

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 22/2018/DS-ST

Ngày 27-11-2018

V/v tranh chấp đòi lại nhà ở,
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu
và hủy Giấy chứng nhận quyền sử đất
và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Tuyến

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Đăng Khoa

Ông Nguyễn Kim San

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Thẩm tra viên của Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở, Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp đòi lại nhà ở, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3383/2018/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3665/2018/QĐST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Chu Thị Vân H; nơi cư trú: Số A đường B, quận C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy A1; nơi cư trú: Tổ dân phố D, thị trấn Đ, huyện E, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn “Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 12 năm 2016”; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Thanh H1 – Luật sư Công ty Luật 1-5, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L; cùng nơi cư trú: Số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng; ông H2 và bà L đều có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Văn T – Luật sư Văn phòng luật sư Hải Âu, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn “Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 4 năm 2017”; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Đình C1 – Luật sư Văn phòng luật sư Hải Âu, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Văn phòng công chứng ĐC; trụ sở: Số K đường L, phường M, quận C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng; trụ sở: Số 6 I, phường I1, quận I, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 9 năm 2016 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Chu Thị Vân H trình bày:

Ngày 15 tháng 01 năm 2014, bà và vợ chồng ông Phùng Triệu H2, bà Nguyễn Kim L thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng ĐC có địa chỉ tại Số K đường L, phường M, quận C, thành phố Hải Phòng. Theo hợp đồng, vợ chồng ông H2, bà L chuyển nhượng cho bà căn nhà xây 03 tầng nằm trên diện tích đất 49,4m² thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, nhà đất có địa chỉ tại số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 (*Một tỷ ba trăm triệu*) đồng, hai bên có thống nhất để giảm phí công chứng nên trong Hợp đồng chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng. Bà đã thực hiện thanh toán trả cho vợ chồng ông H2 bà L số tiền 1.300.000.000 (*Một tỷ ba trăm triệu*) đồng, cụ thể như sau: Tiền nợ 450.000.000 (*Bốn trăm năm mươi triệu*) đồng + tiền mặt 250.000.000 (*Hai trăm năm mươi triệu*) đồng + trị giá ngôi nhà tại tổ N, phường LH, quận KA, TP. Hải Phòng là 600.000.000 (*Sáu trăm triệu*) đồng = 1.300.000.000 (*Một tỷ ba trăm triệu*) đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H2 bà L tài sản trên, do bà chưa có nhu cầu sử dụng nên bà có cho vợ chồng ông H2 bà L thuê lại theo đề nghị của vợ chồng ông H2, bà L với giá thuê là 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng/tháng, thời hạn thuê nhà là 12 tháng kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2014.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất trên bà đã đề nghị Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H2 bà L. Ngày 18 tháng 4 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất tại địa chỉ số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng.

Hết thời hạn thuê nhà, bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H2 bà L trả nhà nhưng vợ chồng ông H2 bà L không thực hiện, do vậy bà có đơn khởi kiện yêu cầu ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L phải trả cho bà căn nhà tại địa chỉ số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng.

Trong các bản tự khai và các buổi hòa giải, bị đơn là ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L trình bày:

Do bà Chu Thị Vân H làm việc tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam, chi nhánh I nên ngày 04 tháng 5 năm 2010, vợ chồng ông bà có nhờ bà H làm hồ sơ để vay của Ngân hàng Công Thương Việt Nam, chi nhánh I số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu) đồng. Đến năm 2011, vợ chồng bà đã trả cho Ngân hàng số tiền đã vay, sau đó có nhờ bà H làm giúp hồ sơ để vay tiếp của Ngân hàng số tiền 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng. Đến thời hạn trả khoản vay 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng, do vợ chồng ông bà còn thiếu 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu) đồng nên bà H đã cho vợ chồng ông bà vay số tiền này với lãi suất thỏa thuận là 10.000.000 (Mười triệu) đồng/tháng. Đến đầu năm 2014, vợ chồng ông bà có vay tiếp của bà H 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Khi thỏa thuận cho vợ chồng ông bà vay tiếp số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng, bà H có yêu cầu vợ chồng ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng nhà của ông bà tại số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng và chuyển cho ông bà Giấy bán đất thổ cư địa chỉ nhà số N, phường LH, quận KA, thành phố Hải Phòng lập ngày 08 tháng 5 năm 2008 giữa người bán là vợ chồng ông Lê Khắc L1, bà Phạm Thị G1 với bên mua là bà Chu Thị Vân H. Bà H có thỏa thuận, nếu đến hạn 02 năm mà vợ chồng ông bà trả đủ gốc và lãi bằng 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng thì bà H sẽ trả lại giấy tờ nhà đất và hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đã lập. Nếu hết thời hạn 02 năm, không trả hết số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng thì bà H lấy nhà tại số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng và vợ chồng ông bà sử dụng nhà do bà H nhận chuyển nhượng của ông L1, bà G1 tại tổ N, phường LH, quận KA, thành phố Hải Phòng.

