

**HỢP ĐỒNG VÔ HIỆU TRONG TRƯỜNG HỢP ĐỨNG TÊN GIÙM
NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN**

NGUYỄN HUY HOÀNG*

Ngày nhận bài: 18/4/2026

Ngày phản biện: 06/5/2026

Ngày đăng bài: 25/6/2026

Tóm tắt:

Quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản là hiện tượng khá phổ biến trong thực tiễn giao dịch dân sự (GDDS) ở Việt Nam và làm phát sinh nhiều tranh chấp. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa có quy định trực tiếp điều chỉnh quan hệ này, trong khi thực tiễn xét xử vẫn còn những cách tiếp cận khác nhau trong việc xác định bản chất pháp lý và căn cứ giải quyết tranh chấp. Trên cơ sở phân tích các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 (BLDS năm 2015) về điều kiện có hiệu lực của GDDS, GDDS giả tạo và giao dịch được xác lập do bị lừa dối, bài viết làm rõ cơ sở pháp lý để xác định hiệu lực hoặc vô hiệu của hợp đồng trong trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản. Từ đó, bài viết đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và bảo đảm sự thống nhất trong thực tiễn áp dụng.

Từ khóa:

Đứng tên giùm, chuyển nhượng bất động sản, hiệu lực hợp đồng.

Abstract:

Nominee arrangements in real property transfers are a common phenomenon in civil transactions in Vietnam and have given rise to numerous disputes. However, Vietnamese law currently contains no specific provisions directly governing such arrangements, while judicial practice continues to adopt divergent approaches to determining their legal nature and the legal basis for resolving related disputes. Based on an analysis of the provisions of the 2015 Civil Code concerning the validity requirements of civil transactions, sham transactions, and transactions entered into through deception, this article clarifies the legal basis for determining the validity or invalidity of contracts involving nominee arrangements in real property transfers. On that basis, the article proposes several recommendations for improving the legal framework and promoting greater consistency in legal interpretation and judicial application.

Keywords:

Nominee arrangements arrangement, real estate transfer, Contract validity.

* ThS., Trường Kinh tế, Luật - Đại học Trà Vinh; Email: nguyenhuyhoang@tvu.edu.vn

1. Đặt vấn đề

Trong thực tiễn GDDS ở Việt Nam, đặc biệt trong lĩnh vực chuyển nhượng bất động sản, việc một cá nhân nhờ người khác đứng tên thay mình trên hợp đồng nhận chuyển nhượng bất động sản diễn ra khá phổ biến vì nhiều nguyên nhân khác nhau. Quan hệ đứng tên giùm có thể xuất phát từ những lý do khách quan như hạn chế về điều kiện pháp lý của người nhận chuyển nhượng, nhu cầu thuận tiện trong quản lý tài sản hoặc những thỏa thuận mang tính nội bộ giữa các bên.

Thực tiễn này đã làm phát sinh nhiều tranh chấp phức tạp liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản cũng như hiệu lực của hợp đồng nhận chuyển nhượng. Vấn đề đặt ra là việc một người đứng tên thay cho người khác có làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng hay không và nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì cơ sở pháp lý nào cần được áp dụng để giải quyết. Trong khi đó, pháp luật dân sự hiện hành chưa có quy định trực tiếp điều chỉnh quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản. Thực tiễn xét xử cho thấy tòa án chưa có cách tiếp cận hoàn toàn thống nhất khi giải quyết các tranh chấp phát sinh từ quan hệ này. Có trường hợp tòa án xem xét dưới góc độ GDDS vô hiệu giả tạo, nhưng cũng có trường hợp lại giải quyết theo hướng bảo vệ quyền lợi của người thực sự bỏ tiền nhận chuyển nhượng mà không đặt ra vấn đề vô hiệu của giao dịch.

Từ thực trạng nêu trên, việc nghiên cứu cơ sở pháp lý để xác định hợp đồng có hiệu lực hoặc vô hiệu trong trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản có ý nghĩa quan trọng cả về phương diện lý luận và thực tiễn. Trên cơ sở phân tích các quy định của BLDS năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của GDDS, GDDS giả tạo và giao dịch được xác lập do bị lừa dối, bài viết làm rõ căn cứ pháp lý để đánh giá hiệu lực của hợp đồng trong trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản, đồng thời phân tích thực tiễn áp dụng pháp luật và đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này.

2. Cơ sở pháp lý để xác định hợp đồng vô hiệu trong trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản

2.1. Quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản và yêu cầu bảo đảm sự tự nguyện của chủ thể giao kết hợp đồng

Theo điểm a khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015, một trong những điều kiện để GDDS có hiệu lực là chủ thể tham gia giao dịch phải có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập. Trong quan hệ đứng tên

giùm nhận chuyển nhượng bất động sản, thông thường người đứng tên trên hợp đồng vẫn là chủ thể có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Do đó, việc nhờ người khác đứng tên không làm phát sinh vấn đề vô hiệu do không đáp ứng điều kiện về năng lực chủ thể.

Tuy nhiên, xét dưới góc độ ý chí giao kết hợp đồng, quan hệ đứng tên giùm lại đặt ra những vấn đề pháp lý đáng chú ý. Theo điểm b khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015, GDDS chỉ có hiệu lực khi chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Tính tự nguyện trong GDDS đòi hỏi phải có sự thống nhất giữa ý chí nội tâm của chủ thể và sự biểu hiện ý chí ra bên ngoài¹. Trong khi đó, ở quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản có sự tách biệt giữa chủ thể được ghi nhận trên hợp đồng và chủ thể có ý chí đích thực đối với giao dịch.

