

Bản án số: 43/2026/DS-ST

Ngày: 17-4-2026

V/v: “Tranh chấp liên quan đến
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 15, TỈNH LÂM ĐỒNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Công Thịnh**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Ngọc Thơm** và ông **Lữ Duy Minh**

Thư ký phiên tòa: Bà **Trương Thị Mỹ Tiên** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc**- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 về việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” và Thụ lý yêu cầu độc lập số: 59A/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2025. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 12/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2026/QĐST-DS ngày 13/3/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 07/2026/QĐST-DS ngày 31/3/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị T**, Sinh năm: 1959. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Phan Thanh H**, sinh năm: 1987. Địa chỉ: Khu phố P, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn:

- Ông **Nguyễn Văn S**, Sinh năm: 1969; Bà **Trần Thị N**, sinh năm: 1982. Cùng địa chỉ: Tổ dân phố A B, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt ông S, vắng mặt bà N)

- Bà **Lê Thị N1**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Tổ dân phố E B, phường L, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Văn phòng C**. Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: **Văn phòng C1**. Địa chỉ: Số B T, phường P, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

- Bà **Mai Thị Hồng V**, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Số P A, chung cư T, số A P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Lê Thị N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng V: Ông **Lê Quang Đ**, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường L, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Người kế thừa: Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện trình bày:* Bà Trần Thị T là người được thi hành án theo quyết định Thi hành án số 864/QĐ-CCTHADS ngày 28/6/2023 và 220/QĐ-CCTHADS ngày 06/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Theo đó, ông S, bà N có nghĩa vụ trả nợ cho bà T. Quá trình xác minh điều kiện thi hành án thì ông S, bà N có tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 49a, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 138431 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/11/2010 và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 650521 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 06/9/2010.

Quá trình thi hành án được biết ông S, bà N thông qua người đại diện uỷ quyền là bà Mai Thị Hồng V đã chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị N1 vào ngày 20/3/2020 nhưng chưa làm thủ tục đăng ký biến động.

Hiện nay, ông S, bà N không còn tài sản nào khác để thi hành án, Việc chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà Nghĩa L giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với bà T theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự. Hiện tại hai thửa đất nêu trên chưa được đăng ký biến động qua bà Lê Thị N1 nên đây vẫn là tài sản của ông S, bà N. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 được Văn phòng C chứng nhận ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 vô hiệu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Về nội dung vụ án nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Lê Thị N1 (Ông Lê Quang Đ): Bà N1 thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 được Văn phòng C chứng nhận ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 vô hiệu. Mặc dù bà N1 làm thủ

tục nhận chuyển nhượng hai thửa đất của vợ chồng ông S nhưng thực tế, số tiền chuyển nhượng và giao dịch là của bà Mai Thị Hồng V, bà chỉ đứng tên giúp bà V trên các thủ tục pháp lý, bà không giao tiền hay quản lý đất chuyển nhượng, bà không liên quan đến việc chuyển nhượng này.

Tại phiên tòa, người đại diện bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Lúc trước, do ông có dự định đi nước ngoài nên mới làm thủ tục ủy quyền cho bà V, để bà V quản lý thửa đất cho vợ chồng ông. Nhưng sau đó, ông không đi nữa nên vẫn trực tiếp quản lý, canh tác trên thửa đất này. Việc bà V đại diện ông và bà N để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N1 thì ông không biết, việc chuyển nhượng là tự ý bà V thực hiện, ông không đồng ý. Hơn nữa, Hai thửa đất trên ông trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2010 cho đến nay, không có bàn giao cho ai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 được Văn phòng C chứng nhận ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Mai Thị Hồng V: Việc bà N có vay tiền bà V hay không thì ông không rõ nhưng ông không vay tiền của bà V, nên ông không đồng ý trả số tiền 1,8 tỷ đồng cho bà V. Đối với việc yêu cầu với bà N trả nợ thì ông không có ý kiến, ông và bà N không liên hệ với nhau từ 2020 đến nay.

Tại phiên tòa, ông đồng ý tuyên vô hiệu theo yêu cầu nguyên đơn. Ông S thừa nhận chữ ký trong giấy tay vay tiền ngày 10/4/2019 bà V cung cấp là ông ký. Ông đồng ý cùng với bà N trả cho bà V số tiền 01 tỷ đồng, ông có trách nhiệm trả 500 triệu đồng.

Ý kiến của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng V và người đại diện ông Lê Quang Đ:

Vào ngày 20/3/2020 bà với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N có ký chuyển nhượng hai thửa đất (Thửa đất 49 và 49a) cho bà Lê Thị N1. Nhưng thực tế bà là người đứng mua tài sản này, bà nhờ bà Lê Thị N1 đứng ra mua để đứng tên giúp bà. Trước đó vào năm 2019, vợ chồng ông S, bà N có vay của bà 01 tỷ đồng, sau đó vì vợ chồng ông S, bà N không trả được nên các bên mới thoả thuận vợ chồng ông S, bà N sẽ chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà để cần nợ, bà chuyển khoản thêm cho vợ chồng ông S 600 triệu đồng. Đến ngày 20/3/2020 thì bà làm thủ tục công chứng hợp đồng.

Bà V thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng đề nghị Toà án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Thực tế, bà N, ông S vay của bà V 1 tỷ đồng, sau đó các bên mới làm thủ tục uỷ quyền đối với hai Giấy chứng nhận. Việc chuyển nhượng cho bà N1 là thủ tục hình thức để bà V quản lý đất, vì bà N1 chỉ là người

đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, toàn bộ việc chuyển nhượng là bà V thực hiện. Sau khi ông S, bà N vay 01 tỷ thì sau đó, bà N có vay thêm nhiều lần, với tổng số tiền đã vay là 1,8 tỷ đồng. Bà V yêu cầu buộc ông S, bà N phải trả cho bà V số tiền 1,8 tỷ đồng.

Tại phiên toà, người đại diện Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng V có đơn xin xét xử vắng mặt. Về nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 được Văn phòng C chứng nhận ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập, ban đầu yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N phải thanh toán cho bà Mai Thị Hồng V số tiền 1,8 tỷ đồng, nhưng chỉ cung cấp được giấy tay xác nhận vay 01 tỷ đồng. Do đó, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định lại yêu cầu độc lập là chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N phải thanh toán cho bà Mai Thị Hồng V số tiền 01 tỷ đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C. Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Văn phòng C1 ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 được Văn phòng C chứng nhận ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 đã được công chứng đúng quy định của Luật công chứng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn văn phòng công chứng không có ý kiến.

Tại phiên toà, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C. Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Văn phòng C1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Người kế thừa: Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng: Cung cấp toàn bộ hồ sơ Thi hành án số 864/QĐ-CCTHADS ngày 28/6/2023 và 220/QĐ-CCTHADS ngày 06/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Về nội dung vụ án: Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định, Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng không có ý kiến và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án đã thành lập Hội đồng thẩm định giá tài sản, xác định được như sau:

Phần đất các bên tranh chấp là thửa đất số 49a, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 138431 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/11/2010 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 650521 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 06/9/2010.

Trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4A, móng trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch, trần tôn lạnh mái lợp ngói và tôn kẽm, cửa gỗ, nền lát gạch ceramic. Bên cạnh căn nhà có một mái che cột gỗ, mái lợp ngói có kích thước 6,4x12,5 mét.

Hiện tại, đất và các tài sản trên đất do ông Nguyễn Văn S quản lý sử dụng. Theo ông S trình bày ông quản lý sử dụng từ năm 2010 cho đến nay.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Lâm Đồng cho rằng:

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện theo quy định. Tuy nhiên, việc Tòa án tiến hành thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn sau khi ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử là không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ Luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 được Văn phòng C chứng nhận ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập: Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Mai Thị Hồng V, buộc ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N phải thanh toán cho bà Mai Thị Hồng V số tiền 01 tỷ đồng.

Về án phí và chi phí thẩm định giá, đo đạc đối với yêu cầu của nguyên đơn: Bị đơn phải chịu theo quy định. Đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận ông S, bà N phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đơn khởi kiện, thẩm tra các chứng cứ và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Trần Thị T khởi kiện Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N, Lê Thị N1 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, Bị đơn cư trú tại thị xã L, tỉnh Bình Thuận nay là phường L, tỉnh Lâm Đồng và đất tranh chấp thuộc phường L, tỉnh Lâm Đồng. Do đó, TAND thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận nay là TAND khu vực 15, tỉnh Lâm Đồng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm

quyền theo quy định tại khoản 11 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa, có mặt bị đơn ông Nguyễn Văn S, bị đơn bà Trần Thị N vắng mặt không có lý do; đại diện nguyên đơn, bị đơn bà Lê Thị N1, bà Mai Thị Hồng V có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn Trần Thị N không có mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

- Tại phiên tòa theo đơn xin xét xử vắng mặt của người đại diện của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng V thì chỉ yêu cầu ông S bà N trả số tiền 01 tỷ đồng, không yêu cầu số tiền còn lại, cũng như không có yêu cầu gì khác. Xét thấy yêu cầu độc lập không vượt quá phạm vi ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng V và bị đơn ông Nguyễn Văn S, bị đơn bà Lê Thị N1 đều xác nhận bà N1 làm thủ tục nhận chuyển nhượng hai thửa đất của vợ chồng ông S nhưng thực tế bà chỉ đứng tên giúp bà V trên các thủ tục pháp lý, bà không giao tiền hay quản lý đất chuyển nhượng. Hiện tại người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 49a, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 138431 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/11/2010 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 650521 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 06/9/2010 là ông Nguyễn Văn S.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 được Văn phòng C chứng nhận ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 vô hiệu.

Bị đơn bà Lê Thị N1, Trần Văn S1 và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng V đều thống nhất tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1.

[2.3] Theo kết quả thẩm định, đo đạc dưới sự xác định của các đương sự thì phần đất các bên tranh chấp là thửa đất số 49a, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 138431 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/11/2010 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 650521 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 06/9/2010.

Trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4A, móng trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch, trần tôn lạnh mái lợp ngói và tôn kẽm, cửa gỗ, nền lát gạch ceramic. Bên cạnh căn nhà có một mái che cột gỗ, mái lợp ngói có kích thước 6,4x12,5 mét.

Hiện tại, đất và các tài sản trên đất do ông Nguyễn Văn S quản lý sử dụng. Theo ông S trình bày ông quản lý sử dụng từ năm 2010 cho đến nay.

[2.4] Về chủ thể giao kết, hình thức chuyển nhượng:

Xét thấy, các chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập và hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Về hình thức, việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập bằng văn bản và công chứng tại Văn phòng C. là đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ Luật Dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực*”.

[2.5] Về việc kê biên, xử lý tài sản: Trên cơ sở Bản án, Quyết định số: 09/2021/DSST ngày 20/4/2021; số 63/2023/DSST ngày 29/9/2023; số 10/2023/QĐST-DS ngày 28/3/2023 của Toà án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận và các Quyết định Thi hành án số 864/QĐ-CCTHADS ngày 28/6/2023 và 220/QĐ-CCTHADS ngày 06/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.. Chấp hành viên thực hiện kê biên, xử lý tài sản đối với người phải thi hành án ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N. Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi đã ban hành thông báo số 150/TB-CCTHADS ngày 09/01/2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 được Văn phòng C chứng nhận ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666. Nhưng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng các bên không thực hiện việc đăng ký biến động. Người trực tiếp quản lý, sử dụng đất vẫn là ông Nguyễn Văn S.

Tại Điều 24 văn bản hợp nhất là Nghị Định Số: 6994/VBHN-BTP ngày 04 tháng 12 năm 2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự:

“Trường hợp có giao dịch về tài sản mà người phải thi hành án không sử dụng toàn bộ khoản tiền thu được từ giao dịch đó để thi hành án và không còn tài

sản khác hoặc có tài sản khác nhưng không đủ để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có giao dịch về tài sản nhưng chưa hoàn thành việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng thì Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định. Khi kê biên tài sản, nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp cần tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự”

Như vậy, mặc dù các bên chuyển nhượng trước thời điểm Bản án, Quyết định của Toà án có hiệu lực. Nhưng không sử dụng khoản tiền để thi hành án và ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N cũng không còn tài sản nào khác để thi hành án (công văn số 1177/CN.VPĐKĐĐLG ngày 16/4/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ1.

[2.6] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 được Văn phòng C chứng nhận ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 chưa được đăng ký biến động, chưa phát sinh hiệu lực theo quy định. Trên thực tế ông Nguyễn Văn S vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng hai thửa đất nêu trên, không có sự bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị N1; bà N1 và bà V cũng thừa nhận việc bà N1 đứng nhận chuyển nhượng chỉ là đứng tên giúp cho bà V, thực tế đây là tài sản của bà V nhận chuyển nhượng từ ông S, bà N và đồng ý tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng này. Hơn nữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N cũng không còn tài sản nào khác để thi hành án. Do đó, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố văn bản công chứng ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 vô hiệu.

[3] Xét yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng V:

[3.1] Văn bản công chứng ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 vô hiệu, nhưng giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng chưa bàn giao việc quản lý, sử dụng đất và các đương sự không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại nên HĐXX không xét.

[3.2] Đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N phải thanh toán cho bà Mai Thị Hồng V số tiền 01 tỷ đồng, HĐXX nhận thấy: Theo bà V trình bày phát sinh từ việc ông S, bà N vay tiền của bà V, sau đó các bên mới thoả thuận chuyển nhượng đất để khấu trừ khoản vay. Bà V cung cấp cho Toà án xem xét một giấy tay ngày 10/4/2019 thể hiện ông S, bà N có vay của bà V số tiền 01 tỷ đồng. Việc bà V

trình bày không được ông S chấp nhận, ông cũng không thừa nhận chữ ký trong giấy tay là do ông ký.

Toà án tiến hành giám định chữ ký, chữ viết Nguyễn Văn S trong giấy tay ngày 10/4/2019 bà V cung cấp. Kết luận giám định số 1239/KL-KTHS ngày 02/12/2025 của Phòng K công an tỉnh L như sau:

“Chữ ký mang tên Nguyễn Văn S dưới nội dung: “La gi ngày 10/4/2019” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn S trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M2 đến M5 là do cùng một người ký.

Chữ viết mang tên Nguyễn Văn S dưới nội dung: “La gi ngày 10/4/2019” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Nguyễn Văn S trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M2 đến M5 là không phải do cùng một người viết.

Không đủ cơ sở để kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn S dưới nội dung: “La gi ngày 10/4/2019” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Văn S trên mẫu so sánh ký hiệu M1 có phải do cùng một người ký, viết hay không”

Tại phiên toà ông S thừa nhận chữ ký trong giấy tay ngày 10/4/2019 bà V cung cấp là ông ký, phù hợp với Kết luận giám định xác định đây là chữ ký của ông Nguyễn Văn S. Ông đồng ý chia đôi khoản vay, ông trả một nửa.

[3.3] Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Trần Thị N nhiều lần nhưng bà không đến và cũng không có ý kiến gửi đến Tòa án nên việc vắng mặt của bà được coi là từ bỏ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong vụ án.

Mặc dù ông S trình bày không có việc thoả thuận chuyển nhượng đất nhưng từ nhận định [3.2], sự thừa nhận của bà Lê Thị N1 và việc từ bỏ các quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị N trong vụ án, thời gian vay tiền, thời gian lập văn bản uỷ quyền. HĐXX xét thấy, việc trình bày của bà V về nội dung: “ông S, bà N có thoả thuận chuyển nhượng đất cho bà V và một phần tiền chuyển nhượng được khấu trừ vào khoản vay 01 tỷ đồng (theo giấy tay ngày 10/4/2019)” là có cơ sở.

Như nhận định ở phần [2.6] thì văn bản công chứng ngày 20/3/2020, số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện) và bà Lê Thị N1 vô hiệu. Bà Mai Thị Hồng V chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N thanh toán lại số tiền 01 đồng (tiền thực hiện việc chuyển nhượng bằng cách khấu trừ khoản nợ vay), không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì khác. Xét thấy, yêu cầu của bà Mai Thị Hồng V là phù hợp thực tế, có lợi cho bị đơn (ông S, bà N) đúng quy định của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Thị Hồng V số tiền 01 tỷ đồng.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng V.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông S, bà N, bà N1 phải chịu chi phí tố tụng (gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc là 9.312.000 đồng) theo quy định.

Người yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định phải chịu chi phí giám định, nếu kết quả giám định chứng minh yêu cầu của người đó là không có căn cứ. Do đó, bị đơn ông Nguyễn Văn S phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết theo quy định khoản 1 Điều 161 Bộ Luật tố tụng dân sự, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông S đã nộp.

[5] Về Án phí: Bị đơn ông S, bà N, **bà N1** phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn ông S, bà N còn phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 11 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013;
- Điều 24 Văn bản hợp nhất số: 6994/VBHN-BTP ngày 04 tháng 12 năm 2024 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.
- **Khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 3 Điều 27** Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Văn bản công chứng số công chứng: 000665 và số công chứng: 000666 cùng ngày 20/3/2020 do Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 49a, tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 138431 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/11/2010 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 650521 do UBND thị xã L, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 06/9/2010) giữa ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N (do bà Mai Thị Hồng V đại diện uỷ quyền) và bà Lê Thị N1 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Hồng V.

Ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Mai Thị Hồng V số tiền **1.000.000.000** đồng (Một tỷ đồng), trách nhiệm được phân chia cho ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N mỗi người phải trả 500 triệu đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N, **bà Lê Thị N1** phải thanh toán tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo đạc là 9.312.000 đồng để hoàn lại cho bà Trần Thị T.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Ông Nguyễn Văn S phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 8.100.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông S đã nộp.

4. Án phí:

Ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N, **bà Lê Thị N1** phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm,

Ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị N còn phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Mai Thị Hồng V số tiền tạm ứng án phí **300.000** đồng đã thu theo biên lai số: 0007111 ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được hoặc niêm yết công khai bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung, 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 đã sửa đổi, bổ sung. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 15 – tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADSKV 15 - tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Công Thịnh