

Bản án số: 06/2025/DSST

Ngày: 18/7/2025

“ V/v “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu
và hủy đăng ký biến động*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13-LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thanh Nữ Kiều Oanh

Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Tấn Khoa

Bà Lê Thị Kim Hoa

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Thành, Thư ký Tòa án khu vực 13-Lâm Đồng

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13- Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Khánh Dung, Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2024/TLST-DS ngày 07/6/2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2025/QĐXXST-DS ngày 02/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐST-DS ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1976

Địa chỉ: Tổ 4, thôn An T1, xã Bình A, huyện Bắc B, tỉnh Bình Thuận. Nay là tổ 4, thôn An T1, xã Hải N, tỉnh Lâm Đồng

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Hoài N, sinh năm 1960

Địa chỉ: Thôn Thái H, xã Hồng T2, huyện Bắc B, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Thái H, xã Hồng T2, tỉnh Lâm Đồng theo văn bản ủy quyền ngày 14/8/2024

Bị đơn: Bà Đinh Thị Thanh T, sinh năm 1985

Ông Đỗ Văn P, sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: Thôn An T1, xã Bình A, huyện Bắc B, tỉnh Bình Thuận. Nay là tổ 4, thôn An T1, xã Hải N, tỉnh Lâm Đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Ngọc A, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn An T1, xã Bình A, huyện Bắc B, tỉnh Bình Thuận. Nay là tổ 4, thôn An T1, xã Hải N, tỉnh Lâm Đồng

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Hoài N, sinh năm 1960

Địa chỉ: Thôn Thái H1, xã Hồng T2, huyện Bắc B, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Thái H1, xã Hồng T2, tỉnh Lâm Đồng theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2024

- Ông Đỗ Hoài Nam, sinh năm 1999
- Bà Đỗ Thị Kim L, sinh năm 1980
Cùng địa chỉ: Thôn An T1, xã Bình A, huyện Bắc B, tỉnh Bình Thuận. Nay là tổ 4, thôn An T1, xã Hải N, tỉnh Lâm Đồng
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bắc Bình. Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Bắc Bình
Địa chỉ: Thị trấn Chợ L, huyện Bắc B, tỉnh Bình Thuận. Nay là thôn Xuân A, xã Bắc B, tỉnh Lâm Đồng
- Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm
Địa chỉ: Số 246 Nguyễn Tất Thành, TT Chợ L, huyện Bắc B, tỉnh Bình Thuận. Nay là số 246 Nguyễn Tất Thành, xã Bắc B, tỉnh Lâm Đồng
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L- chức vụ Trưởng văn phòng
Ủy quyền cho: Ông Lữ Thái Đăng Khoa, sinh năm 1987
Tại phiên tòa có mặt: Ông Đinh Hoài N; Vắng mặt: Đinh Thị Thanh T, ông Đỗ Văn, ông Đỗ Hoài N, bà Đỗ Thị Kim L; Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Bắc Bình có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/6/2024 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Đinh Hoài N trình bày:

Tại Quyết định số 13/2024/QĐST-DS, ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình về công nhận thỏa thuận của các đương sự thì ông Đỗ Văn P và bà Đinh Thị Thanh T đồng ý trả cho vợ chồng bà H số tiền nợ mua bán phân, thuốc bảo vệ thực vật là 301.337.000 đồng (Ba trăm lẻ một triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

Theo quyết định trên vợ chồng bà H có đơn yêu cầu Thi hành án. Ngày 10/4/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình có quyết định số 576/QĐ-CCTHADS thi hành án theo đơn yêu cầu thì ông P và bà T không thực hiện thi hành án theo yêu cầu.

Ngày 03/5/2024 vợ chồng bà H có nhận được thông báo số 502/TB-CCTHADS về yêu cầu khởi kiện hủy giao dịch liên quan đến tài sản Thi hành án đối với Quyết định số 13/2024/QĐST-DS, ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình vì hiện ông P và bà T không còn tài sản khác để thi hành án do ông P và bà T tặng cho em là bà Đỗ Thị Kim Loan và con trai là Đỗ Hoài Nam quyền sử dụng các thửa đất như sau:

- Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.880m² loại đất trồng lúa nước còn lại, địa chỉ thửa đất: Đồng Máng thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2016 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 881805 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho bà Đỗ Thị Kim Loan vào ngày 03/4/2024.

- Thừa đất số 16, tờ bản đồ số 27, diện tích 720.8m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729778 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho ông Đỗ Hoài Nam vào ngày 03/4/2024.

- Thừa đất số 20, tờ bản đồ số 127, diện tích 1445.3m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729775 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho ông Đỗ Hoài N vào ngày 03/4/2024.

Ông P và bà T tặng cho tài sản cho người khác khi đang phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà H như vậy là có hành vi tẩu tán tài sản.

Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình nay là Tòa án nhân dân khu vực 13-Lâm Đồng tuyên bố giao dịch vô hiệu và hủy đăng ký biến động vào ngày 03/4/2024 đối với các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BS 729775 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm ký ngày 28/3/2024 giữa ông Đỗ Văn P bà Đinh Thị Thanh T với ông Đỗ Hoài N;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BS 729778 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm ký ngày 28/3/2024 giữa ông Đỗ Văn P bà Đinh Thị Thanh T với ông Đỗ Hoài N;

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CC 881805 giữa ông Đỗ Văn P bà Đinh Thị Thanh T với bà Đỗ Thị Kim L.

Để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án theo quyết định thi hành án số: 576/QĐ-CCTHADS ngày 10/4/2024 cho vợ chồng bà H.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Đinh Thị Thanh T trình bày:

Năm 2023 bà và ông Đỗ Văn P đã ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình tại quyết định số: 298/2023/QĐST-HNGĐ, ngày 15/12/2023.

Tại Quyết định số: 13/2024/QĐST-DS, ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình về công nhận thỏa thuận của các đương sự thì: Bà và ông Đỗ Văn P đồng ý trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ H số tiền nợ mua bán phân, thuốc bảo vệ thực vật là 301.337.000 đồng (Ba trăm lẻ một triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

Vào ngày 03/4/2024 bà và ông P làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho em ông P là Đỗ Thị Kim Loan và con trai là Đỗ Hoài Nam các thửa đất sau:

- Thừa đất số 25, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.880m² loại đất trồng lúa nước còn lại, địa chỉ thửa đất: Đồng Máng thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2016 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 881805 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho bà Đỗ Thị Kim Loan vào ngày 03/4/2024.

- Thừa đất số 16, tờ bản đồ số 27, diện tích 720.8m² loại đất trồng lúa nước,

địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 729778 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho ông Đỗ Hoài Nam vào ngày 03/4/2024.

- Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 127, diện tích 1445.3m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 729775 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho ông Đỗ Hoài N vào ngày 03/4/2024.

Mục đích bà và ông P làm hợp đồng tặng cho tài sản cho bà Loan là bán lấy tiền trả Ngân hàng nhưng do là chị em nên làm hợp đồng tặng.

Mục đích bà và ông P làm hợp đồng tặng cho tài sản cho là Nam do nợ Ngân hàng quá Ngân hàng không cho vay nữa nên cho N đứng tên để vay Ngân hàng. Các sổ trên trước khi sang cho Loan và Nam thì đang thế chấp tại Ngân hàng.

Khi bà H yêu cầu Thi hành án, Thi hành án có mời bà và ông P làm việc thì hiện nay tài sản đã chuyển tên cho Nam và Loan hết.

Hiện nay bà và ông P còn 02 chiếc máy cày, trị giá khoảng 150.000.000 đồng, ông P đang quản lý và sử dụng, 01 căn nhà cấp 4 ông P đang ở bà không rõ có giấy tờ hay chưa. Ngoài ra bà và ông P có 2.000m² đất ruộng tọa lạc tại thôn An Thạnh, xã Bình An mua bằng giấy tay đất đang bỏ không canh tác. Ngoài các tài sản trên bà và ông P không còn tài sản nào khác.

Bà cũng thông báo với ông P về việc bà H khởi kiện “Tuyên bố giao dịch vô hiệu và hủy đăng ký biến động” và yêu cầu ông P bán máy cày trả nợ nhưng ông P chưa đồng ý.

Về yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà thấy là đúng, yêu cầu Tòa án cho bà thời gian để thỏa thuận với ông P về P án trả nợ cho bà H

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Đỗ Văn P trình bày:

Năm 2023 ông và bà Đinh Thị Thanh T đã ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình tại quyết định số: 298/2023/QĐST-HNGĐ, ngày 15/12/2023.

Tại Quyết định số: 13/2024/QĐST-DS, ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình về công nhận thỏa thuận của các đương sự thì: ông và T đồng ý trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ H số tiền nợ mua bán phân, thuốc bảo vệ thực vật là 301.337.000 đồng (Ba trăm lẻ một triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

Vào ngày 28/3/2024 ông và T làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho em ông là Đỗ Thị Kim Loan và con trai là Đỗ Hoài Nam các thửa đất sau:

- Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.880m² loại đất trồng lúa nước còn lại, địa chỉ thửa đất: Đồng Máng thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2016 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 881805 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho bà Đỗ Thị Kim Loan vào ngày 03/4/2024.

- Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 27, diện tích 720.8m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729778 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho ông Đỗ Hoài Nam vào ngày

03/4/2024.

- Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 127, diện tích 1445.3m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729775 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho ông Đỗ Hoài N vào ngày 03/4/2024.