Về bản chất, người đứng tên trên hợp đồng chỉ là chủ thể danh nghĩa, còn người nhờ đứng tên mới là người thực sự bỏ tiền nhận chuyển nhượng, quyết định việc xác lập giao dịch và hưởng các lợi ích kinh tế phát sinh từ bất động sản. Sự tách biệt giữa chủ thể thể hiện ra bên ngoài với chủ thể có ý chí đích thực làm cho việc đánh giá tính tự nguyện của giao dịch trở nên phức tạp hơn so với các giao dịch thông thường. Do đó, trong trường hợp đứng tên giùm, việc xem xét hiệu lực của hợp đồng cần được đánh giá dưới góc độ sự phù hợp giữa ý chí thực sự của các bên với hình thức biểu hiện của giao dịch.

2.2. Giao dịch giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 và việc áp dụng đối với trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản

Điều 124 BLDS năm 2015 quy định GDDS giả tạo là giao dịch được xác lập nhằm che giấu một GDDS khác hoặc nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba. Về bản chất, giao dịch giả tạo là trường hợp các bên xác lập một giao dịch không phản ánh đúng ý chí đích thực của mình, tạo ra một hình thức pháp lý bên ngoài khác với bản chất thực tế của quan hệ pháp luật.

Trong trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản, giao dịch có thể bị xem xét là giả tạo khi tồn tại sự thống nhất ý chí giữa các bên nhằm che giấu chủ thể thực sự của quan hệ chuyển nhượng. Khi đó, người đứng tên trên hợp đồng chỉ là chủ thể danh nghĩa, còn người nhờ đứng tên mới là chủ thể thực sự của giao dịch. Việc sử dụng người đứng tên giùm tạo ra một “vỏ bọc pháp lý” về chủ thể, làm cho chủ thể

¹ Trường Đại học Luật Hà Nội (2017), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, Tập 1, NXB Công an nhân dân, tr.143-144.

được thể hiện trong hợp đồng không phản ánh đúng chủ thể thực sự của quan hệ chuyển nhượng.

Để xác định giao dịch giả tạo trong trường hợp này cần xem xét một số dấu hiệu cơ bản. Thứ nhất, có sự sai lệch giữa ý chí thực sự của các bên với sự thể hiện ra bên ngoài về chủ thể giao kết hợp đồng. Thứ hai, tồn tại sự tách biệt giữa chủ thể danh nghĩa được ghi nhận trong hợp đồng và chủ thể thực sự thực hiện quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch. Thứ ba, có sự thống nhất ý chí mang tính thông đồng giữa các chủ thể liên quan nhằm che giấu chủ thể thực sự của giao dịch hoặc nhằm đạt được những mục đích khác mà pháp luật không mong muốn. Đã có học giả đề cập đến vấn đề hợp đồng giả tạo (HDGT) trong trường hợp này là hình thức giả trang bằng cách cho mượn tên².

Tuy nhiên, không phải mọi trường hợp trong quan hệ hợp đồng nhờ người khác đứng tên giùm đều đương nhiên được xem là đề HDGT. Bản chất của giao dịch giả tạo đòi hỏi phải có sự thống nhất ý chí giữa các chủ thể tham gia vào việc tạo ra sự giả tạo đó. Vì vậy, cần phân biệt giữa trường hợp bên chuyển nhượng biết và cùng tham gia vào việc che giấu chủ thể thực sự với trường hợp bên chuyển nhượng hoàn toàn không biết về thỏa thuận đứng tên giùm giữa bên nhận chuyển nhượng và người đứng tên. Đây cũng là hướng tiếp cận của Thẩm phán Diplock trong vụ Snook v. London and West Riding Investments Ltd, theo đó một trong những điều kiện để xác định giao dịch giả tạo là phải tồn tại ý định chung của các bên nhằm tạo ra sự giả tạo về mặt pháp lý³.

2.3. Trường hợp bên chuyển nhượng không biết việc đứng tên giùm và khả năng áp dụng Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015

Trong thực tiễn tồn tại nhiều trường hợp việc đứng tên giùm chỉ là thỏa thuận nội bộ giữa người nhờ đứng tên và người đứng tên, còn bên chuyển nhượng hoàn toàn không biết về sự tồn tại của chủ thể đứng sau giao dịch. Khi đó, bên chuyển nhượng xác lập hợp đồng với người đứng tên trên hợp đồng vì tin rằng người này chính là bên nhận chuyển nhượng thực sự. Trong trường hợp này, khó có thể xác định giao dịch là giả tạo theo Điều 124 BLDS năm 2015 vì không tồn tại sự thống nhất ý chí giữa tất cả các bên trong việc tạo ra sự giả tạo về chủ thể. Nói cách khác, bên chuyển nhượng không có ý định che giấu chủ thể thực sự của giao dịch và không tham gia vào sự thông đồng giữa người nhờ đứng tên và người đứng tên.

² Huỳnh Công Bá (2021), *Định chế pháp luật dân sự thời Việt Nam Cộng hòa (Nghĩa vụ - I)*, NXB Thuận Hóa, tr.616.

³ Edwin Simpson, Miranda Stewart (2013), *Sham Transactions*, Publisher: Oxford University Press, p.9.

