

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 204/2025/DS-PT

Ngày: 26-9-2025

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang.

Bà Trần Thị Thu Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Hồng Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2025 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Thông báo mở lại phiên tòa số 35/2025/TB-TA ngày 05 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 224/2025/QĐ-PT ngày 18/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Hồng L, bà Nguyễn Thị K (có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Ngọc Thùy D; (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/11/2022)

Địa chỉ: Số A đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình T - Luật sư thuộc văn phòng luật sư Nguyễn Đình T - Đoàn luật sư tỉnh K. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn C, xã C, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1.

Địa chỉ: Tổ dân số B, xã C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức V. (vắng mặt)

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang G – Tổ trưởng Tổ cấp Giấy chứng nhận Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C (có mặt)

- Người kháng cáo: Ông Võ Hồng L và bà Nguyễn Thị K - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Hồng L, bà Nguyễn Thị K do người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Ngọc D1 trình bày:

Vợ chồng ông Võ Hồng L, bà Nguyễn Thị K có thửa đất số 290, tờ bản đồ

số 8, diện tích 1.185m² tại thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Nguồn gốc thửa đất này do vợ chồng ông L, bà K nhận chuyển nhượng của ông Đinh Tấn H1, Trần Thị Đ, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C chỉnh lý sang tên vợ chồng ông L, bà K vào ngày 28/10/2009. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, chỉ có vợ chồng ông L, bà K quản lý, sử dụng thửa đất này. Khoảng năm 2019, vợ chồng ông L, bà K chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H một phần đất có diện tích 500m² thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 8 thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa với giá 500.000.000 đồng. Hai bên có đến Văn phòng C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/10/20225, vợ chồng ông C, bà H đến lấy toàn bộ thửa đất số 290 của vợ chồng ông L, bà K với tổng diện tích là 1.185m² chứ không phải 500m² như thỏa thuận ban đầu. Sau khi xem lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới biết ông L, bà K bị lừa bán cả thửa đất có diện tích 1.185m² chứ không phải là 500m². Vợ chồng ông C, bà H đã lợi dụng sự tin tưởng của ông L, bà K coi họ như con cháu và việc ông L, bà K không biết chữ để lừa dối ông L bà K ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng bán toàn bộ thửa đất, trong khi ông L, bà K chỉ đồng ý bán 500m². Về phía Văn phòng C1 đã vi phạm quy định pháp luật về công chứng, không đọc cho ông L, bà K nghe nội dung hợp đồng và không có người làm chứng trong khi cả hai vợ chồng ông L, bà K đều không biết chữ. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu, không có giá trị pháp lý. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 giữa vợ chồng ông L, bà K và vợ chồng ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, số phát hành CR605099 cấp ngày 05/7/2019 cấp cho ông Huỳnh C và bà Ngô Thị Thu H.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2012, ông L chuyển nhượng 500m² đất thuộc một phần thửa 290 cho ông C, bà H, giá chuyển nhượng là 500.000.000đ (1.000.000đ/m²) khi chuyển nhượng giữa hai bên có làm giấy tờ về việc chuyển nhượng hay không thì ông L không nhớ nhưng ông L xác định năm 2012 chỉ có một mình ông giao dịch chuyển nhượng đất với ông C, bà K không biết việc chuyển nhượng này. Ông C đã giao cho ông L 90.000.000đ, số tiền còn lại 410.000.000đ ông C chưa trả cho ông L và hai bên thỏa thuận khi nào ông C trả đủ tiền thì ông L sẽ giao đất, do chưa giao đủ tiền nên giữa ông L và ông C chưa bàn giao đất tại thực địa, toàn bộ thửa 290 ông L, bà K vẫn quản lý từ năm 2012 cho đến nay. Ngày 17/6/2019 ông C, bà H cùng với ông L, bà K đến Văn phòng công chứng Thuận An tỉnh C1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúc này bà K mới biết ông L chuyển nhượng

một phần thửa 290 cho ông C. Tại phòng công chứng bà K có trình bày với công chứng viên về việc bà K không biết chữ nhưng công chứng viên không mời người làm chứng, bà K không ký vào hợp đồng công chứng mà chỉ lấn tay vào hợp đồng, trong hợp đồng lập ngày 17/6/2019 tại Văn phòng C1 còn có lời chứng là các bên đã đọc lại nội dung trong hợp đồng là không đúng sự thật. Ông L không biết đọc, ông L chỉ biết viết họ tên mình.

