo đó, hướng giải quyết này không làm ảnh hưởng đến lợi ích của người bán và đối với hợp đồng thì thừa nhận giá trị pháp lý của giao dịch giữa người đứng tên giùm và người thứ ba. Điều này là phù hợp với những quy định của pháp luật quốc tế về hợp đồng. Tuy nhiên, vẫn tồn tại trường hợp Tòa án công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp cho người nhờ đứng tên. Hay một số khác biệt khác có liên quan đến việc xác định giá trị tài sản phải trả cho người nhờ đứng tên vẫn chưa làm rõ được bản chất của giao dịch nhờ đứng tên giữa người nhờ và người được nhờ đứng tên.

Có thể thấy, việc quan điểm chưa thống nhất hay có bỏ qua một số vấn đề pháp lý của Tòa án trong giải quyết tranh chấp liên quan đến đứng tên nhờ xuất phát từ sự thiếu các quy định pháp lý điều chỉnh cụ thể có liên quan. Nhờ người khác đứng tên trong giao dịch bất động sản thực chất vẫn chưa có

căn cứ để xác định bản chất thuộc loại giao dịch nào, hay chưa có quy định cụ thể về chế tài hoặc hướng xử lý đối với các giao dịch mua bán bất động sản liên quan đến việc nhờ đứng tên. Án lệ số 02/2016/AL ra đời đã giải quyết được phần nào những vướng mắc trong việc xét xử tranh chấp về vấn đề này. Tuy nhiên, án lệ này mới chỉ dừng lại trong trường hợp nhỏ, chưa có tính bao quát đối với tất cả các trường hợp nhờ đứng tên khi mua bất động sản, do vậy tạo ra nhiều khó khăn cho Tòa án, cũng như ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

Với thực tiễn nêu trên, yêu cầu cần thiết và nhanh chóng lúc này là phải ban hành các quy định pháp luật điều chỉnh về những vấn đề này nhằm định hướng xét xử và thực hiện cho Tòa án trong việc giải quyết tranh chấp. Những quy định pháp luật cần phải đảm bảo những vấn đề sau:

*Một là*, xác định được bản chất các giao dịch có liên quan: giao dịch nhờ đứng tên, giao dịch mua bất động sản. Theo đó, cần chỉ rõ giao dịch nhờ đứng tên và giao dịch mua bất động sản có mối quan hệ như thế nào? Từng giao dịch có giá trị và vai trò của các bên trong giao dịch đó như thế nào. Những quy định này cần phải đảm bảo tương thích với những quy định hiện hành của hệ thống pháp luật dân sự và pháp luật đất đai, từ đó tạo ra sự thống nhất trong việc áp dụng pháp luật.

*Hai là*, xác định hệ quả pháp lý cụ thể đối với từng trường hợp: người nhờ đứng tên không đủ điều kiện sử dụng, sở hữu bất động sản và người nhờ đứng tên đủ điều kiện sử dụng, sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam. Cụ thể, các hệ quả pháp lý này cần liên quan đến việc xác định giá trị của hợp đồng và các giao dịch (có hiệu lực pháp lý hay không có hiệu lực pháp lý), xác định quyền sở hữu, sử dụng bất động sản (chủ thể là người được nhờ hay người nhờ, xác định giá trị hoàn trả (các căn cứ, vấn đề để xác định giá trị hoàn trả),...

Tóm lại, trên đây đều là những vấn đề hiện hành còn có những mâu thuẫn trong việc áp dụng pháp luật. Bởi vậy, việc quy định và đưa ra hệ thống pháp luật cụ thể sẽ tạo sự thống nhất trong quá trình áp dụng, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan ■

**TÀI LIỆU THAM KHẢO:**

1. Tòa án Nhân dân tối cao (2016). *Án lệ số 02/2016/AL do Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao về vụ án "Tranh chấp đòi lại tài sản"*.
2. Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Tháp (2009). *Bản án số 06/2009/DS-ST ngày 05/10/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp*.
3. Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Dương (2010). *Bản án số 02/2010/DS-ST ngày 30/3/2010 của Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Dương*.
4. Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự năm 2015*.
5. Đỗ Văn Đại (Chủ biên) và cộng sự. *Giao dịch dân sự về bất động sản Tập 1*, NXB Hồng Đức, Hà Nội.
6. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.
7. Quốc hội (2014). *Luật Nhà ở năm 2014*.

**Ngày nhận bài: 20/2/2021**

**Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 22/3/2022**

**Ngày chấp nhận đăng bài: 16/4/2022**

*Thông tin tác giả:*

**ThS. NGÔ THỊ KIM ANH**

**Giảng viên Khoa Quản trị - Kinh tế quốc tế**

**Trường Đại học Lạc Hồng**

**ESTABLISHING A REAL ESTATE PURCHASE  
TRANSACTION UNDER OTHERS NAME ACCORDING  
TO VIETNAMESE LAW**

● Master. **NGO THI KIM ANH**

Faculty of Administration and International Economics  
Lac Hong University

**ABSTRACT:**

The problem of establishing real estate transactions under others name has appeared in practice today. Its risks are potential disputes directly related to the request to be named. The following article analyzes the theoretical and legal issues, considers the practice of adjudicating current disputes related to the establishment of real estate transactions under others name.

**Keywords:** under others name, real estate purchase transaction, real estate, law.