Tuy nhiên, việc che giấu chủ thể thực sự của giao dịch có thể làm cho bên chuyển nhượng nhận thức không đúng về người mà mình đang giao kết hợp đồng. Khi đó, cần đặt ra khả năng xem xét giao dịch dưới góc độ bị lừa dối theo Điều 127 BLDS năm 2015. Theo quy định này, lừa dối trong GDDS là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của GDDS nên đã xác lập giao dịch đó. Từ quy định trên có thể thấy, sự hiểu sai lệch về chủ thể là một trong những căn cứ làm phát sinh hành vi lừa dối trong GDDS nếu chính sự hiểu sai lệch đó dẫn đến việc chủ thể xác lập giao dịch. Theo đó, trong trường hợp bên chuyển nhượng bất động sản không biết về thỏa thuận đứng tên giùm giữa người đứng tên và người thực sự nhận chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng có thể đã nhận thức sai lệch về chủ thể giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, để xác định giao dịch được xác lập do bị lừa dối theo Điều 127 BLDS năm 2015 còn cần xem xét liệu sự hiểu sai lệch về chủ thể đó có phải là nguyên nhân dẫn đến việc bên chuyển nhượng xác lập giao dịch hay không. Trong trường hợp danh tính hoặc tư cách pháp lý của bên nhận chuyển nhượng có ý nghĩa đối với quyết định giao kết hợp đồng, chẳng hạn bên chuyển nhượng chỉ đồng ý chuyển nhượng vì cho rằng người nhận chuyển nhượng là người có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật, thì việc che giấu chủ thể thực sự của giao dịch có thể được xem là hành vi lừa dối làm ảnh hưởng đến sự tự nguyện của bên chuyển nhượng khi xác lập hợp đồng.

Từ những phân tích trên có thể thấy rằng quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản là hiện tượng pháp lý có tính chất đa dạng và không thể mặc nhiên xem là giao dịch giả tạo trong mọi trường hợp. Việc xác định hiệu lực của hợp đồng cần dựa trên việc làm rõ vai trò của yếu tố chủ thể trong quá trình giao kết, mức độ tham gia của các bên vào việc che giấu chủ thể thực sự của giao dịch cũng như ảnh hưởng của sự che giấu đó đối với ý chí giao kết của bên chuyển nhượng. Theo đó, tùy từng trường hợp cụ thể, quan hệ đứng tên giùm có thể được xem xét dưới góc độ GDDS giả tạo theo Điều 124 BLDS năm 2015 hoặc giao dịch được xác lập do bị lừa dối theo Điều 127 BLDS năm 2015.

2.4. Án lệ số 02/2016/AL và cách tiếp cận đối với quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản

Về phương diện án lệ, hiện nay chỉ có Án lệ số 02/2016/AL điều chỉnh một số vấn đề có liên quan đến quan hệ về đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản. Trong Án lệ này xác định rằng trong trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài

bỏ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nhờ người trong nước đứng tên giữ, thì khi phát sinh tranh chấp, Tòa án không chỉ căn cứ vào nguồn tiền mà còn phải xem xét công sức của người đứng tên trong việc quản lý, giữ gìn, tôn tạo làm gia tăng giá trị tài sản. Theo đó, nếu chứng minh được mức độ đóng góp cụ thể, người đứng tên sẽ được hưởng phần giá trị tương ứng với công sức của mình. Trường hợp không xác định được chính xác công sức, án lệ định hướng coi hai bên có công sức ngang nhau và chia đôi phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với giá trị ban đầu của quyền sử dụng đất. Như vậy, án lệ này thể hiện cách tiếp cận dung hòa lợi ích giữa “người góp tiền thực sự” và “người đứng tên giữ”, không tuyệt đối hóa quyền của bên bỏ tiền mà thừa nhận vai trò thực tế của bên đứng tên trong quá trình duy trì và làm tăng giá trị tài sản.

Có thể thấy án lệ này chỉ tập trung giải quyết mối quan hệ giữa người đứng tên giữ và người nhờ đứng tên giữ, mà chưa đề cập đến bản chất vô hiệu của hợp đồng giữa người được nhờ đứng tên và bên chuyển nhượng. Đồng thời, án lệ cũng chưa làm rõ hiệu lực pháp luật của hợp đồng này được xác định như thế nào để từ đó nhận diện các hậu quả pháp lý tương ứng. Đáng chú ý, án lệ không xác định rõ giao dịch trong vụ việc là vô hiệu hay không, nhưng cách giải quyết lại theo hướng xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu, đặc biệt đối với phần giá trị chênh lệch⁴.

Tuy nhiên, cũng đã có ý kiến chỉ trích án lệ này vì cho rằng Án lệ này có thể tạo tiền lệ cổ súy cho các chủ thể không đủ điều kiện theo pháp luật vẫn thực hiện giao dịch ngầm, làm suy giảm hiệu quả quản lý của Nhà nước; dễ bị lợi dụng để bên đứng tên giữ “lật kèo”, chiếm đoạt tài sản hoặc hưởng lợi từ chênh lệch giá trị, trái với nguyên tắc công bằng và không có cơ sở pháp lý rõ ràng; có thể gây hệ quả tiêu cực trong thi hành án, khi tài sản đứng tên người phải thi hành án bị tranh chấp với lý do chỉ đứng tên giữ, làm đình trệ hoặc vô hiệu hóa việc thi hành án, ảnh hưởng đến quyền lợi của người được thi hành án⁵. Theo quan điểm của tác giả, ý kiến phê phán nêu trên đã chỉ ra những vấn đề pháp lý cần được cân nhắc khi tiếp tục áp dụng Án lệ số 02/2016/AL. Trong trường hợp việc áp dụng án lệ có thể dẫn đến cách hiểu rằng pháp luật gián tiếp bảo vệ các giao dịch được xác lập nhằm vượt qua những hạn chế hoặc điều kiện do pháp luật đặt ra, thì mục tiêu bảo đảm tính nghiêm minh và thống nhất của hệ thống pháp luật có thể bị ảnh hưởng. Mặc dù những hệ quả này cần được kiểm chứng thêm từ thực tiễn áp dụng, song đây là những dấu hiệu cho thấy sự cần