Kể từ thời điểm bà H và vợ chồng ông bà ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đến nay, vợ chồng ông bà vẫn ăn ở sinh hoạt tại nhà số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng, Giấy bán đất thổ cư địa chỉ nhà số N, phường LH, quận KA, thành phố Hải Phòng lập ngày 08 tháng

5 năm 2008 giữa người bán là vợ chồng ông Lê Khắc L1, bà Phạm Thị G1 với bên mua là bà Chu Thị Vân H mặc dù vợ chồng ông bà giữ nhưng trên thực tế bà H vẫn là người nắm giữ nhà đất trên và cho người khác thuê sử dụng thu lời hàng tháng.

Đến cuối năm 2015, vợ chồng ông bà đã chuẩn bị đủ số tiền 700.000.000 (*Bảy trăm triệu*) đồng để trả cho bà H nhưng bà H không đồng ý lấy tiền, trả lại giấy tờ nhà đất cho vợ chồng ông bà với lý do nhà đất của vợ chồng ông bà đã được chuyển sang tên bà H. Nay, bà H khởi kiện vợ chồng ông bà đòi nhà đất số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng, vợ chồng ông bà không đồng ý với lý do ông bà không bán nhà đất số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng cho bà H. Ông bà có quan điểm trả lại cho bà Chu Thị Vân H số tiền 700.000.000 (*Bảy trăm triệu*) đồng và Giấy bán đất thổ cư địa chỉ nhà số N, phường LH, quận KA, thành phố Hải Phòng của bà H với vợ chồng ông L1, bà G1.

Tại đơn phản tố đề ngày 16 tháng 5 năm 2017, bị đơn là ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 192/HĐCC/2014, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 01 năm 2014 và Hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 01 năm 2014 bị vô hiệu do việc ký hợp đồng là giả tạo, việc ký hợp đồng là do bà H đã lừa dối vợ chồng ông bà.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 424426, sổ vào sổ cấp GCN: CH 0032 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 4 năm 2014 cho bà Chu Thị Vân H.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L phải trả nhà đất tại số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng cho nguyên đơn.

Bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có quan điểm sẽ trả cho nguyên đơn 700.000.000 (*Bảy trăm triệu*) đồng và trả thêm khoản tiền lãi 350.000.000 (*Ba trăm năm mươi triệu*) đồng. Tổng cộng cả nợ gốc và lãi là 1.050.000.000 (*Một tỷ không trăm năm mươi triệu*) đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 15 tháng 01 năm 2014 là phù hợp quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức. Các bên tham gia giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi đầy đủ, hợp đồng ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối. Bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ là giao đủ tiền theo thỏa thuận cho bên chuyển nhượng. Việc Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên cơ sở là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng hợp lệ là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh việc giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất là để đảm bảo việc vay nợ. Do vậy, quan điểm của bị đơn về việc không chấp nhận trả lại nhà đất tại số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng và hủy hợp đồng công chứng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt nhưng có quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm và yêu cầu phản tố của bị đơn bởi các căn cứ sau:

Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 192/HĐCN/2014 ngày 15 tháng 01 năm 2014 và Hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 01 năm 2014 được lập tại Văn phòng Công chứng ĐC là vô hiệu vì các hợp đồng này là hợp đồng giả tạo, vi phạm khoản 1 và khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Thứ hai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 15 tháng 01 năm 2014 còn vô hiệu do bị nhằm lẫn quy định tại khoản 1 Điều 126 Bộ luật Dân sự 2015 vì hợp đồng lập ngày 15 tháng 01 năm 2014 nhưng trong hợp đồng lại thể hiện hợp đồng được ký kết ngày 15 tháng 01 năm 2013.

Thứ ba, Hợp đồng thuê nhà được ký giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 15 tháng 01 năm 2014 vi phạm những điều quy định về chủ sở hữu nhà ở, điều kiện cho thuê nhà ở quy định trong Bộ luật Dân sự và Luật Nhà ở.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm giải quyết vụ án:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án “Tranh chấp đòi lại nhà ở, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tài sản là nhà, đất tại số F, phường G, quận I thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L, vợ chồng ông H2, bà L đã được Ủy ban nhân dân quận I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H2, bà L ký với bà H ngày 15 tháng 01 năm 2014 thấy các bên tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, ngày 18 tháng 4 năm 2014, Bà H đã được UBND quận I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu khởi kiện Tòa án đòi lại ngôi nhà Số F, phường G, quận I, Hải Phòng của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông H2 bà L không cung cấp được các tài liệu, giấy tờ nào khác thể hiện việc vay nợ, đối trừ các khoản tiền nên không có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất xuất phát từ quan hệ vay mượn. Hơn nữa, vợ chồng ông H2 bà L hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng tại các văn bản công chứng tại Văn phòng công chứng ĐC là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; Hợp đồng thuê nhà có thỏa thuận và chữ ký của bên cho thuê là bà H và bên thuê là ông H2 bà L. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424426 do Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 4 năm 2014 là đúng quy định của pháp luật. Do vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 6 Điều 27, khoản 4 Điều 34, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Viện Kiểm sát tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp đòi lại nhà ở; bị đơn yêu cầu phản tố: Đề nghị tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Đây là vụ án tranh chấp đòi lại nhà ở, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 6 Điều 27 và khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng ĐC vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Đây là phiên tòa mở lại lần thứ hai, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng ĐC và Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại ngôi nhà Số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng

[3] Nguồn gốc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 750499 ngày 15 tháng 10 năm 2009 cho ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L. Nhà ở trên diện tích đất trên là nhà 3 tầng trường xây gạch chỉ 220, mái bê tông cốt thép, nền lát gạch hoa, tường sơn có bả được xây dựng mới từ năm 2005. Đây là tài sản của vợ chồng ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L. Việc vợ chồng ông H2, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là hợp pháp.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 192/HĐCC/2014, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 01 năm 2014: Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 401, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dung của hợp đồng: Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, khi tham gia giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ các điều 389, 390, 391, 402, 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 192/HĐCC/2014, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 01 năm 2014 đã được hoàn tất, có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện hợp đồng. Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên, ngày 18 tháng 4 năm 2014, bà Chu Thị Vân H đã được Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án đòi lại ngôi nhà số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng của nguyên đơn là có căn cứ. Phía bị đơn cho rằng, bị đơn đã ký hợp đồng trên do bị lừa dối, không hiểu biết pháp luật, xuất phát từ việc vay nợ nên đã ký hợp đồng nhưng không đưa ra được các chứng cứ chứng minh,

không cung cấp được các tài liệu, giấy tờ nào khác thể hiện có việc vay nợ, đối trừ các khoản tiền nên không có cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất xuất phát từ quan hệ vay mượn tài sản nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại ngôi nhà số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng là có căn cứ chấp nhận.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 192/HĐCC/2014, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 01 năm 2014 đúng quy định pháp luật, có hiệu lực thi hành. Hợp đồng thuê lại căn nhà số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng có thỏa thuận, có chữ ký của bên cho thuê là bà Chu Thị Vân H và bên thuê là ông Phùng Triệu H2 bà Nguyễn Kim L, hợp đồng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng là ngày 15 tháng 01 năm 2014, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, ông H2 bà L cho rằng không có thực nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Xét thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424426 của Ủy ban nhân dân quận I, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18 tháng 4 năm 2014 cho bà Chu Thị Vân H là đúng quy định của pháp luật. Do vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 192/HĐCN/2014 ngày 15 tháng 01 năm 2014 tại Văn phòng công chứng ĐC và Hợp đồng thuê nhà ngày 15 tháng 01 năm 2014 vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 424426 do UBND quận I cấp ngày 18 tháng 4 năm 2014 là không có căn cứ để chấp nhận.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp. Bị đơn phải chịu án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và án phí dân sự đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 6 Điều 27, khoản 4 Điều 34, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 và khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Vân H buộc ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L phải trả nhà đất số F, phường G, quận I, thành phố Hải Phòng cho bà Chu Thị Vân H.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L đề nghị tuyên Hợ đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 192/HĐCC/2014, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 01 năm 2014 và Hợ đồng thuê nhà ngày 15 tháng 01 năm 2014 bị vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phùng Triệu H2 và bà Nguyễn Kim L đề nghị tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BP 424426, sổ vào sổ cấp GCN: CH 0032 do Ủy ban nhân dân quận I cấp ngày 18 tháng 4 năm 2014 cho bà Chu Thị Vân H.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Chu Thị Vân H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Chu Thị Vân H số tiền 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0009292 ngày 23 tháng 11 năm 2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận I, thành phố Hải Phòng.

- Bị đơn ông Phùng Triệu H2, bà Nguyễn Kim L phải chịu 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Ông Phùng Triệu H2, bà Nguyễn Kim L đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0009851 ngày 29 tháng 5 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận I, thành phố Hải Phòng, được trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm mà ông Phùng Triệu H2, bà Nguyễn Kim L phải chịu. Ông Phùng Triệu H2, bà Nguyễn Kim L còn phải nộp tiếp số tiền 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận I, TP. Hải Phòng;
- Các đương sự (đề thi hành);
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Tuyền