

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Z
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 297/2020/DS-ST

Ngày: 21/8/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Z

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thanh Thủy.

2. Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Z tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố H, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 399/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2020/QĐST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 104/2020/QĐ-HPT ngày 05 tháng 8 năm 2020; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 47 Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: 18 Nguyễn Công Hoan, Phường 7, quận P, Thành phố H.

(Theo Giấy ủy quyền được công chứng chứng thực số công chứng 006431, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Kim Chi).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Trần Văn H - Luật sư Văn phòng luật sư Sài Gòn Trẻ (vắng mặt)

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1956

Địa chỉ: 64 đường 2, khu phố 3, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Bích H, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H.
(Giấy ủy quyền được công chứng chứng thực số công chứng 01821, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 tại Văn phòng công chứng Quận Z)

2/ Bà Phạm Thị Bích H, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: 196/1A Âu Cơ, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố H.

2/ Phòng công chứng Q, Thành phố H

Địa chỉ: 97 Pasteur, phường F, Quận S, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Thái Thanh H, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Ông Huỳnh Ngọc S, sinh năm 1970 (vắng mặt)

(Theo giấy ủy quyền số 202/GUQ-CC1 ngày 13/7/2020 của Phòng công chứng Q).

3/ Văn phòng công chứng N(vắng mặt)

Địa chỉ: 494 tỉnh lộ 8, ấp 3, xã Phước Vĩnh An, huyện C, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N – Trưởng văn phòng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/7/2018 và tại bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A trình bày như sau: Ngày 31/5/2018, ông Nguyễn Quốc B ký với bà Nguyễn Thị P là đại diện cho ông Nguyễn Xuân H và bà Phạm Thị Bích H hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Văn phòng Công chứng số 01, Thành phố H, số công chứng 012570 ngày 31/05/2018, đối với nhà ở và đất ở tại số 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H. Ngay sau khi ký hợp đồng mua bán công chứng và ông Bảo liên hệ cơ quan nộp thuế thì bên bán là ông Hồng và bà Hà không giao nhà. Ông Bảo khởi kiện đề nghị ông Hồng và bà Hà phải bàn giao căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H theo Hợp đồng công chứng mua bán đã ký.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Bích H cũng như bà Hà là đồng bị đơn trong vụ án có lời khai và yêu cầu phản tố như sau: Căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H thuộc sở hữu của ông Hồng và bà Hà. Tuy nhiên, quá trình quản lý tài sản ông bà có rao bán căn nhà và làm mất bản chính giấy tờ nhà trong khoảng thời gian này do có người đến xem nhà và đánh tráo bản giả giấy tờ nhà. Sau đó, ông bà biết được căn nhà của mình đã được công chứng mua bán nên đã nhờ công an can thiệp. Tại thời điểm hiện nay thì Công an Quận Z đã có Quyết định khởi tố vụ án nên ông Hồng và bà Hà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố nộp ngày 04/3/2020 của bị đơn như sau: cầu vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 012570 ngày 31/5/2018 do Phòng công chứng Q công chứng, chứng thực việc mua bán giữa bà Phạm Thị Bích H, ông Nguyễn Xuân H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện với bên mua là ông Nguyễn Quốc B. Buộc ông Nguyễn Quốc B hoàn trả bản chính giấy chứng nhận số 2791/2009/UB.GCN; Trường hợp ông Nguyễn Quốc B không trả lại giấy chứng nhận thì ông bà có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng Q, Thành phố H có bản khai xác định việc công chứng chứng thực hợp đồng mua bán nhà được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Ncó bản khai xác định việc công chứng chứng thực hợp đồng ủy quyền thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận Z phát biểu quan điểm: - Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Viện kiểm sát kiến nghị quá trình giải quyết vụ án Tòa án chậm đưa vụ án ra xét xử.

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với bà Nguyễn Thị P, vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án là không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 73 BLTTDS.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số hồ sơ gốc 2791/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 16/11/2009 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Phạm Thị Bích H, có căn cứ xác nhận ông Hồng, bà Hà là chủ sở hữu nhà đất tại số 73 Vĩnh Viễn, phường 2, Quận Z, Tp.Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào kết quả trả lời của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận Z số 398/CV-ĐTTH ngày 14/8/2019 đã kết luận “Qua công tác trung cầu giám định hồ sơ đã ký ủy quyền trong “bản hợp đồng ủy quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 002103” do Văn phòng công chứng Nlập ngày 18/5/2018 là do đối tượng khác giả mạo, đánh tráo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của ông bà để xác lập hợp đồng ủy quyền trên. Kết luận giám định của phòng kỹ thuật Hình sự - Công an Tp.Hồ Chí Minh như sau: “chữ ký dạng viết, chữ viết họ tên “Nguyễn Xuân H”, “Phạm Thị Bích H”, dấu vân tay tại chữ ký “ Nguyễn Xuân H ; Phạm Thị Bích H trên tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị Bích Hà trên tài liệu dùng làm mẫu so sánh không phải chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của cùng một người. Hiện vụ việc trên đã được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận Z

khởi tố vụ án “làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức”. Như vậy căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trên có đủ cơ sở xác định người tham gia ký hợp đồng ủy quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 002103/HĐGD-HĐUQ lập tại Văn phòng công chứng Ngừa ông Nguyễn Xuân H, bà Phạm Thị Bích H với bà Nguyễn Thị P là bị vô hiệu, do giao dịch trên không phải là ý chí tự nguyện của ông Hồng, bà Hà mà là do chủ thể giả mạo khác thực hiện. Căn cứ quy định tại Điều 117; 122; Điều 131 BLDS 2015 thì hợp đồng ủy quyền nêu trên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao kết.