⁴ Lưu Tiến Dũng (2021), *Án lệ Việt Nam phân tích và luận giải*, Tập 1, NXB Tư Pháp, Hà Nội, tr.36.

⁵ Nguyễn Hồng Hà (2017), *Cần hủy án lệ Việt kiều nhờ đứng tên mua đất*, truy cập tại <https://plo.vn/can-huy-an-le-viet-kieu-nho-dung-ten-mua-dat-post446904.html>, truy cập ngày 10/4/2026.

thiết phải rà soát, đánh giá lại cơ sở lý luận và thực tiễn của án lệ, từ đó cân nhắc khả năng điều chỉnh hoặc hủy bỏ án lệ nếu xét thấy không còn phù hợp với định hướng phát triển của pháp luật hiện hành.

Do tính chất đa dạng và phức tạp của quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản, cùng với việc pháp luật hiện hành chưa có quy định trực tiếp hoặc hướng dẫn đầy đủ để xác định bản chất pháp lý của quan hệ này, nên hiện nay vẫn tồn tại nhiều cách tiếp cận khác nhau trong khoa học pháp lý. Có ý kiến cho rằng đây chính là GDDS có điều kiện⁶. Việc xem quan hệ đứng tên giùm mua bất động sản là GDDS có điều kiện có phần gượng ép. Bởi lẽ, GDDS có điều kiện có bản chất là việc các bên thỏa thuận về điều kiện cho việc hình thành hoặc hủy bỏ một GDDS thì GDDS đó sẽ phát sinh hoặc hủy bỏ khi điều kiện được thỏa thuận xảy ra⁷. Tuy nhiên, trong quan hệ nhờ đứng tên giùm chúng ta không thấy có việc các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ, và có những trường hợp việc nhờ đứng tên giùm không phải phát sinh từ việc bên nhờ đứng tên giùm không đủ điều kiện sở hữu đối với tài sản nhờ đứng tên nhận chuyển nhượng mà xuất phát từ những lý do cá nhân khác. Ngoài ra, trong Báo cáo tham luận ngày 11/01/2008 của Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao còn cho rằng giao dịch giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người đứng tên giùm trong giấy tờ nhà đất là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật⁸. Luồng ý kiến khác cho rằng việc đứng tên giùm chính là HĐGT⁹. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, không phải mọi trường hợp đứng tên giùm đều là HĐGT. Tùy thuộc vào hoàn cảnh cụ thể, quan hệ này có thể mang bản chất của giao dịch giả tạo hoặc của giao dịch được xác lập do bị lừa dối về chủ thể giao kết.

3. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng vô hiệu trong trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản

Như đã phân tích ở phần trên, có những trường hợp việc nhờ đứng tên giùm mua bất động sản có bản chất là HĐGT, có trường hợp bên chuyển nhượng được xác định là bị lừa dối. Trong thực tiễn xét xử có những vụ việc được tòa án nhận định quan hệ

⁶ Châu Thị Khánh Vân (2018), *Giải quyết tranh chấp liên quan đến giao dịch “đứng tên giùm” - từ lý luận đến thực tiễn*, truy cập tại <https://lapphap.vn/Pages/TinTuc/207435/Giai-quyet-tranh-chap-lien-quan-den-giao-dich--dung-ten-giwm---tu-ly-luan-den-thuc-tien.html>, truy cập ngày 11/4/2026.

⁷ Trường Đại học Luật Hà Nội (2017), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, Tập 1, NXB Công an nhân dân, Hà Nội, tr.139.

⁸ Đỗ Văn Đại (2017), *Luật Hợp đồng Việt Nam bản án và bình luận bản án*, Tập 1, NXB Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, Hồ Chí Minh, tr. 753; Vũ Văn Mẫu (1963), *Việt Nam dân luật lược khảo - Quyển II Nghĩa vụ và khế ước*, Bộ Quốc gia giáo dục xuất bản, Sài Gòn, tr.314.

⁹ Đỗ Văn Đại (2017), *Luật Hợp đồng Việt Nam bản án và bình luận bản án*, Tập 1, NXB Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, Hồ Chí Minh, tr.753; Vũ Văn Mẫu (1963), *Việt Nam dân luật lược khảo - Quyển II Nghĩa vụ và khế ước*, Bộ Quốc gia giáo dục xuất bản, Sài Gòn, tr.314.

đứng tên giùm mua bất động sản là HĐGT. Tuy nhiên, đa số các quan hệ tranh chấp liên quan đến đứng tên giùm mua bất động sản được tòa án xét xử theo một hướng riêng mà không áp dụng quy định về HĐGT để giải quyết. Điều này được chứng minh qua các vụ án sau đây: Quyết định Giám đốc thẩm số 81/2003/GĐT-DS ngày 29/4/2003 của Tòa Dân sự, Tòa án nhân dân tối cao: “V/v tranh chấp đòi lại tài sản”¹⁰ (vụ án số 1); Quyết định giám đốc thẩm số 27/2010/DS-GĐT ngày 08-7-2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án: “V/v tranh chấp đòi lại tài sản”¹¹ (vụ án số 2); và Bản án sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 06/04/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang: “V/v Đòi tài sản và yêu cầu xác lập quyền sở hữu đối với lợi tức”¹² (vụ án số 3); và Bản án số 223/2020/DS-PT ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”¹³ (vụ án số 4)¹⁴.

Nhận xét các vụ án: Trong vụ án số 1 đã tồn tại quan hệ nhờ đứng tên giùm mua bất động sản (căn nhà số 1A, đường Võ Thị Sáu) giữa ông Khoan, bà Nhị (bên nhờ đứng tên), ông Nê, bà Thuận (bên được nhờ đứng tên) và vợ chồng ông Thái, bà Nhung (bên bán). Trong lập luận và phán quyết, tòa án đã vận dụng quy định về HĐGT trong BLDS để giải quyết tranh chấp đứng tên giùm mua bất động sản nêu trên, mặc dù vào thời điểm xác lập hợp đồng mua bán nêu trên pháp luật chưa quy định về HĐGT. Cụ thể, trong phần lập luận tòa án xác định hợp đồng giữa ông Nê, bà Thuận và ông Thái, bà Nhung là giả tạo và hợp đồng thật là giữa ông Khoan, bà Nhị với ông Thái, bà Nhung. Qua đó, công nhận việc mua bán nhà giữa ông Khoan, bà Nhị và ông Thái, bà Nhung (là hợp đồng bị che giấu). Việc cấp Giám đốc thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà nêu trên là HĐGT là hoàn toàn thuyết phục. Bởi lẽ, trong quá trình mua bán nhà thì ông Khoan (người nhờ đứng tên) là người trực tiếp đi xem nhà, đồng thời trực tiếp thỏa thuận giá mua nhà với bên bán. Như vậy, ông Nê và bà Thuận chỉ là người đứng tên giùm, hợp đồng mua bán nhà được xác lập giữa họ với

¹⁰ Xem: Đỗ Văn Đại (2017), *Luật Hợp đồng Việt Nam bản án và bình luận bản án*, Tập 1, NXB Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, Thành phố Hồ Chí Minh, tr.62-64.

¹¹ Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2010), Quyết định giám đốc thẩm số 27/2010/DS-GĐT ngày 08/7/2010 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”, truy cập tại <https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/portal/anle/chitietnguonanle?dDocName=TAND015220>, truy cập ngày 26/5/2026.

¹² Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (2022), Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 06/4/2022 về việc “Đòi tài sản và yêu cầu xác lập quyền sở hữu đối với lợi tức”, truy cập ngày <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-doi-tai-san-va-yeu-cau-xac-lap-quyen-so-huu-doi-voi-loi-tuc-so-122022dsst-241725>, truy cập ngày 26/6/2026.

¹³ Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (2020), Bản án số 223/2020/DS-PT ngày 10/7/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, truy cập tại <https://fdvn.vn/tong-hop-10-ban-an-quyet-dinh-giam-doc-ve-viec-tranh-chap-giua-nguoi-viet-nam-o-nuoc-ngoai-doi-lai-tai-san-nho-nguoi-o-trong-nuoc-dung-ten-ma-qua-trinh-giai-quyet-co-yeu-cau-phan-to/>, truy cập ngày 26/6/2026.

ông Thái, bà Nhung thực chất là giao dịch giả tạo nhằm che giấu chủ thể thực sự của bên nhận chuyển nhượng. Thông qua vụ án này có thể rút ra được hai vấn đề cơ bản: (i) Quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản có các tình tiết tương tự vụ việc nêu trên có thể được xem là giao dịch giả tạo nhằm che giấu chủ thể thực sự của bên nhận chuyển nhượng; và (ii) Các quy định về giao dịch giả tạo có thể được vận dụng để giải quyết tranh chấp phát sinh từ quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản khi tồn tại yếu tố giả tạo về chủ thể.

Nếu như trong vụ án số 1 Tòa án nhân dân tối cao (TANDTC) đã vận dụng nội dung của các quy định về HĐGT để giải quyết cho tranh chấp đứng tên giùm mua bất động sản (nhà, đất), thì trong vụ án số 2 TANDTC đã tiếp cận theo một hướng khác mặc dù trong quan hệ đứng tên giùm mua bất động sản có tồn tại yếu tố giả tạo. Trong vụ án số 2, yếu tố giả tạo được thể hiện ở việc bên nhờ mua bất động sản có sự thỏa thuận trực tiếp về giá cả, nội dung chuyển nhượng và việc nhờ đứng tên giùm với bên bán. Cụ thể, chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Thanh, nhưng bà Thanh đã thỏa thuận với ông Tính, bà Quênh (bên chuyển nhượng) để cho ông Tám, bà Chính Em đứng tên giùm. Theo quan điểm của tác giả, các tình tiết của vụ án cho thấy có cơ sở để xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tính và ông Tám là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng thực tế giữa ông Tính và bà Thanh. Mặc dù trong vụ án có dấu hiệu của HĐGT nhằm che giấu chủ thể thực sự của hợp đồng, nhưng trong quá trình giải quyết của cấp toà sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm không đề cập đến việc giả tạo trong vụ việc, cũng như không vận dụng các quy định về HĐGT để giải quyết vụ việc. Điều này có thể thấy qua việc tòa án không xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tính, bà Quênh với ông Tám là vô hiệu do giả tạo. tòa án cũng không xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Tính, bà Quênh với bà Thanh là vô hiệu (vì bà Thanh không đủ điều kiện để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam trong trường hợp này). Trong rất nhiều các vụ án khác về tranh chấp đứng tên giùm mua bất động sản có yếu tố giả tạo có tính chất tương tự như vụ án số 2 nêu trên, tòa án cũng không vận dụng quy định về giao dịch giả tạo để giải quyết tranh chấp, mà có cách giải quyết khá đặc thù so với các quy định về HĐGT. Qua thực tiễn xét xử có thể nhận thấy Tòa án Việt Nam đang hình thành một cách tiếp cận riêng trong việc giải quyết tranh chấp liên quan đến những tranh chấp đứng tên giùm mua bất động sản của người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc người nước ngoài với người Việt Nam ở trong nước thành một loại án đặc thù riêng. Điều này được thể hiện rõ thông qua việc Hội đồng thẩm phán TANDTC đã lựa chọn Quyết

định giám đốc thẩm số 27/2010/DS-GĐT ngày 08-7-2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản”, để xây dựng thành Án lệ số 02/2016/AL. Kể từ khi được công bố, Án lệ số 02/2016/AL đã trở thành cơ sở tham khảo quan trọng trong việc giải quyết các tranh chấp phát sinh từ quan hệ người Việt Nam trong nước đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc người nước ngoài.

Tương tự như vụ án số 2, trong vụ án số 3, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trương Quốc C và bên chuyển nhượng có nhiều dấu hiệu của HĐGT. Bởi lẽ, bà A và bên chuyển nhượng thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng. Tại văn phòng công chứng, bà A vẫn là người trực tiếp giao dịch, nhưng do quốc tịch nước ngoài nên bà mới nhờ cháu là Trương Quốc C đứng tên trên hợp đồng. Bên chuyển nhượng (ông H, bà N) cũng xác nhận họ trực tiếp giao dịch, thương lượng với bà A và đồng ý cho người cháu đứng tên thay theo yêu cầu của bà A. Tuy nhiên, trong bản án này tòa án cũng không đưa ra nhận định về bản chất giả tạo về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tuyên hủy hợp đồng hay xác định nó vô hiệu. Tòa án chỉ căn cứ vào Án lệ 02/2016/AL để giải quyết mối quan hệ giữa bên nhờ đứng tên (bà A) và bên được nhờ đứng tên giùm (anh C).

Trong vụ án số 4, bên nhờ đứng tên giùm là ông S (đang ở nước ngoài) đã gửi tiền về nhờ ông C, bà V tìm mua nhà và đứng tên giùm trên hợp đồng với chủ đầu tư (Công ty cổ phần B). Suốt quá trình thương thảo và ký kết hợp đồng mua bán vào ngày 07/3/2014, Công ty B chỉ giao dịch trực tiếp với ông C, bà V và thực tế không biết đến sự hiện diện của ông S hay thỏa thuận đứng tên giùm giữa các bên. Có thể thấy, chủ đầu tư đã xác lập giao dịch dựa trên sự tin tưởng ông C, bà V là người mua thực sự. Như đã phân tích ở trên, các tình tiết của vụ án cho thấy có cơ sở để xem xét rằng bên chủ đầu tư đã xác lập giao dịch trong điều kiện nhận thức không đúng về chủ thể giao kết (bên mua thực sự là ông S, chứ không phải ông C, bà V). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tranh chấp sau này, các cấp Tòa án đã không xem xét hay đưa ra nhận định về tính vô hiệu của hợp đồng mua bán giữa bên được nhờ đứng tên và chủ đầu tư. Thay vào đó, Tòa án thừa nhận quan hệ đứng tên giùm là có thật và giải quyết bằng cách buộc bên đứng tên giùm thanh toán lại giá trị tài sản cho chủ thực sự theo quy định của Án lệ số 02/2016/AL. Cách tiếp cận này cho thấy trọng tâm giải quyết của Tòa án không nằm ở việc xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ban đầu, mà còn hướng đến việc phân chia lợi ích kinh tế giữa người đứng tên và người nhờ đứng tên.

Từ các vụ án nêu trên có thể thấy, mặc dù trong nhiều trường hợp quan hệ đứng tên giùm mua bất động sản có đầy đủ dấu hiệu của HĐGT hoặc yếu tố lừa dối, nhưng thực tiễn xét xử của tòa án lại chưa có sự thống nhất trong việc nhận diện và áp dụng pháp luật, mà có xu hướng xử lý theo một cơ chế riêng mang tính đặc thù; điều này đặt ra yêu cầu cần tiếp tục làm rõ về mặt lý luận và hoàn thiện pháp luật nhằm bảo đảm tính nhất quán, minh bạch trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan.

Nguyên nhân cốt lõi dẫn đến sự thiếu thống nhất trong thực tiễn xét xử nêu trên xuất phát từ việc thiếu vắng các hướng dẫn cụ thể trong các văn bản hướng dẫn thi hành pháp luật. Hiện nay, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao vẫn chưa có nghị quyết để định nghĩa và phân biệt rõ ràng giữa hành vi lừa dối về chủ thể (Điều 127) và sự thông đồng giả tạo về chủ thể (Điều 124) trong các quan hệ đứng tên giùm. Chính khoảng trống về tiêu chí nhận diện này đã khiến các cấp Tòa án gặp khó khăn trong việc lựa chọn căn cứ pháp lý phù hợp, từ đó hình thành xu hướng vận dụng Án lệ số 02/2016/AL để giải quyết hậu quả tài sản mà chưa tập trung làm rõ bản chất và hiệu lực của giao dịch.

4. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng vô hiệu trong trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản

Từ những phân tích về cơ sở pháp lý và thực tiễn xét xử có thể thấy rằng quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản là hiện tượng pháp lý phức tạp, có thể phát sinh dưới nhiều hình thức và động cơ khác nhau. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa có quy định trực tiếp điều chỉnh quan hệ này, trong khi thực tiễn xét xử lại chưa thống nhất trong việc nhận diện bản chất pháp lý cũng như xác định căn cứ giải quyết tranh chấp. Nhiều trường hợp có dấu hiệu của giao dịch giả tạo hoặc giao dịch được xác lập do bị lừa dối nhưng không được xem xét dưới góc độ các quy định về GDDS vô hiệu mà được giải quyết theo một cơ chế mang tính đặc thù. Điều này làm phát sinh những khó khăn trong việc bảo đảm tính thống nhất, minh bạch và dự đoán được của pháp luật. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật đối với trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản là cần thiết.

Thứ nhất, cần bổ sung các tiêu chí pháp lý để nhận diện và phân loại các trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản. Thực tiễn cho thấy không phải mọi trường hợp đứng tên giùm đều có cùng bản chất pháp lý. Có trường hợp các bên thống nhất che giấu chủ thể thực sự của giao dịch; có trường hợp việc đứng tên giùm chỉ là thỏa thuận nội bộ giữa người nhờ đứng tên và người đứng tên, mà bên chuyển

nhượng không biết về việc tồn tại chủ thể đứng sau giao dịch. Việc đồng nhất các trường hợp này trong quá trình áp dụng pháp luật dễ dẫn đến những kết quả giải quyết thiếu thuyết phục. Do đó, cần có văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền hoặc nghiên cứu bổ sung quy định trong BLDS nhằm xác định rõ các dấu hiệu pháp lý của từng trường hợp đứng tên giùm, làm cơ sở cho việc lựa chọn căn cứ pháp luật phù hợp để giải quyết tranh chấp.

Thứ hai, cần hoàn thiện cơ chế xác định hậu quả pháp lý tương ứng với từng trường hợp đứng tên giùm trên cơ sở các quy định hiện hành về GDDS vô hiệu. Đối với trường hợp tồn tại sự thống nhất ý chí giữa các bên nhằm che giấu chủ thể thực sự của giao dịch thì cần xem xét áp dụng quy định về GDDS giả tạo theo Điều 124 BLDS năm 2015. Trường hợp bên chuyển nhượng không biết việc đứng tên giùm và xác lập giao dịch trên cơ sở nhận thức sai lệch về chủ thể giao kết thì cần đánh giá khả năng áp dụng quy định về giao dịch được xác lập do bị lừa dối theo Điều 127 BLDS năm 2015. Cách tiếp cận này không chỉ bảo đảm sự phù hợp với hệ thống các quy định hiện hành của BLDS mà còn góp phần hạn chế tình trạng hình thành một cơ chế xử lý đặc thù không có cơ sở pháp lý rõ ràng.

Thứ ba, cần rà soát và đánh giá lại việc áp dụng Án lệ số 02/2016/AL trong mối quan hệ với các quy định của BLDS năm 2015. Mặc dù án lệ này có ý nghĩa nhất định trong việc giải quyết các tranh chấp thực tế phát sinh từ quan hệ đứng tên giùm, song nội dung án lệ chủ yếu tập trung vào việc phân chia lợi ích giữa người nhờ đứng tên và người đứng tên mà chưa làm rõ bản chất pháp lý của hợp đồng nhận chuyển nhượng cũng như căn cứ xác định hiệu lực hoặc vô hiệu của giao dịch. Bên cạnh đó, cách thức giải quyết trong án lệ cũng làm phát sinh những tranh luận về khả năng gián tiếp bảo vệ các giao dịch được xác lập nhằm vượt qua những điều kiện hoặc hạn chế do pháp luật đặt ra. Vì vậy, cần tiến hành tổng kết thực tiễn áp dụng Án lệ số 02/2016/AL để đánh giá tính phù hợp của án lệ với các nguyên tắc chung của pháp luật dân sự hiện hành. Trên cơ sở đó, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét sửa đổi, thay thế hoặc hủy bỏ Án lệ số 02/2016/AL nếu việc tiếp tục áp dụng án lệ không còn bảo đảm sự thống nhất với các nguyên tắc và quy định của BLDS năm 2015.

Nhìn chung, việc hoàn thiện pháp luật về đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản cần được thực hiện theo hướng nhận diện đúng bản chất của từng quan hệ cụ thể thay vì xem đây là một dạng tranh chấp đặc thù độc lập. Chỉ khi xác định chính xác bản chất pháp lý của giao dịch mới có thể bảo đảm việc áp dụng thống nhất các quy định của BLDS về điều kiện có hiệu lực của GDDS, giao dịch giả tạo, giao dịch được

xác lập do bị lừa dối và các căn cứ vô hiệu khác. Đây cũng là cơ sở quan trọng để bảo đảm tính ổn định, minh bạch và công bằng trong việc giải quyết các tranh chấp phát sinh từ quan hệ đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản trong thời gian tới.

Cần phải nhấn mạnh rằng việc kiến nghị áp dụng nghiêm ngặt các quy định về giao dịch vô hiệu do giả tạo (Điều 124) hoặc lừa dối (Điều 127) không nhằm mục đích phủ nhận quyền lợi kinh tế của người thực sự bỏ tiền mua bất động sản. Ngược lại, đây là giải pháp cần thiết để đưa các giao dịch về đúng bản chất pháp lý của chúng, thay vì duy trì các cơ chế giải quyết đặc thù thiếu cơ sở pháp lý rõ ràng. Việc xác định đúng căn cứ vô hiệu sẽ tạo ra một quy trình xử lý hậu quả minh bạch: vừa bảo vệ được bên bị lừa dối, vừa ngăn chặn được các hành vi lách luật, đồng thời vẫn có cơ chế hoàn trả tài sản hoặc bồi thường dựa trên sự công bằng thực tế. Qua đó, bảo đảm sự tôn trọng ý chí tự nguyện của các chủ thể đồng thời duy trì tính nghiêm minh của hệ thống pháp luật.

5. Kết luận

Việc xác định hiệu lực hợp đồng trong trường hợp đứng tên giùm nhận chuyển nhượng bất động sản cần dựa trên bản chất thực sự của quan hệ pháp luật và sự tự nguyện của các chủ thể tham gia giao dịch, từ đó làm cơ sở để áp dụng đúng các quy định của BLDS năm 2015 về giao dịch giả tạo, giao dịch được xác lập do bị lừa dối hoặc các căn cứ vô hiệu khác. Thực tiễn xét xử cho thấy vẫn còn tồn tại sự thiếu thống nhất trong việc nhận diện bản chất pháp lý của quan hệ đứng tên giùm, trong khi Án lệ số 02/2016/AL chưa giải quyết đầy đủ các vấn đề liên quan đến hiệu lực của hợp đồng và căn cứ xác định giao dịch vô hiệu. Do đó, việc hoàn thiện pháp luật thông qua xây dựng các tiêu chí nhận diện rõ ràng đối với từng dạng quan hệ đứng tên giùm và thiết lập cơ chế xử lý hậu quả pháp lý phù hợp là yêu cầu cần thiết nhằm bảo đảm tính minh bạch, thống nhất và khả năng dự đoán của pháp luật trong giải quyết các tranh chấp liên quan đến bất động sản.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội, Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015, Hà Nội.
2. Châu Thị Khánh Vân (2018), *Giải quyết tranh chấp liên quan đến giao dịch “đứng tên giùm” - từ lý luận đến thực tiễn*, truy cập tại <https://lapphap.vn/Pages/TinTuc/207435/Giai-quyet-tranh-chap-lien-quan-den-giao-dich--dung-ten-gium----tu-ly-luan-den-thuc-tien.html>, truy cập ngày 11/4/2026.
3. Đỗ Văn Đại (2017), *Luật Hợp đồng Việt Nam bản án và bình luận bản án*, Tập 1, NXB Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Edwin Simpson, Miranda Stewart (2013), *Sham Transactions*, Oxford University Press, UK.
5. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2010), *Quyết định giám đốc thẩm số 27/2010/DS-GĐT ngày 08/7/2010 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”*, <https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/portal/anle/chitietnguonanle?dDocName=TAND015220>, truy cập ngày 26/6/2026.
6. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2016), *Án lệ số 02/2016/AL*.
7. Huỳnh Công Bá (2021), *Định chế pháp luật dân sự thời Pháp thuộc và Việt Nam Cộng hòa (Nghĩa vụ - I)*, NXB Thuận Hóa.
8. Lưu Tiến Dũng (2021), *Án lệ Việt Nam: Phân tích và luận giải*, Tập 1, NXB Tư pháp, Hà Nội.
9. Nguyễn Hồng Hà (2017), *Cần hủy án lệ Việt kiều nhờ đứng tên mua đất*, truy cập tại <https://plo.vn/can-huy-an-le-viet-kieu-nho-dung-ten-mua-dat-post446904.html>, truy cập ngày 10/4/2026.
10. Trường Đại học Luật Hà Nội (2017), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, Tập 1, NXB Công an nhân dân, Hà Nội.
11. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (2020), *Bản án số 223/2020/DS-PT ngày 10/7/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”*, <https://fdvn.vn/tong-hop-10-ban-an-quyet-dinh-giam-doc-ve-viec-tranh-chap-giua-nguoi-viet-nam-o-nuoc-ngoai-doi-lai-tai-san-nho-nguoi-o-trong-nuoc-dung-ten-ma-qua-trinh-giai-quyet-co-yeu-cau-phan-to/>, truy cập ngày 26/6/2026.
12. Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (2022), *Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 06/4/2022 về việc “Đòi tài sản và yêu cầu xác lập quyền sở hữu đối với lợi tức”*, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-doi-tai-san-va-yeu-cau-xac-lap-quyen-so-huu-doi-voi-loi-tuc-so-122022dsst-241725>, truy cập ngày 26/6/2026.
13. Vũ Văn Mẫu (1963), *Việt Nam dân luật lược khảo - Quyển II: Nghĩa vụ và kế ước*, Bộ Quốc gia Giáo dục xuất bản, Sài Gòn.