

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 – TH**

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

Bản án số: 04/2026/DS-ST

Ngày: 26 - 5 - 2026

V/v Tranh chấp HĐCNQSD đất, tuyên
HĐCNQSD đất vô hiệu, hủy GCNQSD đất
và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - TH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Vinh

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Bình và bà Phạm Thị Châu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quý Hiếu là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 – TH.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TH tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - TH xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2025/TLST-DS ngày 11/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2025/QĐXX-ST ngày 3/9/2025 Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2025/QĐST-DS ngày 29/9/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 29/10/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 08/2026/TB-TA ngày 16/4/2026, các Quyết định hoãn phiên tòa số 1001/2026/QĐST-DS ngày 08/5/2026, Quyết định số 1002/2026/QĐST-DS ngày 15/5/2026 giữa các đương sự

Nguyên đơn: Anh Trần Văn H, sinh năm 1993. CCCD: 038093012244, chị Trần Văn Hoan, sinh năm 1990. CCCD: 038190039162. Cùng địa chỉ: Thôn NS, xã NA, TH. (Có mặt).

Bị đơn: Anh Nguyễn Hữu P, sinh năm 1970. CCCD: 038070028119, chị Lê Thị N, sinh năm 1976. CCCD: 038176029902. Cùng địa chỉ: Thôn NS, xã NA, tỉnh TH. (Vắng mặt lần thứ hai).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã NA, Tỉnh TH. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Anh T – Chủ tịch UBND xã NA, tỉnh TH. Địa chỉ: Thôn C, xã NA, tỉnh TH. (Có mặt).

2. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai NL. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn H – Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Thôn LH, xã NL, tỉnh TH. (Vắng mặt lần thứ hai).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện ngày 20/3/2025 được bổ sung trong các bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày:

- Nguyên đơn anh Trần Văn H trình bày:

Ngày 17/5/2022 anh và chị L thỏa thuận thống nhất mua của anh P một đám đất có diện tích 10m x 50m với giá là 250.000.000 đồng, anh và chị L đã giao cho anh P số tiền 233.000.000 đồng, còn lại 17.000.000 đồng hai bên thống nhất khi nào hoàn chỉnh thủ tục công chứng sang tên sẽ thanh toán

Ngày 19/11/2024 anh và chị L cùng với anh P đã đến Phòng công chứng số 2 tỉnh TH làm hợp đồng chuyển nhượng, trong hợp đồng hai bên thống nhất chỉ ghi giá trị đất chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh và chị L đã tiến hành làm thủ tục tách và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 10/12/2024 anh và chị L đã được Chi nhánh văn phòng đất đai NL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Hữu P thửa đất diện tích 334,5m² trong tổng diện tích 613 m² của thửa đất số 118, bản đồ địa chính xã NA. Hiện nay thửa đất anh nhận chuyển nhượng là thửa 257, tờ bản đồ số 02 đo vẽ năm 2006, có các cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía giáp đường nhựa là 10 m; phía giáp đường đất là 17,5 m.

- Phía giáp thửa 106 là 47,1 m, phía giáp thửa 258 là 37,6 m.

Cuối tháng 12/2024, gia đình anh tiến hành cắm mốc giới thửa đất để xây dựng nhà ở thì anh P, chị N đến ngăn cản, không cho gia đình anh cắm mốc giới theo giấy chứng nhận QSD đất mà gia đình anh đã được cấp. anh đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh P, chị N phải trả lại cho gia đình tôi 334,5 m², mà anh P, chị N đã chuyển nhượng cho gia đình anh thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 02 đo vẽ năm 2006, trong đó có 50m² đất ở tại nông thôn và 284,5 m² đất trồng cây hàng năm. Nếu anh P, chị N không đồng ý trả lại đất cho gia đình anh thì anh P, chị N phải trả lại cho gia đình anh số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất trong hợp đồng chuyển nhượng sang yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của anh P và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Buộc vợ chồng anh P chị N phải trả lại giá trị thửa đất theo kết quả thẩm định giá là 404.380.000 đồng và buộc anh P chị N phải chịu chi phí thẩm định và thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá anh thống nhất với kết quả xem xét thẩm định và thẩm định giá, anh không có ý kiến gì bổ sung.