Đối với hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 012570 lập tại văn phòng công chứng số 01 Thành phố H ngày 31/5/2018 giữa bên bán là ông Nguyễn Xuân H, bà Phạm Thị Bích H (do bà Nguyễn Thị P làm đại diện ủy quyền) với bên mua là ông Nguyễn Quốc B, theo đó hai bên có thỏa thuận việc mua bán căn nhà số 73 Vĩnh Viễn, phường 2, Quận Z thuộc sở hữu của ông Hồng, bà Hà với giá 500,000,000 đồng. Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng trên được xác lập trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 002103/HĐGD-HĐUQ lập tại Văn phòng công chứng Ngày 18/5/2018, giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Phạm Thị Bích H với bà Phạm Thị Phụng. Do hợp đồng ủy quyền trên đã bị vô hiệu do đó hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở xác lập giữa đại diện theo ủy quyền của ông Hồng, bà Hà với ông Bảo cũng bị vô hiệu. Vì hợp đồng mua bán bị vô hiệu nên theo quy định tại Điều 131 BLDS 2015 thì sẽ không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao kết. Việc ông Nguyễn Văn Bảo yêu cầu tòa án buộc ông Hồng, bà Hà phải tiếp tục hợp đồng mua bán và giao nhà cho ông là không có cơ sở chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán nhà bị vô hiệu, căn cứ quy định tại Điều 131 BLDS thì khi hợp đồng vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán nhà trên, phía ông Nguyễn Quốc B đã trả tiền mua nhà là 500,000,000 cho bên bán, người trực tiếp nhận tiền là bà Phạm Thị Phụng chứ không phải là ông Hồng, bà Hà do đó buộc bà Phụng phải hoàn trả ông Bảo số tiền đã nhận là 500,000,000 đồng. Do trong vụ án trên phía ông Nguyễn Quốc B không có yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên không xem xét (ông Bảo có quyền yêu cầu các chủ thể có lỗi dẫn đến thiệt hại gây ra cho ông có trách nhiệm bồi thường nếu chứng minh thiệt hại xảy ra bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu).

Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc B về việc buộc ông Nguyễn Xuân H, bà Phạm Thị Bích H thực hiện hợp đồng mua bán và bàn giao nhà. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 012570 lập tại văn phòng công chứng số 01 Thành phố H ngày 31/5/2018 giữa bên bán là ông Nguyễn Xuân H, bà Phạm Thị Bích H (do bà Nguyễn Thị P làm đại diện ủy quyền) với bên mua là ông Nguyễn Quốc B bị vô hiệu. Ông Nguyễn Quốc B phải trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 73 Vĩnh Viễn, phường 2, Quận Z cho ông Hồng, bà Hà. Trường hợp ông Bảo không thực hiện thì phía ông Hồng, bà Hà có quyền được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng khác theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 20/7/2018 về buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” và tài sản tranh chấp ở Quận Z, Thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận Z theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

[2.1] Xét Giấy ủy quyền được công chứng chứng thực số công chứng 006431, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Kim Chi là hợp lệ nên ông Nguyễn Hoàng A có đủ tư cách là đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng trong vụ án.

[2.2] Xét Giấy ủy quyền được công chứng chứng thực số công chứng 01821, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2020 tại Văn phòng công chứng Quận Z là hợp lệ nên bà Phạm Thị Bích H có đủ tư cách đại diện cho bị đơn ông Nguyễn Xuân H tham gia tố tụng trong vụ án.

[2.3] Xét giấy ủy quyền số 202/GUQ-CC1 ngày 13/7/2020 của Phòng công chứng Q là hợp lệ nên ông Thái Thanh Hiệp và ông Huỳnh Ngọc Sơn có đủ tư cách đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng Q tham gia tố tụng trong vụ án.

[2.4] Xét bà Nguyễn Thị Ngọc là trưởng Văn phòng công chứng N nên đủ tư cách tham gia tố tụng trong vụ án là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Tất Thành.

