

Bản án số: 19/2018/DS-ST
Ngày 13-11-2018
V/v Tranh chấp giao dịch dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGÔ QUYỀN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Hà Thị Mão

Bà Lý Thị Thiên Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Minh Nghĩa - Thư ký Toà án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Nhật Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 621/2018/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 671/2018/QĐST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đình P và vợ là bà Lê Thị Yến N; đều cư trú tại: phường B, quận C, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng P; địa chỉ trụ sở: đường A1, phường B1, quận C1, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị H; nơi cư trú: đường A1, phường B1, quận C1, thành phố Hải Phòng - là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (chức vụ: Giám đốc); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Phòng Công chứng X; địa chỉ trụ sở: đường A2, phường B2, quận C2, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tạ Quang T; chức vụ: Trưởng Văn phòng - là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Lưu Thị D; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30 tháng 5 năm 2018, nguyên đơn là ông Trần Đình P, bà Lê Thị Yến N và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Đầu năm 2004, vợ chồng ông Trần Đình P và bà Lê Thị Yến N có nhu cầu vay vốn để kinh doanh nên đã nhờ chị Phùng Thị L, trú tại: phường B3, quận C3, thành phố Hải Phòng đưa đến Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng P (sau đây gọi tắt là Công ty P) do chị Phạm Thị H làm Giám đốc để vay vốn.

Sau khi bàn bạc, chị H đồng ý cho vợ chồng ông P, bà N vay với điều kiện ông P, bà N phải làm thủ tục chuyển nhượng tài sản của hai vợ chồng là quyền sử dụng đất tại phường Đằng Lâm, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02828 do UBND huyện An Hải cấp ngày 30-7-2001 đứng tên ông Trần Đình P và bà Lê Thị Yến N. Ngay lúc đó vợ chồng ông P, bà N có ý kiến với bà H là đến Công ty để vay vốn chứ không mua bán tài sản. Bà H giải thích: “Vợ chồng em phải làm thủ tục như thế mới đảm bảo để chị cho vay và khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì về Công ty chị sẽ làm tiếp một hợp đồng vay vốn cá nhân của Công ty chị với các em”. Nghe giải thích như vậy, vợ chồng ông P, bà N đồng ý.

Ngày 05-01-2004, vợ chồng ông P, bà N cùng người đại diện của Công ty P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2004 tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hải Phòng, số công chứng 07, quyển số 03/2004TP/CC-SCC-HĐGD. Sau khi hoàn tất tất cả các thủ tục tại Phòng công chứng số 1, vợ chồng ông P, bà N cùng chị H về Công ty để làm hợp đồng vay vốn cá nhân như đã thỏa thuận ban đầu. Tại đây, chị H đã không thực hiện đúng cam kết với vợ chồng ông P, bà N về số tiền vay ban đầu. Do đó, vợ chồng ông P, bà N quyết định không vay tiền của bà H nữa. Đồng thời, vợ chồng ông bà đã yêu cầu bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó cho vợ chồng ông P, bà N. Hai bên đã xé luôn 02 bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký tại Phòng Công chứng X thành phố Hải Phòng vào ngày 05-01-2004. Toàn bộ sự việc trên có sự chứng kiến của vợ chồng ông P, bà N và bà Lưu Thị D. Do không hiểu biết pháp luật, vợ chồng ông

P, bà N cho rằng việc vay tiền không thành như vậy là xong nên không đến Phòng Công chứng X để yêu cầu hủy bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lưu tại Phòng công chứng số 1.

Sau đó, vào ngày 28-3-2006, vợ chồng ông P, bà N đã sử dụng tài sản trên của mình để thế chấp cho khoản vay của ông bà tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đồ Sơn, đã được đăng ký thế chấp hợp pháp. Đến nay, khoản nợ trên tại Ngân hàng đã được thanh toán và giải chấp xong. Vợ chồng ông P, bà N đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ngày 20-3-2009, vợ chồng ông P, bà N tiếp tục sử dụng tài sản trên để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đồ Sơn. Nhưng việc vay vốn không thực hiện được. Do, Phòng Công chứng tiến hành thủ tục tra cứu thông tin tại Trung tâm hồ sơ Sở tư pháp thành phố Hải Phòng thì tại hồ sơ thể hiện tài sản của ông bà đã chuyển nhượng cho bà H như tại bản Hợp đồng chuyển nhượng đã lưu tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hải Phòng.