Sau khi hợp đồng được ký kết tại phòng công chứng, ông L có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C để ông C đi làm thủ tục tách thửa, sau đó ông C không trả lại giấy chứng nhận cho ông L và đến năm 2022, ông C, bà H cùng Ủy ban nhân dân xã đến để xác định mốc giới đất đã chuyển nhượng, ông C, bà H đòi nhận toàn bộ thửa 290 vì vậy lúc này ông L, bà K mới biết là bị lừa dối.

Ông L, bà K xác định ông L, bà K không biết chữ nên đã bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.185m² đất thuộc thửa 290 với ông C, bà H tại Văn phòng C1, vì vậy ông L, bà K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2019 giữa ông L, bà K với ông C, bà H vô hiệu do bị lừa dối; Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu hủy GCNQSDĐ do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K đã cấp cho ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H số CR 605099.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày, giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương hiện nay là 500.000.000 đồng cho 1.185m² đất, giá chuyển nhượng thấp hơn năm 2019 vì hiện nay thửa 290 nằm trong khu vực quy hoạch thực hiện dự án.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh C và bà Ngô Thị Thu H trình bày:

Ngày 06/5/2012, vợ chồng ông C và bà H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Hồng L và Nguyễn Thị K thửa đất số 290, tờ bản đồ số 8 tại thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa diện tích 1.185m² với giá 90.000.000 đồng. Cùng ngày, vợ chồng ông C và bà H giao trước 35.000.000 đồng. Lần thứ hai ngày 07/7/2012, vợ chồng ông C và bà H tiếp tục giao 45.000.000 đồng. Lần thứ ba, vào ngày 17/8/2012, vợ chồng ông C tiếp tục giao 10.000.000 đồng. Tổng cộng ba lần giao tiền là giao đủ 90.000.000 đồng. Hợp đồng sang nhượng đất ngày 06/5/2012 viết bằng tay, có chữ ký của bên mua là vợ chồng ông C và bà H và bên bán là vợ chồng ông Võ Hồng L và bà Nguyễn Thị K. Đồng thời có chữ ký của người làm chứng là bà Võ Thị N (con gái út của vợ chồng ông L, bà K). Đến ngày 17/6/2019, vợ chồng ông L và bà K cùng vợ chồng ông C, bà H đến Văn phòng C1

làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 95, tại thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Theo quá trình diễn biến việc mua bán của hai bên được thực hiện bằng giấy viết tay vào ngày 06/5/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng được ký ngày 17/6/2019, bên nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn trình bày:

Ông C, bà H giữ nguyên lời trình bày và ý kiến tại cấp sơ thẩm. Năm 2012 vợ chồng ông L, bà K có chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà H toàn bộ thửa 29 diện tích là 1.185m² giá chuyển nhượng là 90.000.000đ, hai bên có làm giấy viết tay và ông đã giao đủ số tiền 90.000.000đ cho ông L, bà K, sau khi nhận 90.000.000đ thì ông L đã ra chỉ thửa đất cho ông C nhưng ông C không làm ranh rào xác định ranh giới của thửa 290 vì các thửa đất xung quanh thửa 290 là đất cao còn thửa 290 là đất chũng nên ông C đã không làm ranh rào. Ông C xác định năm 2012 vùng đất ông C chuyển nhượng của ông L thị trường chuyển nhượng giá khoảng 40-50.000.000đ/1.000m² đối với vị trí thuận tiện nhất, đối với thửa 290 vị trí không thuận tiện nhưng ông C chuyển nhượng với giá 90.000.000đ là do các anh em ông góp tiền vào chuyển nhượng chung.

Ông C khẳng định bà K không biết chữ vì khi làm giấy viết tay về việc chuyển nhượng năm 2012 bà K có nói bà không biết chữ nên kêu ông viết hợp đồng. Đối với hợp đồng lập ngày 17/6/2019 tại phòng C2, ông C khẳng định bà K có trình bày với công chứng viên về việc bà K không biết chữ, Văn phòng công chứng không kêu người làm chứng nhưng công chứng viên có đọc lại cho bà K, ông L nghe. Đối với ông L thì ông C xác định ông L biết chữ, tuy nhiên không rành chữ.

Sau khi ký hợp đồng tại phòng C2 xong, ông L giao giấy CNQSDĐ cho ông C để ông C đi làm thủ tục chỉnh lý biến động theo hợp đồng lập ngày 17/6/2019.

Năm 2022, ông C, bà H có nhờ UBND xã (Gồm cán bộ địa chính, tư pháp và trưởng thôn) đến xác định mốc giới thửa 290 để ông C, bà H cắm mốc thửa 290 cho chính xác nhưng ông L bà K ngăn cản, sau đó hai bên thỏa thuận, ông C sẽ chừa lại 1m bề ngang (phần giáp đất ông L) kéo dài hết đất cho ông L và thỏa thuận ngày hôm sau ông C sẽ đến chôn mốc ranh giới thửa 290, tuy nhiên ngày hôm sau ông C đến thì phía ông L không đồng ý cho ông C chôn mốc giới nữa.

Ông C, bà H xác định ông L, bà K đã chuyển nhượng cho ông bà 1.185m² chứ không phải 500m² như trình bày. Ông C, bà H xác định giá chuyển nhượng 20.000.000đ ghi trong hợp đồng lập ngày 17/6/2019 là không đúng sự thật.

Ông C, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L bà K. Trường hợp giả sử hợp đồng vô hiệu ông C, bà H cũng không đồng ý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K trình bày:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp GCNQSDĐ cho ông C, bà H là đúng quy định của pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K trình bày:

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày tại Văn bản số 255/STNMT-VPĐKĐĐ đối với việc nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để gia hạn khi hết hạn sử dụng thì chủ sử dụng hoặc có thể nhờ người khác nộp thay nhưng việc nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đã được điều chỉnh thì chỉ có chủ sử dụng hoặc người được ủy quyền thì mới được nhận.

- Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C1 trình bày:

Trước khi Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, Công chứng viên đã đọc hợp đồng chuyển nhượng cho các bên được nghe và phân tích quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của hợp đồng và các bên đã đồng ý nội dung của hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng là theo ý chí của các bên chứ không bị lừa dối hay ép buộc.

Tại Bản án số 44/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện huyện Cam Lâm, tỉnh Ninh Khánh Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Khánh Hòa) quyết định:

1. Áp dụng:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 229 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 689, Điều 693 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 179, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2.

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

2. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2019 giữa ông Võ Hồng L, bà Nguyễn Thị K với ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, số phát hành CR605099 cấp ngày 05/7/2019 cấp cho ông Huỳnh C và bà Ngô Thị Thu H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 08/10/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 điều 308 BLTTDS. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông L, bà K. Sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2019 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và hủy GCNQSDĐ số CR605099 cấp ngày 05/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H.

NHẬN ĐỊNH CỦA VỤ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo nguyên đơn hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không chính xác bởi tại BL số 01, 21,

31 ông L, bà K khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR605099 ngày 05/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông C, bà H. như vậy cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[3] Xét kháng cáo của ông L, bà K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận thửa 290 có nguồn gốc là của vợ chồng ông L, bà K. Vợ chồng ông L, bà K và ông C, bà H xác nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 290 cho nhau. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên phía ông L, bà K xác định chuyển nhượng cho ông C, bà H 500m² đất với giá là 500.000.000đ và cho rằng việc ông L, bà K ký vào hợp đồng lập tại phòng C2 là do ông L, bà K không biết chữ nên đã bị công chứng viên lừa dối, còn phía ông C, bà H cho rằng ông L, bà K đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 290 diện tích là 1.185m² với giá là 90.000.000đ cho ông C, bà H, nhận thấy:

Việc ông L, bà K khai chỉ chuyển nhượng cho bị đơn 500m² đất nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời khai này. Phía ông C, bà H cho rằng ông L, bà K chuyển nhượng toàn bộ thửa 290 diện tích là 1.185m² và ông C, bà H đưa ra chứng cứ chứng minh là giấy viết tay về việc chuyển nhượng lập ngày 06/5/2012 và hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 17/6/2019 được công chứng, chứng thực tại văn phòng C1. Xét chứng cứ phía ông C, bà H đưa ra, nhận thấy:

Giấy viết tay lập ngày 06/5/2012 không có xác nhận của chính quyền địa phương vi phạm về mặt hình thức theo điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 128 Luật đất đai. Đối với chữ ký mang tên ông L, bà K trong giấy viết tay lập ngày 06/5/2012 bà K không thừa nhận là chữ ký của bà, kết quả giám định ngày 17/6/2024/KL-KTHS ngày 21/3/2024 của Công an tỉnh K đã xác định chữ ký của bà K tại trang thứ hai và thứ tư là do hai người ký ra (T1 thứ hai của tài liệu giám định là nội dung sang nhượng đất lập ngày 06/5/2012 và chữ ký của các bên) như vậy có cơ sở xác định bà K không ký vào giấy sang nhượng đất.

Về hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 17/6/2019. Tại phiên tòa ông C xác định bà K có trình bày với công chứng viên bà K không biết chữ và khẳng định công chứng viên có đọc cho bà K nghe nội dung hợp đồng. Lời trình bày của ông C phù hợp với lời khai của bà K và lời khai của người làm chứng về việc bà K không biết chữ. Theo quy định tại Điều 47 Luật công chứng thì đối với những

trường hợp không đọc được thì phải có người làm chứng, tuy nhiên trong hợp đồng lập ngày 17/6/2019 thì công chứng viên đã không tuân thủ theo quy định này, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/6/2019 vô hiệu.

Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng bản thân hai bên chưa giao đất tại thực địa vì bị đơn chưa giao đủ tiền, còn bị đơn cho rằng hai bên đã giao đất, nhận thấy việc nguyên đơn và bị đơn có lời khai trái ngược nhau về việc giao đất nhưng cả hai đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình. Ông C bà H cho rằng đã giao đất nhưng tại phiên tòa ông C, bà H đã khai nhận năm 2022, ông C có đến UBND xã yêu cầu UBND xã đến thực địa để xác định ranh giới thửa đất để ông cắm mốc giới, như vậy nếu cho rằng sau khi giao tiền năm 2012 ông L đã giao đất cho ông C như lời khai của ông C thì việc năm 2022 ông C lại yêu cầu UBND xã xác định ranh giới thửa 290 là mâu thuẫn với lời khai của chính ông C. Hơn thế nữa đối với giá đất chuyển nhượng lời khai của ông C cũng có nhiều mâu thuẫn, ông C cho rằng năm 2012 giá chuyển nhượng ở vị trí đẹp nhất là 40-50.000.000đ/1.000m² và ông C tự xác định thửa 290 ở vị trí xấu nhưng lại mua với giá là 90.000.000đ/1.000m² và giải thích là do anh em góp tiền vào mua là mâu thuẫn và bất hợp lý.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử đã giải thích cho bị đơn về việc có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu tại phiên tòa hôm nay tuy nhiên bị đơn không đồng ý giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu vì cho rằng ông đã chuyển nhượng hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, để đảm bảo cho quyền lợi của các đương sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và các đương sự được quyền khởi kiện thành một vụ kiện khác đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc giải quyết vụ án.

[5] Về án phí:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của ông L, bà K được chấp nhận nên ông C, bà H phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, định giá và chi phí giám định chữ ký. Cụ thể, chi phí giám định chữ ký là 6.622.000 đồng, chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định

giá tại cấp sơ thẩm là 7.850.000 đồng và tại cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng. Do ông L, bà K đã tạm ứng nên ông C, bà H phải trả cho ông L, bà K là 19.472.000đ chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Khánh Hòa).

Các điều 117, 122, 688, 689 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 47 Luật Công chứng năm 2014.

Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hồng L, bà Nguyễn Thị K đối với bị đơn ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H về việc Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng L, bà Nguyễn Thị K với bị đơn ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H được Văn phòng C1 chứng thực ngày 17/6/2019 vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR605099 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H ngày 05/7/2019.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Các đương sự được quyền khởi kiện đối với yêu cầu này trong một vụ án khác.

Đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Võ Hồng L, bà Nguyễn Thị K chi phí tố tụng là 19.472.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Ông Võ Hồng L, bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Võ Hồng L, bà Nguyễn Thị K (do bà Trần Ngọc Thùy D nộp) 300.000 đồng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008125 ngày 04/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Võ Hồng L và bà Nguyễn Thị K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Võ Hồng L, bà Nguyễn Thị K 21.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009508 ngày 13/02/2023 và số AA/2022/0002285 ngày 15/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Huỳnh C, bà Ngô Thị Thu H phải chịu 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, 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, 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 26/9/2025.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND khu vực 2 – Khánh Hòa;
- Phòng THADS khu vực 2 – Khánh Hòa;
- Phòng TTKT&THA;
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Diệu

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hàng Lâm Viên - Trần Thị Thu Hằng

Trần Thị Diệu