- Nguyên đơn chị Trần Văn H trình bày: Chị thống nhất với nội dung và đề nghị của anh Trần Văn H đã trình bày, chị không bổ sung thêm nội dung nào khác.

2. Trong các bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn trình bày:

- *Bị đơn Nguyễn Hữu P trình bày:* Anh không thống nhất với nội dung anh H, chị L đã trình bày vì khi thỏa thuận mua bán chuyển nhượng anh đã chỉ đúng vị trí mà hai bên đã thỏa thuận thống nhất. Nhưng khi đo đất để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh H, chị L đã đưa cán bộ địa chính về cắm sai mốc giới, chồng lấn lên diện tích đất của gia đình anh vì vậy anh không đồng ý trả lại đất cho anh H, chị L theo giấy chứng quyền sử dụng đất mà anh H, chị L đã được cấp. Hơn nữa anh và chị N là vợ chồng có đăng ký kết hôn từ năm 1995, diện tích đất chuyển nhượng cho anh H, chị L là tài sản chung của anh và chị N, nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng không có mặt chị N, chị N không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và vợ chồng anh H, chị L đã vi phạm quy định của pháp luật. Việc anh H, chị L yêu cầu nếu không trả lại đất thì phải trả số tiền 500 triệu đồng, anh không đồng ý. Anh đề nghị Tòa án Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H, chị L và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá anh thống nhất với kết quả xem xét thẩm định và thẩm định giá, anh không có ý kiến gì bổ sung.

- *Bị đơn chị Lê Thị N trình bày:* Chị thống nhất với nội dung anh P đã trình bày, chị không bổ sung thêm nội dung nào khác.

3. Ủy ban nhân dân xã NA, tỉnh TH: Tại phiên tòa đại diện Ủy ban nhân dân xã NA trình bày: Việc mua bán chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị L là do Văn phòng công chứng và Chi nhánh văn phòng đất đai NL thực hiện Ủy Ban nhân dân xã NA không được tham gia, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

4. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai NL ông Trương Văn H trình bày: Căn cứ Luật đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định 43/2013/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, Điều 17, Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai NL thực hiện đăng ký biến động tách thửa từ ông Nguyễn Hữu P sang tên ông Trần Văn H và bà Trần Văn Hoan là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai NL sẽ thực hiện theo nội dung và quyết định bản án của Tòa án theo quy định của pháp luật

5. Kết quả xem xét thẩm định tài sản:

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2025 xác định diện tích đất các bên tranh chấp là thửa đất số 257, tờ bản đồ số 02. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 460825 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai NL cấp ngày 10/12/2024 mang tên Trần Văn H, Trần Văn H diện tích 334,5m²; trong đó đất ở nông thôn 50m², đất trồng cây hằng năm 284,5m², tại thôn NS, xã NA, tỉnh TH có các cạnh tiếp giáp như sau:

- Phía Tây giáp đường nhựa dài 10m

- Phía Nam giáp thửa đất 258 mang tên Nguyễn Hữu P dài 37,6m
- Phía Đông Bắc giáp đường đất dài 17,5m.
- Phía Bắc giáp thửa đất 106 mang tên Lê Thị N dài 47,1m.

Đất đang để trống, không có tài sản nào trên đất.

6. Về kết quả thẩm định giá: Căn cứ báo cáo kết quả thẩm định giá số 429/2026/002/AMC ngày 05/01/2026 của Công ty TNHH quản lý và khai thác tài sản AM đã xác định giá trị tài sản như sau: Giá trị quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ460825 tại: Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 02, diện tích 334,5m², địa chỉ Thôn NS, xã NA, tỉnh TH có giá trị: 404.380.000 VNĐ (Bốn trăm lẻ bốn triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng).

7. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

*** Về tố tụng:** Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ đúng quy định của pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

*** Về nội dung:**

- Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng anh P chị N, khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt chị N và trong hợp đồng không có chữ ký của chị N là ảnh hưởng đến quyền lợi của chị N, vi phạm điều cấm của pháp luật. Quá trình giải quyết các đương sự đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

- Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Mặc dù trong hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhưng căn cứ giấy nhận tiền ngày 04/6 âm lịch năm 2022 và sự thừa nhận của các đương sự xác định giá trị hợp đồng là 250.000.000 đồng, anh P đã nhận 233.000.000 đồng. Căn cứ kết quả thẩm định giá xác định giá trị đất là 404.380.000 đồng, tương ứng với 1.209.000 đồng/m² giá trị hợp đồng chuyển nhượng theo giấy nhận tiền là 250.000.000 đồng, tương ứng với 747.000 đồng/m², đủ cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá chênh lệch với giá trị đất chuyển nhượng là 404.380.000 đồng – 250.000.000 đồng = 154.380.000 đồng. Tuy nhiên do anh P mới nhận 233.000.000 đồng tương đương với giá trị của 311,5m², số tiền còn lại chưa nhận 17.000.000 đồng tương đương với 23m². Số tiền anh P nhận của anh H, chị L, anh P đã đầu tư sửa chữa nhà ở của vợ chồng, do đó số tiền anh P, chị N phải trả lại cho anh H, chị L giá trị đất của 311,5m² x 1.209.000đ = 376.603.000đ, nên có căn cứ xác định giá trị đất chênh lệch theo số tiền đã nhận là 376.603.000đ – 233.000.000đ = 143.603.000 đồng. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau và mỗi bên phải chịu 50% giá trị đất chênh lệch tăng thêm 143.603.000 đồng/2 = 71.801.500 đồng.

Buộc vợ chồng anh P, chị N phải trả cho vợ chồng anh H, chị L gồm: Giá trị hợp đồng đã nhận 233.000.000 đồng và $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm là 71.801.500 đồng. Tổng cộng số tiền vợ chồng anh P, chị N phải trả cho vợ chồng anh H, chị L là 304.801.500 đồng. (Ba trăm linh bốn triệu, tám trăm linh tám nghìn, năm trăm đồng). Nguyên nhân làm cho hợp đồng bị vô hiệu là do cả hai bên, nên chi phí xem xét thẩm định và thẩm định giá số tiền 14.700.000 đồng mỗi bên sẽ phải chịu $\frac{1}{2} = 7.350.000$ đồng là phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Các Điều 5, 166, 167, 188 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 38, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CC; 2504 Quyền số: 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2024 của Văn phòng Công chứng số II tỉnh TH giữa anh Trần Văn H, chị Trần Văn H và anh Nguyễn Hữu P vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 460825, số vào sổ: CN 1654 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện NL cấp ngày 10/12/2024 cấp cho anh Trần Văn H và chị Trần Văn H.

- Buộc anh Nguyễn Hữu P và chị Lê Thị N phải trả cho anh Trần Văn H và chị Trần Văn H 312.151.500 đồng (Ba trăm mười hai triệu, một trăm năm mươi một nghìn năm trăm đồng) gồm: Số tiền đã nhận trong hợp đồng là 233.000.000 đồng, $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm 71.801.500 đồng và $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định và thẩm định giá là 7.350.000 đồng.

- Buộc các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền, thủ tục tố tụng và quan hệ pháp pháp luật: Tòa án nhân dân khu vực 10 – TH thụ lý, giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 35, khoản 1 Điều 38, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 117, 408, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự. Các Điều 5, Điều 166, Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Trong quá trình giải quyết các đương sự đều đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét thấy các đương sự đã thống nhất, nên không cần thiết phải đưa Văn phòng công chứng tham gia tố tụng.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng:

[2.1]. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thấy rằng: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; căn cứ lời trình bày của các đương sự và giấy chứng nhận kết hôn giữa anh P và chị N, thể hiện diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau là tài sản chung của vợ chồng anh P, chị N, khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị N không tham gia, không có chữ ký của chị N trong hợp đồng, đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của chị N, vi phạm điều cấm của pháp luật, chị N đề nghị xem xét quyền lợi của chị theo quy định của pháp luật, các đương sự đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ và có cơ sở chấp nhận.

[2.2]. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Trần Văn H, chị Trần Văn Hoan Hội đồng xét xử xét thấy: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai NL căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P và vợ chồng chị L, anh H đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tuy nhiên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H, chị L không còn giá trị, vì vậy yêu cầu của anh P và vợ chồng anh H, chị L đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu. Các đương sự đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên chấp nhận và giải quyết cụ thể như sau:

[3.1]. Giấy nhận tiền ngày 17/5/2022 có chữ viết của anh Nguyễn Hữu P, đủ căn cứ xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là 250.000.000 đồng.

[3.2]. Căn cứ kết quả thẩm định giá xác định giá trị đất là 404.380.000 đồng, tương ứng với 1.209.000 đồng/m² giá trị hợp đồng chuyển nhượng theo giấy nhận tiền là 250.000.000 đồng, tương ứng với 747.000 đồng/m², đủ cơ sở xác định giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định chênh lệch với giá trị đất chuyển nhượng là 404.380.000 đồng – 250.000.000 đồng = 154.380.000 đồng. Tuy nhiên do anh P mới nhận 233.000.000 đồng tương đương với giá trị của 311,5m², số tiền còn lại chưa nhận 17.000.000 đồng tương đương với 23m². Số tiền anh P nhận của anh H, chị L, anh P đã đầu tư sửa chữa nhà ở của vợ chồng, do đó số tiền anh P, chị N phải trả lại cho anh H, chị L giá trị đất của 311,5m² x 1.209.000đ = 376.603.000đ, nên có căn cứ xác định giá trị đất chênh lệch theo số tiền đã nhận là 376.603.000đ – 233.000.000đ = 143.603.000 đồng, (Một trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm linh ba nghìn đồng).

[3.3]. Xác định lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu: Hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, nên xác định lỗi là ngang nhau và mỗi bên phải chịu 50% giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch tăng thêm là 143.603.000 đồng/2 = 71.801.500 đồng. Buộc anh P, chị N phải trả cho anh H, chị L gồm: Giá trị hợp đồng đã nhận 233.000.000 đồng và ½ giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm là 71.801.500 đồng. Tổng số tiền anh P, chị N phải trả cho anh H, chị L là 304.801.500 đồng. (Ba trăm linh bốn triệu, tám trăm linh tám nghìn, năm trăm đồng).

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định và thẩm định giá thấy rằng: Chi phí thẩm định 2.700.000 đồng, hợp đồng thẩm định giá 12.000.000 đồng, tổng 14.700.000

đồng có hóa đơn hợp lệ. Hợp đồng bị vô hiệu do lỗi của hai bên, nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ số tiền 7.350.000 đồng và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là phù hợp.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử xét thấy: Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

[6]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Các Điều 5, 166, 167, 188 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 38, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CC; 2504 Quyền số: 06/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/11/2024 của Văn phòng Công chứng số II tỉnh TH giữa anh Trần Văn H, chị Trần Văn H và anh Nguyễn Hữu P bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 460825, sổ vào sổ: CN 1654 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện NL cấp ngày 10/12/2024 cấp cho anh Trần Văn H và chị Trần Văn H. Anh P và chị N có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để quản lý và sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

- Buộc anh Nguyễn Hữu P và chị Lê Thị N phải trả cho anh Trần Văn H và chị Trần Văn H 312.151.500 đồng (Ba trăm mười hai triệu, một trăm năm mươi mốt nghìn năm trăm đồng) gồm: Số tiền đã nhận trong hợp đồng là 233.000.000 đồng, $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm 71.801.500 đồng và $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định và thẩm định giá là 7.350.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự,

*** Về án phí:**

- Anh P và chị N phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho anh H, chị L là 15.608.000 đồng (Mười lăm triệu, sáu trăm nghìn đồng).

- Anh H và chị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh H, chị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.050.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002538 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NL, TH (Nay là Phòng Thi hành án khu vực 10 – TH) và biên lai thu tiền số 0001826 ngày 12/3/2026 của Phòng Thi hành án khu vực 10 – TH.

* Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết.

Bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND KV 10 – TH;
- Tòa án nhân dân tỉnh TH;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TH;
- Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh TH;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Xuân Vinh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