Sau đó, vợ chồng ông P, bà N đến Công ty P gặp bà H để cùng chị đến Phòng Công chứng X làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng tại trụ sở Công ty, người dân cho vợ chồng ông P, bà N biết, bà H đang bị Cơ quan công an truy nã về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản và đã bỏ trốn.

Vậy, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, vợ chồng ông P, bà N đề nghị Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-01-2004, được ký giữa ông Trần Đình P, bà Lê Thị Yến N và Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng P do bà Phạm Thị H đại diện là vô hiệu.

2. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nói trên.

Quan điểm của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng P và Phòng Công chứng X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có quan điểm đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Người làm chứng bà Lưu Thị D trình bày: Bà D là bạn của bà N và đều có nhu cầu vay vốn (tiền) tại Công ty P. Sau khi được bà H đại diện Công ty P đồng ý, cùng ngày, Bà D cùng chồng là Khoa Năng C và bà N cùng chồng là ông P cùng thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp pháp hóa cho việc vay tiền. Bà D đã nhận tiền vay do bà H đưa tại trụ sở Công ty P. Còn bà N, ông P do không đồng ý với số tiền vay tại Công ty P như hai bên đã thỏa thuận ban đầu nên đã nhận lại giấy tờ nhà đất, không vay tiền của Công ty P nữa. Toàn bộ sự việc trên Bà D là người chứng kiến. Sau này, Bà D được Cơ quan Công an mời lên lấy lời khai thì Bà D mới biết bà H lừa đảo nhiều người và Ngân hàng với thủ đoạn như đối với chính Bà D. Bà D cùng chồng ông Khoa Năng C được xác

định là người bị hại trong vụ án bà H lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Bà H đang bị Công an thành phố Hải Phòng truy nã về hành vi chiếm đoạt tài sản. Ngoài ra, do không mượn tiền nữa và đã lấy lại giấy tờ nhà đất ngay, đã xé bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt Bà D, bà H, bà N, ông P nên ông P, bà N không phải là bị hại trong vụ án hình sự.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng nghĩa vụ, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

Quan điểm giải quyết vụ án: Người đại diện hợp pháp của bị đơn đang bị Cơ quan điều tra công an truy nã theo Quyết định truy nã số 06/QĐTN-PC15 ngày 20/12/2004 vì có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Do đó, có căn cứ xác định là việc niêm yết công khai không đảm bảo cho bị đơn nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tổng đạt, thông báo theo Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự để thực hiện việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền nhận định:

- Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

[1] Ông Trần Đình P và bà Lê Thị Yến N khởi kiện Công ty P yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông P, bà N và Công ty P ngày 05/01/2004 tại Phòng Công chứng X, thành phố Hải Phòng, số công chứng 07, quyển số 03/2004TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu; và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Công ty P có địa chỉ tại đường A1, phường B1, quận C1, thành phố Hải Phòng. Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-01-2004. Do Bộ luật Dân sự năm 1995 chưa quy định về Hợp đồng dân sự vô hiệu, nên cần áp dụng quy định về giao dịch dân sự vô hiệu để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, tranh chấp này là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo thông tin tại Công thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng, người đại diện theo pháp luật, địa chỉ trụ sở của bị đơn không thay đổi, cũng như chưa giải thể doanh nghiệp; Công ty vẫn có thông tin tình trạng hoạt động trên mạng điện tử tra cứu thông tin doanh nghiệp. Qua xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án, thể hiện: Từ tháng 9 năm 2004 đến nay, bà Phạm Thị H - người đại diện hợp pháp của Công ty P bị Công an thành phố Hải Phòng truy nã về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo Quyết định truy nã số 06/QĐTN-PC15 ngày 20-12-2004. Địa chỉ đường A1, phường B1, quận C1, thành phố Hải Phòng trước đây là trụ sở hoạt động của Công ty P. Nay, bà H không có mặt tại địa phương, bà H đi đâu, ở đâu địa phương không rõ. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì Công ty P thuộc trường bị đơn có tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc thông báo cho bị đơn trên phương tiện thông tin đại chúng là không cần thiết.

Về thời hiệu khởi kiện:

[3] Nguyên đơn cho rằng giao dịch dân sự giữa hai bên là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Do đó, cần áp dụng Điều 138, khoản 2 Điều 145 của Bộ luật Dân sự năm 1995, xác định thời hạn yêu cầu đối với các giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo không bị hạn chế.

Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

[4] Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về áp dụng pháp luật nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4] Lời khai của nguyên đơn và người làm chứng đều thống nhất, thể hiện: Do nguyên đơn cần tiền để kinh doanh, nên đã đến Công ty P đề nghị vay tiền. Bà H là người đại diện theo pháp luật đã đồng ý cho vợ chồng ông P, bà N vay tiền nhưng phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay đó. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H đại diện Công ty P đã đưa tiền cho bà N. Ông P, bà N không đồng ý nhận tiền do ít hơn so với thỏa thuận ban đầu. Vì vậy, hai bên thỏa thuận không thực hiện việc tiếp việc vay tiền nữa. Các bên đã xé hai bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, đồng thời bà H trả lại cho ông P, bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Qua các tài liệu do Tòa án thu thập, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các tài liệu do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Hải Phòng cung cấp là bản sao: Quyết định truy nã số 06/QĐTN-PC15 ngày 20/12/2004 và Quyết định truy nã số 01/QĐTN-PC15 ngày 12/5/2005 đối với bị can Phạm Thị H, Phạm Văn P (chồng của H); Bản lý lịch bị can Phạm Thị H; Bản tạm kết thúc điều tra vụ án số 06/TKT-KT ngày 06/8/2018 đối với vụ án Phạm Thị H lừa đảo, lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Các tài liệu trên đã thể hiện việc Công ty P do Phạm Thị H làm giám đốc, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 07/7/2002 của Sở Kế hoạch và đầu tư Hải Phòng, có trụ sở tại đường A1, phường B1, quận C1, thành phố Hải Phòng. Từ năm 2002 đến tháng 9 năm 2004, Phạm Thị H và chồng Phạm Văn P có hành vi lừa đảo chiếm đoạt 2.254.000.000 đồng của 11 người, lạm dụng chiếm đoạt 09 giấy tờ nhà đất của 09 người dân để tiếp tục lừa 04 Ngân hàng bằng cách thế chấp, bảo lãnh vay vốn Ngân hàng cho đến ngày bỏ trốn 23-9-2004, H còn dư nợ 3.178.100.000 đồng tại 04 Ngân hàng. Bằng thủ đoạn cho các cá nhân có nhu cầu vay vốn (tiền) để Phạm Thị H có tài sản bảo đảm (giấy tờ nhà đất) thông qua Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Sau đó, H lừa tiếp Ngân hàng bằng cách thế chấp, bảo lãnh tài sản của các cá nhân trên để H vay tiền tại Ngân hàng. Trong các bị hại trong vụ án hình sự nêu trên có bị hại Lưu Thị D (người làm chứng trong vụ án) là bạn của bà Lê Thị Yến N.