Mục đích ông và bà T làm hợp đồng tặng cho tài sản cho bà L là bán lấy tiền trả Ngân hàng nhưng do là anh em nên làm hợp đồng tặng.

Mục đích ông và bà T làm hợp đồng tặng cho tài sản cho con là Nam là do nợ Ngân hàng quá hạn Ngân hàng không cho vay nữa nên cho Nam đứng tên để vay Ngân hàng. Các sổ trên trước khi sang cho Loan và Nam thì đang thế chấp tại Ngân hàng.

Ông biết việc bán tài sản như vậy là không đúng nhưng do nợ Ngân hàng quá hạn nên phải bán tài sản cho bà Loan và Nam để trả nợ.

Khi bà H yêu cầu Thi hành án, Thi hành án có mời ông và bà T làm việc thì hiện nay tài sản đã chuyển tên cho Nam và Loan hết.

Hiện nay ông và bà T còn 02 chiếc máy cày, trị giá khoảng 100.000.000 đồng, ông đang quản lý và sử dụng. Ngoài ra ông và bà T không còn tài sản nào khác.

Ông không đồng ý về P án bán máy cày trả nợ của bà T.

Về yêu cầu “Tuyên bố giao dịch vô hiệu và hủy đăng ký biến động” thì ông không đồng ý

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm đại diện theo ủy quyền ông Lữ Thái Đăng Khoa trình bày:

Vào ngày 28/3/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm ông Đỗ Văn P và bà Đinh Thị Thanh T làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Kim Loan và ông Đỗ Hoài N quyền sử dụng các thửa đất như sau:

- Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.880m² loại đất trồng lúa nước còn lại, địa chỉ thửa đất: Đồng Máng thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2016 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 881805 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho bà Đỗ Thị Kim L vào ngày 03/4/2024.

- Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 27, diện tích 720.8m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729778 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho ông Đỗ Hoài N vào ngày 03/4/2024.

- Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 127, diện tích 1445.3m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729775 mà hiện nay đã cập nhật biến động tặng cho ông Đỗ Hoài Nam vào ngày 03/4/2024.

Việc tặng cho tài sản của ông P và bà T thì Văn phòng công chứng thực hiện theo yêu cầu của người đề nghị công chứng, tuân thủ theo các trình tự, thủ tục công

chứng theo quy định tại Điều 40, 41 của Luật Công chứng năm 2014.

Việc bà Nguyễn Thị Mỹ H yêu cầu tuyên bố giao dịch của ông P và bà T cho bà Loan và ông Nam vô hiệu và hủy cập nhật biến động thì Văn phòng công chứng không đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Hoài Nam và bà Đỗ Thị Kim Loan: Đã được tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Bắc Bình nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Bắc Bình: Đã được tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13- Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc kiểm sát tuân theo pháp luật:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thường xuyên vắng mặt không rõ lý do, không thực hiện theo giấy triệu tập của Tòa án đã vi phạm Điều 70 BLTTDS năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 407 BLDS 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-QH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm, số công chứng 675 giữa ông Đỗ Văn P và bà Đỗ Thị Kim Loan và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 671 giữa ông Đỗ Văn P, bà Đinh Thị Thanh T và ông Đỗ Hoài N là vô hiệu.

- Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Đỗ Văn P, bà Đinh Thị Thanh T, ông Đỗ Hoài N và bà Đỗ Thị Kim L đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do; Chi nhánh đăng ký đất đai khu vực Bắc Bình và Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm, số công chứng 675 giữa ông Đỗ Văn P và bà Đỗ Thị Kim L và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm, số công chứng 671 giữa ông Đỗ Văn P, bà Đinh Thị Thanh T và ông Đỗ Hoài N là vô hiệu và hủy đăng ký biến động chính lý ngày 03/4/2024. Trong quá trình thụ lý vụ án Tòa án xác định là “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự nay xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy đăng ký biến động” theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết: Đương sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2024 số công chứng 675 giữa ông Đỗ Văn P và bà Đỗ Thị Kim L và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2024 số công chứng 671 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L có địa chỉ tại số 246 Nguyễn Tất Thành, TT Chợ Lầu, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận. Nay là số 246 Nguyễn Tất Thành, xã Bắc Bình, tỉnh Lâm Đồng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Bắc Bình nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 - Lâm Đồng theo quy định tại Điều 1, Điều 3 của Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 675 giữa ông Đỗ Văn P và bà Đỗ Thị Kim L và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, số công chứng 671 giữa ông Đỗ Văn P, bà Đinh Thị Thanh T và ông Đỗ Hoài N là vô hiệu:

Tại Quyết định số: 13/2024/QĐST-DS, ngày 01/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình về công nhận thỏa thuận của các đương sự thì: Ông Đỗ Văn P và bà Đinh Thị Thanh T phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ H số tiền là 301.337.000 đồng (Ba trăm lẻ một triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

Ngày 28/3/2024 ông Đỗ Văn P lập hợp đồng tặng cho bà Đỗ Thị Kim Loan thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01 diện tích 2.880m² loại đất trồng lúa nước còn lại, địa chỉ thửa đất: Đồng Máng thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2016 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 881805 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L được công chứng số 675, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 28/3/2024 ông Đỗ Văn P, bà Đinh Thị Thanh T lập hợp đồng tặng cho ông Đỗ Hoài Nam thửa đất số 16, tờ bản đồ số 27, diện tích 720.8m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729778 và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 127, diện tích 1445.3m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729775 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm được công chứng số 671, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo bà T, ông P thì hợp đồng tặng cho tài sản cho bà Loan thực chất là chuyển nhượng nhưng do chị em nên làm hợp đồng tặng cho, việc làm hợp đồng tặng cho ông Nam là để ông Nam đứng tên vay ngân hàng do bà T, ông P không thể đứng tên vay thêm.

Mặc dù biết mình phải có nghĩa vụ trả nợ cho vợ chồng bà H nhưng bà T, ông P không thực hiện nghĩa vụ trả tiền mà lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Loan, ông Nam dẫn đến khi xác minh điều kiện thi hành án để thi hành Quyết định thi hành án số: 576/QĐ-CCTHADS ngày 10/4/2024 của Chi cục THADS huyện Bắc Bình thì ông P, bà T không đủ tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Có căn cứ để xác định việc ông P, bà T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vào ngày 28/3/2024 cho bà Loan, ông Nam có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Không thể cho rằng tại thời điểm tặng cho không ai tranh chấp và không có bất kỳ văn bản ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền, ông Đỗ Văn P và bà Đinh Thị Thanh T là chủ sở hữu hợp pháp của diện tích đất thì mặc nhiên có quyền định đoạt, tặng cho tài sản cho người khác trong khi phải thi hành án cho người được thi hành án.

Như vậy mục đích và nội dung của giao dịch trên đã vi phạm điều cấm của luật nên không có hiệu lực. Do đó việc bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm, số công chứng 675 giữa ông Đỗ Văn P và bà Đỗ Thị Kim Loan và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/3/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lâm, số công chứng 671 giữa ông Đỗ Văn P, bà Đinh Thị Thanh T và ông Đỗ Hoài Nam vô hiệu Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các đương sự không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[4] Về yêu cầu hủy đăng ký biến động ngày 03/4/2024:

Việc cập nhật biến động quyền sử dụng đất đối với các giấy chứng nhận số CC 729778, CC 729775 và CC 881805 thực hiện thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 675 giữa ông Đỗ Văn P và bà Đỗ Thị Kim Loan và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 671 giữa ông Đỗ Văn P, bà Đinh Thị Thanh T và ông Đỗ Hoài Nam.

Theo hướng dẫn hướng số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì không cần phải tuyên hủy đăng ký biến động cho người nhận tặng cho. Khi Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01 diện tích 2.880m² loại đất trồng lúa nước còn lại, địa chỉ thửa đất: Đồng Máng thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2016 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 881805 giữa bên tặng cho ông Đỗ Văn P và bên được tặng cho bà Đỗ Thị Kim Loan được công chứng số 675 ngày 28/3/2024 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 16, tờ bản đồ số 27, diện tích 720.8m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729778, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 127, diện tích 1445.3m² loại đất trồng lúa nước,

địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729775 giữa bên tặng cho ông Đỗ Văn P, bà Đinh Thị Thanh T và bên được tặng cho ông Đỗ Hoài N vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ Văn P bà Đinh Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Bình tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 BLTTDS năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 407 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-QH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H về việc “Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”

Tuyên bố hợp đồng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 01 diện tích 2.880m² loại đất trồng lúa nước còn lại, địa chỉ thửa đất: Đồng Máng thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2016 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 881805 giữa bên tặng cho ông Đỗ Văn P và bên được tặng cho bà Đỗ Thị Kim Loan được công chứng số 675 ngày 28/3/2024 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 16, tờ bản đồ số 27, diện tích 720.8m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729778, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 127, diện tích 1445.3m² loại đất trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất: Thôn An Thạnh, xã Bình An, huyện Bắc Bình do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Bình cấp ngày 11/7/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 729775 giữa bên tặng cho ông Đỗ Văn P, bà Đinh Thị Thanh T và bên được tặng cho ông Đỗ Hoài Nam vô hiệu.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ H số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0008825 ngày 06/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13- Lâm Đồng.

Ông Đỗ Văn P và bà Đinh Thị Thanh T mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc 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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh;
- VKSND (khu vực+ tỉnh);
- THADS tỉnh;
- Phòng THADS khu vực;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Thanh Nữ Kiều Oanh