[2.5] Xét đơn xin vắng mặt của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A; của đại diện Phòng công chứng Q ông Thái Thanh Hiệp và ông Huỳnh Ngọc Sơn; của đại diện Văn phòng công chứng N bà Nguyễn Thị Ngọc là hợp lệ nên Tòa án căn cứ vào điểm a, d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2.6] Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa nên Tòa án tiến

hành xét xử vắng mặt bà Phượng theo điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[3.1] Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 2791/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 16/11/2009 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Phạm Thị Bích H, có căn cứ xác nhận ông Hồng, bà Hà là chủ sở hữu nhà đất tại số 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở thì ông Hồng và bà Hà có đủ điều kiện để chuyển nhượng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình theo quy định pháp luật. Xét bên mua Nguyễn Quốc B thỏa đủ điều kiện tại khoản 1 Điều 7 Luật nhà ở nên thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

[3.2] Xét Hợp đồng ủy quyền quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 002103/HĐGD-HĐUQ ngày 18/5/2018 của bà Phạm Thị Bích H và ông Nguyễn Xuân H cùng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị P thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Nnên căn cứ Điều 138 Bộ luật Dân sự bà Phượng là đại diện theo ủy quyền của ông Hồng và bà Hà. Tuy nhiên, tại Công văn số 398/CV-ĐTTH ngày 14/8/2019 của Công an Quận Z cung cấp *“chữ ký dạng viết, chữ viết họ tên “Nguyễn Xuân H”, “Phạm Thị Bích H”, dấu vân tay tại chữ ký “ Nguyễn Xuân H” ; “Phạm Thị Bích H” trên tài liệu cần giám định là Hợp đồng ủy quyền quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số công chứng 002103/HĐGD-HĐUQ ngày 18/5/2018 của Văn phòng công chứng Nso với chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị Bích Hà trên tài liệu dùng làm mẫu so sánh không phải chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của cùng một người”*. Căn cứ tại điểm b khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng ủy quyền này ông Hồng và bà Hà không tự mình thực hiện giao dịch dân sự nên không đủ điều kiện để giao dịch dân sự ủy quyền này có hiệu lực.

[3.3] Xét Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H được Phòng công chứng Q chứng thực số công chứng 012570, quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2018 giữa bà Phượng là đại diện theo ủy quyền của bà Hà và ông Hồng ký bán cho bên mua là ông Nguyễn Quốc B đảm bảo về mặt hình thức tại Điều 122 Luật nhà ở. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [3.2] thì bà Phượng không phải là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồng và bà Hà để thực hiện giao dịch dân sự chuyển nhượng bất động sản nêu trên cho ông Bảo.

[3.4] Căn cứ Điều 142 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự mua bán nhà giữa bà Phượng và ông Bảo tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H được Phòng công chứng Q chứng thực số công chứng 012570, quyền số 05.TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 31/5/2018 không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người đại diện.

[3.5] Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn ông Hồng và bà Hà bàn giao căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng Q chứng thực số công chứng 012570, quyền số 05.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2018.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[4.1] Về vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 012570 ngày 31/5/2018 do Phòng công chứng Q công chứng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như phân tích tại mục [3.5] thì giao dịch chuyển nhượng bất động sản căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H giữa bà Phụng và ông Bảo không phải là sự tự nguyện của chủ tài sản và căn cứ Quyết định số 137 ngày 01/7/2019 của Công an Quận Z về quyết định khởi tố vụ án hình sự đối với dấu hiệu tội phạm Tội làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức được quy định tại Điều 341 Bộ luật Hình sự nên có cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 012570 ngày 31/5/2018 do Phòng công chứng Q công chứng vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 122; Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[4.2] Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì trong vụ án này nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Đối với số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng mà nguyên đơn ông Bảo đưa cho bà Phụng trong việc mua bán nhà nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

[4.3] Về yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn hoàn trả bản chính giấy chứng nhận số 2791/2009/UB.GCN; Trường hợp ông Nguyễn Quốc B không trả lại giấy chứng nhận thì ông Hồng và bà Hà có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại bản tự khai của các bên có cơ sở xác định nguyên đơn ông Bảo đang giữ toàn bộ bản chính giấy tờ căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H. Như phân tích tại mục [4.1] nên yêu cầu này của bị đơn có cơ sở xem xét, chấp nhận.

[59] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 142 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

[1] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B về yêu cầu ông Nguyễn Xuân H và bà Phạm Thị Bích H bàn giao căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng số 012570 ngày 31/5/2018 của Phòng công chứng Q;

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân H và bà Phạm Thị Bích H về vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H được công chứng số 012570 ngày 31/5/2018 của Phòng công chứng Q;

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Xuân H và bà Phạm Thị Bích H về buộc nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B hoàn trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 2791/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 16/11/2009. Trường hợp ông B không hoàn trả thì ông Nguyễn Xuân H và bà Phạm Thị Bích H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký, cập nhật lại quyền sở hữu căn nhà 73 Vĩnh Viễn, Phường 2, Quận Z, Thành phố H theo quy định pháp luật.

Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông B chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0016147 ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z, Thành phố H. Ông B còn phải nộp thêm 12.000.000 (mười hai triệu) đồng.

[4.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: ông B chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

[4.3] Hoàn lại cho ông H và bà Hà số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014420 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z, Thành phố H.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 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:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đường sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhàn