

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 63/2025/DS-ST

Ngày 11-9-2025

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Quyết.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bò Quốc Khánh;

2. Ông Đoàn Văn Lước.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Đức Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về việc Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ F, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Cu T, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ F, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ F, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Tuyết T2, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ F, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

+ Văn phòng C1; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 4 năm 2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Văn H trình bày:

Vào năm 2024, ông Hoàng Văn H nộp đơn khởi kiện ông Lê Văn Cu T tại Toà án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Toà án khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Theo nội dung đơn khởi kiện, ông Hoàng Văn H yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Lê Văn Cu T trả số tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 0.83%/tháng cho đến ngày Toà án xét xử. Vụ án được Toà án thụ lý vào ngày 17/10/2024, trong quá trình Toà án giải quyết vụ án ông Lê Văn Cu T vắng mặt nhưng có lời khai thừa nhận có ký và lấn tay trong giấy biên nhận tiền vay ngày 19/9/2020 nhưng không đồng ý trả tiền cho ông Hoàng Văn H.

Tại bản án dân sự số 02/2025/DS-ST ngày 10/01/2025 của Toà án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn H đối với ông Lê Văn Cu T, buộc ông Lê Văn Cu T trả cho ông Hoàng Văn H tổng số tiền 2.155.050.000 đồng, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Ngày 07/3/2025, ông Hoàng Văn H nộp đơn yêu cầu thi hành án. Đến ngày 10/3/2025, Chi cục thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H) ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu số 441 nội dung cho thi hành án đối với ông Lê Văn Cu T tổng số tiền là 2.155.050.000 đồng.

Quá trình yêu cầu thi hành án, ông Hoàng Văn H biết được ông Lê Văn Cu T có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 5.836,4m² thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 62 tại ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Nhưng trong thời gian Toà án thụ lý giải quyết vụ án thì ngày 02/01/2025 ông Lê Văn Cu T đã cố tình tẩu tán tài sản nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Thể hiện qua việc ngày 02/01/2025, ông Lê Văn Cu T lập hợp đồng tặng cho chính mẹ ruột của ông T là bà Huỳnh Thị T1 toàn bộ thửa đất nêu trên. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng C1. Đến ngày 06/02/2025, bà Huỳnh Thị T1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất đối phần đất thuộc thửa 87. Ngoài phần đất nêu trên thì ông Lê Văn Cu T không còn tài sản nào khác.

Việc làm trên của ông Lê Văn Cu T là trái pháp luật, mục đích cố tình tẩu tán tài sản để tạo ra việc không còn khả năng thi hành án gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Hoàng Văn H. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

+ Yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/01/2025 giữa ông Lê Văn Cu T và bà Hoàng Thị T3 là vô hiệu do giả tạo.

+ Yêu cầu Toà án kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 62 tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Thị T1.

- Lời khai tại phiên toà bị đơn ông Lê Văn Cu T trình bày:

Ông Lê Văn Cu T xác nhận có vay nợ ông Hoàng Văn H từ năm 2019 hiện chưa thanh toán. Ông Cu T biết việc bị ông H khởi kiện về việc vay tài sản vào năm 2024 tại Toà án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên (nay là Toà án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh). Về nguồn gốc thửa đất số 87 ông Cu T xác định thống nhất như trình bày của bà Huỳnh Thị T1, ông chỉ đứng tên hộ, sau này bà T1 yêu cầu trả lại nên ngày 02/01/2025 ông Cu T lập hợp đồng tặng cho lại thửa đất cho bà T1. Ông Cu T không có yêu cầu gì trong vụ án. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cu T không chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1 trình bày:

Bà Hoàng Thị T3 là mẹ ruột của ông Lê Văn Cu T. Phần đất thuộc thửa số 87, tờ bản đồ số 62 tại ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc của bà Huỳnh Thị M là mẹ chồng của bà T3. Năm 2019, bà M cho vợ chồng bà T3 phần đất trên nhưng do chồng bà Thiết bị tâm thần nên gia đình bà T3 thống nhất làm thủ tục để cho ông Lê Văn Cu T đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/4/2019, ông T được cấp quyền sử dụng đối với phần đất trên. Nhưng thực tế phần đất do vợ chồng bà T3 quản lý sử dụng. Năm 2021, ông Lê Văn Cu T bị Toà án xét xử 03 năm 07 tháng tù về Tội đánh bạc, đến năm 2024 chấp hành xong bản án. Sau khi ông T đi chấp hành án về thì bà T3 đòi lại phần đất vì sợ ông T phá tán tài sản của gia đình. Ngày 02/01/2025, ông T lập hợp đồng tặng cho lại phần đất cho bà T3. Bà T3 biết việc ông T vay mượn của ông H nhưng không rõ thời điểm và số tiền vay. Thời điểm ông T đi chấp hành án, ông H có đến nhà đòi tiền nhưng bà T3 không đồng ý trả.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T3 không đồng ý, đồng thời cũng không có yêu cầu gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 02/01/2025, Văn phòng C2 Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Cu T và bà Huỳnh Thị T1 được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật về công chứng. Đề nghị Toà án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết T2 đã được triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ 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 xem xét tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu. Nên đây là vụ án dân sự Tranh chấp về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm m khoản 2 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết T2 vắng mặt không có lý do, Văn phòng công chứng Võ Văn N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/01/2025 giữa ông Lê Văn Cu T và bà Huỳnh Thị T1 vô hiệu:

Bị đơn ông Lê Văn Cu T và bà Huỳnh Thị T1 đều biết việc ông Lê Văn Cu T nợ tiền ông Hoàng Văn H và ông Hoàng Văn H đã khởi kiện tại Toà án để yêu cầu ông T trả nợ điều này được chính ông T và bà T1 thừa nhận nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thửa đất số 87, diện tích 5836,4m² có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 47, diện tích 11672,9m² của bà Huỳnh Thị M. Ngày 13/3/2019, bà Huỳnh Thị M lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 87 cho ông Lê Văn Cu T, đến ngày 11/4/2019 ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03821 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp. Từ thời điểm ông T được cấp quyền sử dụng đất cho đến thời điểm ông T tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 không phát sinh tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng phần đất này trong nội bộ gia đình ông T, bà M, bà T1. Nên việc ông T nhận chuyển nhượng đất từ bà M là hợp pháp.

Kết quả xác minh thi hành đối với ông Lê Văn Cu T xác định ông T chỉ có duy nhất một tài sản là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 62 tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã lập hợp đồng tặng cho bà Huỳnh Thị T1 vào ngày 02/01/2025.

Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/01/2025, tại thời điểm ông T xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1, ông T đang nợ của ông H số tiền vay vào năm 2019 là 1.500.000.000 đồng chưa thanh toán. Ông H đã khởi kiện ông T tại Toà án để yêu cầu buộc trả nợ, được Tòa án thụ lý vụ án ngày 17/10/2024. Ngày 02/01/2025 ông T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa số 87 do ông T đứng tên cho bà T1. Ông T chỉ có tài sản duy nhất là phần đất mà ông T lập hợp đồng tặng cho bà T1, ngoài phần đất này ông T không còn phần đất nào khác. Trong khi ông T đang nợ tiền ông H chưa trả nhưng không chuyển nhượng phần đất này cho người khác để lấy tiền trả nợ cho ông H mà lại lập hợp đồng tặng cho phần đất duy nhất mà ông T có cho bà T1 chính là mẹ ruột của ông T. Mặt khác, bà T1 khai phần đất gia đình thoả thuận cho ông T đứng tên, sau này yêu cầu trả lại nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng

minh. Như vậy, có cơ sở xác định việc ông T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T1 ngày 02/01/2025 là giả tạo, nhằm mục đích chuyển dịch tài sản để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông H, nên hợp đồng bị vô hiệu.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 62 tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Huỳnh Thị T1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN346 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 06/02/2025 cho bà Huỳnh Thị T1 trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/01/2025 giữa bà T1 với ông Cu T và bà C. Như đã phân tích tại mục [3.1] hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu nên cần kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí thẩm định hết số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu đã quyết toán xong.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm m khoản 2 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H với bị đơn ông Lê Văn Cu T về việc yêu cầu Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/01/2025 tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Văn Cu T và bà Nguyễn Thị Tuyết T2 với bà Huỳnh Thị T1, số công chứng 0003, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN346 do Chi nhánh văn phòng

đăng ký đất đai huyện B cấp ngày 06/02/2025 cho bà Huỳnh Thị T1 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 62 tại ấp B, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Cu T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Hoàng Văn H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004044 ngày 05/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu, đã quyết toán xong.

4. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- VKSND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu: VT, HSVA (02).

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc Quyết