

Đất đai và các vấn đề liên quan tới **đất đai** rất phức tạp, đặc biệt là trong **hợp đồng mua bán**. Có nhiều vấn đề **tranh chấp** xảy ra như lừa dối, giả tạo trong hợp đồng. Sau đây, cùng Luật sư hợp đồng và luật sư nhà đất tìm hiểu về **[hướng dẫn giải quyết tranh chấp mua bán nhà đất có dấu hiệu giả tạo](#)**



Giải quyết tranh chấp mua bán nhà đất có dấu hiệu giả chữ ký

Xác định thẩm quyền giải quyết của Tòa án

Muốn được Tòa án giải quyết, trước tiên phải xác định Tòa án có thẩm quyền đối với vụ việc đó hay không? Trong trường hợp này căn cứ vào khoản 9 Điều 26 BLTTDS 2015 quy định: “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng rừng theo quy định của Luật bảo vệ và phát triển rừng.” Như vậy, đối với tranh chấp mua bán nhà đất có dấu hiệu giả chữ ký là một trong những thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS 2015 thì đối với những tranh chấp đất đai sẽ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Đồng thời, đất đai là bất động sản nên Tòa án nơi có đất đai sẽ là nơi có thẩm quyền giải quyết theo điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.



Thẩm quyền giải quyết của Tòa án

>>>Xem thêm:

[Hướng dẫn xử lý khi mua đất có công chứng nhưng sổ giả](#)

Xác định yêu cầu khởi kiện

Đối với yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp mua bán nhà đất giả chữ ký, phải xác định yêu cầu khởi kiện đối với vụ việc trên là yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng trên vô hiệu. Căn cứ vào Điều 132 BLDS 2015 thì ta có thể xác định hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì hậu quả pháp lý được quy định tại Điều 131 BLDS 2015 như sau:

- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.
- Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.
- Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.
- Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.
- Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

Chuẩn bị hồ sơ khởi kiện

Hồ sơ khởi kiện bao gồm đơn khởi kiện và các tài liệu liên quan

Tại khoản 4 Điều 189 BLTTDS 2015 quy định đơn khởi kiện phải có các nội dung chính sau đây:

- Ngày, tháng, năm làm đơn khởi kiện;
- Tên Tòa án nhận đơn khởi kiện;
- Tên, nơi cư trú, làm việc của người khởi kiện là cá nhân hoặc trụ sở của người khởi kiện

là cơ quan, tổ chức; số điện thoại, fax và địa chỉ thư điện tử (nếu có). Trường hợp các bên thỏa thuận địa chỉ để Tòa án liên hệ thì ghi rõ địa chỉ đó.

- Tên, nơi cư trú, làm việc của người có quyền và lợi ích được bảo vệ là cá nhân hoặc trụ sở của người có quyền và lợi ích được bảo vệ là cơ quan, tổ chức; số điện thoại, fax và địa chỉ thư điện tử (nếu có);
- Tên, nơi cư trú, làm việc của người bị kiện là cá nhân hoặc trụ sở của người bị kiện là cơ quan, tổ chức; số điện thoại, fax và địa chỉ thư điện tử (nếu có). Trường hợp không rõ nơi cư trú, làm việc hoặc trụ sở của người bị kiện thì ghi rõ địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc có trụ sở cuối cùng của người bị kiện;
- Tên, nơi cư trú của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cá nhân hoặc trụ sở của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tổ chức; số điện thoại, fax và địa chỉ thư điện tử (nếu có). Trường hợp không rõ nơi cư trú, làm việc hoặc trụ sở của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì ghi rõ địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở cuối cùng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bị xâm phạm; những vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết đối với người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
- Họ, tên, địa chỉ của người làm chứng (nếu có);
- Danh mục tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện.

Những tài liệu liên quan trong hợp đồng như

- Hợp đồng và/hoặc các giấy tờ, biên bản liên quan đến việc giao kết hợp đồng v.v..
- Các tài liệu chứng cứ liên quan đến quan hệ hợp đồng
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định Luật đất đai
- Biên bản hòa giải ở xã, phường (nếu có).
- Các tài liệu chứng cứ chứng khác liên quan



Chuẩn bị hồ sơ khởi kiện

>>>Xem thêm:

[Thủ tục đòi lại nhà đất mua bán có công chứng nhưng chưa sang tên](#)

Thủ tục yêu cầu giám định về chữ viết, chữ ký

Yêu cầu giám định được thực hiện khi có yêu cầu của người yêu cầu giám định. Người yêu cầu giám định phải là đương sự trong vụ án. Khi đã yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định mà Tòa án từ chối trưng cầu giám định thì người yêu cầu có quyền tự mình yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong vụ án dân sự được quy định tại Điều 102 BLDS 2015.