[6] Công văn số 47/CNHA ngày 25/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Hải An, thành phố Hải Phòng và Biên bản xác minh tại UBND phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng về thông tin thửa đất, diện tích 100m² tại xã Đằng Lâm, huyện An Hải nay là tổ dân phố Lục Hành, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, thể hiện: Thửa đất trên đến nay vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Đình P, bà Lê Thị Yến N và hiện gia đình đang sử dụng, thực hiện đầy đủ việc đóng thuế đất theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[7] Ngoài ra, lời khai của nguyên đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng cũng như các tài liệu do Tòa án thu thập được đều thống nhất với nhau và đều có nội dung thể hiện: Giao dịch dân sự giữa ông Trần Đình P, bà Lê Thị Yến N với Công ty P là giao dịch dân sự bản chất với mục đích đảm bảo cho việc vay tiền. Do bà Phạm Thị H đại diện Công ty có ý định lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản của ông P, bà N nhưng không thành. Các tài liệu chứng cứ do Công an thành phố Hải Phòng cung cấp đã cho thấy sự nhất quán trong hành vi của bà H. Nếu ông P, bà N nhận tiền thì cũng sẽ là bị hại trong vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản do bà Phạm Thị H thực hiện. Mặt khác, tài sản dùng để mua bán, giao dịch là thửa đất, diện tích 100m² tại xã Đằng Lâm, huyện An Hải nay là tổ dân phố Lục Hành,

phường Đăng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn. Từ khi sự việc xảy ra cho đến nay, không có tranh chấp với cá nhân, tổ chức nào.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đình P, bà Lê Thị Yến N với Công ty P là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Căn cứ Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 1995, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo. Do giao dịch dân sự trên vô hiệu, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2004 tại Phòng Công chứng X, thành phố Hải Phòng, số công chứng 07, quyền số 03/2004TP/CC-SCC-HĐGD được ký giữa ông Trần Đình P, bà Lê Thị Yến N với Công ty P cũng bị xác định vô hiệu.

Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

[9] Căn cứ Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 1995, giao dịch vay tiền bị che giấu vẫn có hiệu lực. Tuy nhiên, do các bên không thực hiện việc vay tiền nữa nên giao dịch vay tiền cũng vô hiệu.

[10] Do giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo nên giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền...”*. Vì vậy, ông Trần Đình P và bà Lê Thị Yến N được quyền đến Phòng Công chứng X thành phố Hải Phòng yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-01-2004 tại Phòng Công chứng X, thành phố Hải Phòng, số công chứng 07, quyền số 03/2004TP/CC-SCC-HĐGD. Đồng thời, ông P, bà N được đề nghị Cơ quan có thẩm quyền gỡ bỏ toàn bộ thông tin liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05-01-2004 tại Phòng công chứng X, thành phố Hải Phòng tại Trung tâm hồ sơ Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng theo quy định của pháp luật.

[11] Phòng Công chứng X thành phố Hải Phòng phải thực hiện việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-01-2004 tại Phòng công chứng X, thành phố Hải Phòng, số công chứng 07, quyền số 03/2004TP/CC-SCC-HĐGD của ông Trần Đình P và bà Lê Thị Yến N theo quy định của pháp luật.

Về án phí:

[12] Công ty P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 138, 145 và 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 01 năm 2004 tại Phòng Công chứng X, thành phố Hải Phòng, số công chứng 07, quyền số 03/2004TP/CC-SCC-HĐGD giữa ông Trần Đình P, bà Lê Thị Yến N và Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng P là vô hiệu.

Ông Trần Đình P và bà Lê Thị Yến N được quyền đến Phòng Công chứng X thành phố Hải Phòng yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 01 năm 2004 tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Hải Phòng, số công chứng 07, quyền số 03/2004TP/CC-SCC-HĐGD; và gỡ bỏ toàn bộ thông tin liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05 tháng 01 năm 2004 tại Phòng Công chứng X, thành phố Hải Phòng tại Trung tâm hồ sơ Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng theo quy định của pháp luật.

Phòng Công chứng X thành phố Hải Phòng phải thực hiện thủ tục yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 01 năm 2004 tại Phòng Công chứng X, thành phố Hải Phòng, số công chứng 07, quyền số 03/2004TP/CC-SCC-HĐGD của ông Trần Đình P và bà Lê Thị Yến N.

2. Về án phí:

Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Trần Đình P và bà Lê Thị Yến N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0014727 ngày 10/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

3. 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 thoả 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.

4. Về quyền kháng cáo đối với bản án:

- Ông Trần Đình P và bà Lê Thị Yên N được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng P và Phòng Công chứng X thành phố Hải Phòng vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND quận Ngô Quyền;
- Chi cục THA dân sự quận Ngô Quyền;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hải Yên