Khoản 12 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật giám định tư pháp năm 2020 quy định người yêu cầu giám định có quyền gửi văn bản yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng, người có thẩm quyền tiến hành tố tụng trưng cầu giám định. Theo Khoản 4 Điều 2 Luật giám định tư pháp 2012 quy định cá nhân, tổ chức giám định tư pháp bao gồm giám định viên tư pháp, người giám định tư pháp theo vụ việc, tổ chức giám định tư pháp công lập, tổ chức giám định tư pháp ngoài công lập và tổ chức giám định tư pháp theo vụ việc.

Tại khoản 1 Điều 26 Luật giám định tư pháp 2012 quy định người yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết cần phải chuẩn bị hồ sơ gồm các loại giấy tờ sau:

- Đơn yêu cầu giám định;
- Đối tượng giám định (Văn bản có chứa chữ ký, chữ viết cần giám định)
- Các tài liệu, đồ vật có liên quan (nếu có)
- Tài liệu chứng minh mình là đương sự trong vụ án dân sự.

Hồ sơ yêu cầu giám định phải đảm bảo đầy đủ các thông tin như tên tổ chức hoặc họ, tên người yêu cầu giám định; Nội dung yêu cầu giám định; Tên và đặc điểm của đối tượng giám định; Ngày, tháng, năm yêu cầu giám định và thời hạn trả kết luận giám định; Chữ ký, họ, tên người yêu cầu giám định...

Theo khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật giám định tư pháp năm 2020 thì người yêu cầu giám định có trách nhiệm trả chi phí giám định. Tuy nhiên pháp luật không quy định cụ thể chi phí giám định chữ ký, chữ viết hết bao nhiêu tiền.

Thủ tục kháng cáo trong trường hợp không được tòa án sơ thẩm xem xét chấp nhận

Trong trường hợp không được Tòa án sơ thẩm xem xét chấp nhận thì đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm theo Điều 271 BLTTDS. Đơn kháng cáo thực hiện theo quy định tại 272 BLTTDS 2015.

Thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 273 BLTTDS 2015, thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án sơ thẩm là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là 7 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hoặc kể từ ngày quyết định được niêm yết.

>>>Xem thêm:

[Thủ tục giải quyết phúc thẩm vụ án dân sự](#)

Liên hệ

Công ty Luật Long Phan PMT sẵn sàng tiếp nhận các ý kiến của Quý doanh nghiệp để hỗ trợ tư vấn pháp lý trong thời gian nhanh nhất có thể. Mọi thông tin của khách hàng luôn được lắng nghe qua các nguồn sau:

- Email : pmt@luatlongphan.vn
- Hotline : **1900.63.63.87**
- Fanpage: **LUẬT LONG PHAN**
- Zalo : **LONG PHAN PMT LAW FIRM – 0819.700.748**
- Trụ sở và Văn phòng làm việc:
- **Trụ sở công ty:** Tầng 14 Tòa nhà HM Tower, 412 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5,

Quận 3, TP.HCM.

- **Văn phòng giao dịch:** 277/45 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

Hỗ trợ gửi tài liệu, đặt lịch gặp luật sư trao đổi qua tổng đài. Thông qua tổng đài **1900.63.63.87**, Luật sư của Long Phan PMT để **TƯ VẤN LUẬT HỢP ĐỒNG** hy vọng có thể giúp đỡ được nhiều người với nhiều nhu cầu dịch vụ pháp lý khác nhau. Hotline 1900.63.63.87 luôn sẵn sàng lắng nghe những thắc mắc từ quý khách hàng mọi lúc, mọi nơi, kết nối bạn đến với những tư vấn từ những luật sư giỏi về chuyên môn, nhiệt tình trong công việc.

**Lưu ý: Nội dung tư vấn trên đây chỉ mang tính tham khảo. Tùy từng thời điểm và đối tượng khác nhau mà nội dung tư vấn trên có thể sẽ không còn phù hợp. Mọi thắc mắc, góp ý xin vui lòng liên hệ về email: pmt@luatlongphan.vn hoặc info@luatlongphan.vn.*