

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 244/2021/DS-PT

Ngày: 23 - 11 -2021

V/v tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Vân;**

Các Thẩm phán: Ông **Mai Hoàng Khải;**

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương.**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Thị Diễm Nhi** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:* Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 23 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 511/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp “ *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 130/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 627/2020/QĐPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Trần Thị Thanh H**, sinh năm 1958; (Có mặt)

1.2. Ông **Thái Văn V**, sinh năm 1952;

- *Người đại diện:* Bà **Trần Thị Thanh H**, sinh năm 1952 (là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 23/5/2019).

Cùng địa chỉ: Ấp TT, xã ĐH, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Mai Thị P**, sinh năm 1941;

2.2. Ông: **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1928; (chết)

Cùng địa chỉ: ấp Ng, xã ĐH, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện hợp pháp của bà P:* Anh **Nguyễn Minh Trường S**, sinh năm 1977; (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố x, Phường y, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 03/6/2019).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H:

- Bà **Mai Thị P**, sinh năm 1941 ;

- Chị **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1970; (Có mặt)

- Anh **Nguyễn Thanh H3**, sinh năm 1971; (vắng mặt)

- Anh **Nguyễn Thanh H4**, sinh năm 1975; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Ng, xã ĐH, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Chị **Nguyễn Thanh H5**, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp x, xã TV, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện hợp pháp của bà P:* Anh **Nguyễn Minh Trường S**, sinh năm 1977;

- Anh **Nguyễn Thanh H1**, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1970;

3.2. Anh **Nguyễn Thanh H3**, sinh năm 1971;

3.3. Anh **Nguyễn Thanh H4**, sinh năm 1975;

3.4. Anh **Nguyễn Quốc H**, sinh năm 1999; (vắng mặt)

3.5. Cháu **Nguyễn Anh K**, sinh năm 2004; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Ng, xã ĐH, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo pháp luật cho Nguyễn Anh K:* Anh **Nguyễn Thanh H3**, sinh năm 1971. (cha ruột cháu Kiệt)

3.6. Anh **Nguyễn Thanh H1**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Chị **Nguyễn Thanh H5**, sinh năm 1977;

Địa chỉ: số 212, ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện hợp pháp của chị H5:* Anh **Nguyễn Minh Trường S**, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Khu phố x, Phường y, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang

(là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 04/6/2019).

3.8. **Ngân hàng X**; (Vắng mặt)

Trụ sở: L, Phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

* Đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh Ngọc K** - Chủ tịch Hội đồng thành viên;

- *Người đại diện hợp pháp:* Ông **Huỳnh Văn H** - Giám đốc ngân hàng chi nhánh huyện C, Tiền Giang (là đại diện theo ủy quyền, theo quyết định số 510/QĐ-HĐTV-PV ngày 19/6/2014).

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Mai Thị P**, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H là **Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Thanh H5**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm,

* Nguyên đơn là bà **Trần Thị Thanh H**, đồng thời là đại diện theo ủy cho ông **Thái Văn V** trình bày:

Bà và ông Thái Văn V là vợ chồng, vào ngày 03/10/2001 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà Mai Thị P và ông Nguyễn Văn H phần đất có diện tích là 425m² loại đất quả, thuộc thửa 1423 và 1424 nằm trong tổng diện tích đất 930m² tọa lạc tại ấp Ng, xã ĐH, C, Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02846 cấp ngày 06/9/1999 do bà Mai Thị P đứng tên đại diện cho hộ, với giá thỏa thuận là 5.000.000 đồng. Số tiền này là của chung vợ chồng và đã giao tiền xong cho bà P ông H. Việc giao dịch chuyển nhượng này cả hai vợ chồng bà cùng tham gia. Tuy nhiên nghĩ là vợ chồng người nào ký tên nhận chuyển nhượng cũng được nên ông V không có ký tên mà chỉ một mình bà ký tên trong hợp đồng. Đến ngày 17/10/2001 Ủy ban nhân dân xã ĐH xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Qua biên bản về việc thẩm tra, đo đạc diện tích đất ngày 03/10/2001 diện tích đất chỉ còn 365m². Bà chưa đóng thuế trước bạ sang tên được vì diện tích đất không đủ hạn mức tách thửa theo quy định của Nhà nước. Vì vậy bà trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà P và có nói khi nào Nhà nước cho tách thửa thì cho mượn lại giấy tờ đất này để tách thửa sang tên và vợ chồng bà P cũng đồng ý. Từ năm 2001 đến năm 2007 bà có đóng thuế đất trên diện tích 425m² có xác nhận của địa phương ngày 18/3/2020. Năm 2010 bà có đến gặp vợ chồng bà P ông H yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà đối với diện tích đất 425m² nhưng bà P ông H lần lựa không chịu sang tên và cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã được thế chấp tại Ngân hàng. Đến năm 2015 vợ chồng bà nộp đơn khởi kiện ra Tòa, quá trình giải quyết vụ án vợ chồng bà P ông H cùng với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con của bà P ông H thỏa thuận thống nhất làm thủ tục sang nhượng phần diện tích đất trên cho vợ chồng bà là 241,3m² với diện tích ít hơn so với hợp đồng chuyển nhượng. Khi Hội đồng tiến hành đo đạc anh H4 có chỉ ranh diện tích đất trên, nên bà đã cắm liền 4 trụ xi măng ở 4 góc của diện tích đất. Vì vậy vợ chồng bà đã đồng ý rút đơn khởi kiện để hai bên tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Sau khi rút đơn về thì phía gia đình bà P ông H cùng các con cũng không tiến hành làm thủ tục sang nhượng đất, nên vợ chồng bà đã nộp đơn khởi kiện lại. Quá trình giải quyết vụ án ông H chết.

Nay bà vẫn yêu cầu Tòa buộc bà P và những người thuộc hàng thừa kế của ông H cùng với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 03/10/2001 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ĐH ngày 17/10/2001 đối với phần đất có diện tích là 241,3m² nằm trong diện tích đất 740m² thuộc thửa 1424, tờ bản đồ số 01 loại đất Q + T, tọa lạc tại ấp Ng, xã ĐH, C, Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02846/QĐ.UB cấp ngày 06/9/1999 do bà Mai Thị P đứng tên đại diện cho hộ. Có vị trí tứ cận giáp với các thửa đất như sau: Hướng Đông giáp với đường huyện 35B (đường đá); Hướng Tây giáp với đất của ông Phan Thanh N (thửa 1425); Hướng Nam giáp với đất của ông Trần Văn V (thửa 1426); Hướng Bắc giáp với đất còn lại của Mai Thị P (thửa 1424) Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/10/2018.

Bà thống nhất với biên bản định giá, biên bản thẩm định cùng ngày 18/7/2018 và ngày 22/5/2019. Đối với các cây trái như dừa, chuối và 04 trụ xi măng là các tài sản trên đất tranh chấp, không yêu cầu giải quyết. Yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên và giao phần đất nêu trên cho vợ chồng bà ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng giữa bà với vợ chồng bà P ông H chỉ là hợp đồng vay không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là không đúng. Bởi vì việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đều có chữ ký của vợ chồng bà P ông H, đồng thời Ủy ban nhân dân xã ĐH có xác nhận là hợp pháp. Mặt khác bà không có cho vợ chồng bà P ông H vay tiền nên bà không có giữ biên nhận vay tiền để cung cấp cho Tòa. Vì vậy nay bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng thời không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn H. Về chi phí tố tụng bà H tự nguyện chịu hết.

* Bị đơn Mai Thị P có đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Minh Trường S trình bày:

bà P, ông H có vay tiền của bà H làm nhiều lần, đến năm 2001 bà H tính vốn gốc và lãi tổng cộng là 5.000.000 đồng, biên nhận vay tiền do bên bà H giữ. Do vợ chồng bà P ông H không có tiền trả nợ nên bà H buộc vợ chồng ông H bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vào ngày 03/01/2001 để làm tin. Đến ngày 17/10/2001 bà H tự ý cầm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân xã ĐH chứng thực nhưng không có mặt ông H bà P.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước cấp cho hộ bà Mai Thị P diện tích đất 930m² tọa lạc tại ấp Ng, xã ĐH, C, Tiền Giang vào ngày 06/9/1999 tại thời điểm cấp giấy, thành viên trong hộ có 8 người gồm vợ chồng ông H bà P, chị H2, chị H5, anh H4, anh H1, anh H3, anh Hu. Tuy nhiên khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có các thành viên trong hộ ký tên. Ngoài ra, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay phần đất tranh chấp vẫn do gia đình bà P ông H quản lý.

Từ các căn cứ trên ông H bà P, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H ông V và có đơn yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng ý hoàn trả lại vốn gốc là 5.000.000 đồng và tiền lãi là với lãi suất 20%/1 năm tính từ khi ký hợp đồng đến ngày làm đơn phản tố là 18 năm 5 tháng, tổng cộng vốn gốc và lãi là 23.500.000 đồng.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019 ông Nguyễn Văn H mất, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H là bà P, chị H2, chị H5, anh H4, anh H1, anh H3, đều có ý kiến thống nhất với ý kiến của ông H bà P, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H ông V. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đồng ý trả vốn gốc 5.000.000 đồng và tiền lãi là 19.000.000 đồng (tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày Tòa xét xử với lãi suất là 20%/1 năm). Tổng cộng vốn gốc và lãi là 24.000.000 đồng.

Vào khoảng năm 2015 bà H khởi kiện lần đầu, khi đo đạc anh H4 có chỉ diện tích đất 241,3m² cho bà H cầm 04 trụ xi măng, việc này chỉ có một mình ý kiến anh H4, còn các thành viên khác không có đồng ý giao đất cho bà H. Nay anh thống nhất Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/10/2018, biên bản định giá, biên bản thẩm định cùng ngày 18/7/2018 và biên bản thẩm định ngày 22/5/2019.

Đối với tài sản trên đất theo biên bản định giá ngày 18/7/2018 là gồm:

+ Chuối: 03 bụi chuối loại A với giá là 160.000 đồng/1bụi, thành tiền là 480.000 đồng; 03 bụi chuối loại B giá là 80.000 đồng/bụi, thành tiền là 240.000 đồng; 04 bụi chuối loại C giá 10.000đồng /1bụi, thành tiền là 40.000 đồng.

+ Dừa: 03 cây loại B1 với giá 760.000 đồng/1 cây, thành tiền 2.280.000 đồng; 02 cây dừa loại C giá là 80.000đồng /1 cây, thành tiền là 160.000 đồng.

Tổng cộng giá trị cây trồng thành tiền là: 3.200.000 đồng.

Giá trị đất theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là:

$220.000 \text{ đồng/m}^2 \times 241,3\text{m}^2 = 53.086.600 \text{ đồng}.$

Các tài sản trên đất tranh chấp là cây chuối và dừa, không yêu cầu Tòa án giải quyết, 04 trụ xi măng là của bà H, yêu cầu bà H tự tháo dỡ di dời, không đồng ý bồi hoàn chi phí di dời các trụ xi măng trên.

* Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thanh H5, anh Nguyễn Thanh H4, anh Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh H3 trình bày: Vào khoảng thời gian trước năm 2001 cha mẹ anh chị là bà P và ông H có vay của bà H số tiền là 1.500.000 đồng. Do cha mẹ anh chị không có tiền trả vốn gốc và lãi cho bà H, nên bà H cộng vốn gốc và lãi lên đến là 5.000.000 đồng. Hiện phần đất tranh chấp này vẫn do gia đình quản lý. Nay bà H ông V khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cha mẹ anh chị đã ký với vợ chồng bà H ông V vào ngày 03/10/2001 và được Ủy ban nhân dân xã chứng thực ngày 17/10/2001, các anh chị em không đồng ý, vì phần đất tranh chấp là cấp cho hộ, tại thời điểm cha mẹ anh chị ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H ông V các anh em không hề hay biết.

Nay các anh chị thống nhất theo đơn phản tố ngày 05/8/2019 của cha mẹ là bà P ông H, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh H với vợ chồng bà Mai Thị P và ông Nguyễn Văn H ngày 03/10/2001 có chứng thực ngày 17/10/2001. Đồng ý trả vốn gốc 5.000.000 đồng

và tiền lãi là 19.000.000 đồng tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày Tòa xét xử với lãi suất là lãi suất 20%/1 năm.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh H4 trình bày: Ba mẹ anh không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ ký hợp đồng vay tiền của ông V bà H, hợp đồng vay tiền này phía bà H ông V giữ. Do đó hợp đồng chuyển nhượng đất này là giả tạo. Đồng thời hợp đồng chuyển nhượng cũng không có chữ ký các các thành viên trong hộ còn lại là các anh chị em của anh. Việc bà H tự ý đem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến Ủy ban xã chứng thực chữ ký của cha mẹ anh vào ngày 17/10/2001 là vi phạm pháp luật vì khi đó không có mặt cha mẹ của anh là ông H bà P. Nay anh khẳng định cha mẹ anh không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Khi bà H ông V khởi kiện cha mẹ anh lần đầu, Tòa án tiến hành đo đạc đất, hai bên thống nhất diện tích giao cho bà H nhỏ hơn diện tích trên hợp đồng chuyển nhượng, anh có chỉ diện tích đất cho bà H biết và bà H có cầm 04 trụ xi măng ở 04 góc với diện tích là 241,3m². Sau khi chỉ diện tích đất xong bà H rút đơn khởi kiện, nhưng sau đó bà H lại yêu cầu gia đình anh phải giao đủ diện tích đất trong hợp đồng là 425m², gia đình anh không đồng ý nên bà H mới khởi kiện lại, đồng thời lúc này gia đình đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thế chấp vay số tiền 80.000.000 đồng, hợp đồng vay tiền này nay đã tất toán xong. Nhưng hiện nay gia đình anh đã ký hợp đồng vay mới với Ngân Hàng X chi nhánh C, Tiền Giang (phòng giao dịch Phòng Long Định) vào ngày 06/5/2020 với số tiền vay là 60.000.000 đồng và có thế chấp cho Ngân hàng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02846/QĐ.UB cấp ngày 06/9/1999 do bà Mai Thị P đứng tên.

Nay anh thống nhất với ý kiến của cha mẹ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Và thống nhất với yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập ngày 03/10/2001 có chứng thực ngày 17/10/2001. Đồng ý trả vốn gốc 5.000.000 đồng và tiền lãi là 19.000.000 đồng (tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày Tòa xét xử với lãi suất là lãi suất 20%/1 năm). Tổng cộng vốn gốc và lãi là 24.000.000 đồng.

Anh thống nhất các biên bản thẩm định, định giá ngày 18/7/2018 và biên bản thẩm định ngày 22/5/2019 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/10/2018. Không yêu cầu Tòa án thẩm định và định giá lại.

Từ khi anh chỉ diện tích đất cho bà H, đến nay anh cũng không có trồng trọt hay rào diện tích đất này lại.

Đối với các tài sản trên phần đất tranh chấp, anh H4 không yêu cầu giải quyết. Anh thống nhất với ý kiến của anh S không trình bày gì thêm.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Quốc H, Nguyễn Anh K có văn bản trình bày ý kiến: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà P ông H với bà H ông V, cả hai đều không biết. Từ khi lớn lên đến nay phần đất tranh chấp này đều do gia đình trực tiếp sử dụng. Nay thống nhất ý kiến với bà P và

các cô chú là chị H2, chị H5, anh H4, anh H1 và cha (là anh H3). Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/10/2001 giữa bà Trần Thị Thanh H với vợ chồng bà Mai Thị P và ông Nguyễn Văn H có chứng thực ngày 17/10/2001. Đồng ý trả vốn gốc 5.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày giải quyết xong vụ án với lãi suất là 20%/1 năm.

* Tại văn bản số 65/NHNoTG-PG ngày 25/3/2019 và số 13/NHNoCT-TD ngày 27/05/2020 của Ngân Hàng X, chi nhánh C, Tiền Giang trình bày ý kiến:

Vào ngày 16/3/2017 Ngân hàng NN&PTNTVN chi nhánh huyện C tỉnh Tiền Giang - Phòng giao dịch Long Định có ký kết hợp đồng tín dụng số PHUC17/HĐTD với bà Mai Thị P, hạn mức tín dụng 80.000.000 đồng, hạn trả cuối cùng ngày 25/01/2020. Hình thức vay giữ hộ tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02846/QSDĐ/825/1999/QĐ.UB cấp ngày 06/9/1999 do bà Mai Thị P đứng tên với diện tích đất 930m² gồm hai thửa 1423 và 1424 tọa lạc tại ấp Ng, xã ĐH, C, Tiền Giang theo Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 của Chính phủ về quy chế cấp tín dụng phục vụ chính sách phát triển nông nghiệp, nông thôn.

Đối với diện tích đất đang tranh chấp 241,3m² thuộc thửa 1424, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02846 ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/9/1999 ngân hàng không khởi kiện, do món vay của bà P là nợ nhóm 1 (nợ đủ tiêu chuẩn) nên Ngân hàng sẽ không xem xét khởi kiện đối với số tiền vay 80.000.000 đồng. Khi nào bà Mai Thị P vi phạm hợp đồng tín dụng thì ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Tài sản thế chấp của bà Mai Thị P sau khi trừ đi phần diện tích đất tranh chấp, phần đất còn lại 684,5m² vẫn đảm bảo dư nợ vay ngân hàng, nên ngân hàng xin vắng mặt không tham dự các buổi xét xử vụ kiện tranh chấp tài sản có liên quan đến tài sản của bà Mai Thị P. Hợp đồng vay tín dụng số Phúc 17/HĐTD ngày 16/03/2017 đã tắt toán vào ngày 29/04/2020.

Đến ngày 07/5/2020 Ngân hàng có ký kết hợp đồng vay tín dụng số 6903LAV202002730 với bà Mai Thị P số tiền vay là 60.000.000 đồng và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02846/QSDĐ/825/1999/QĐ.UB cấp ngày 06/9/1999 do bà Mai Thị P đứng tên. Do hợp đồng tín dụng còn trong hạn, khách hàng chưa vi phạm hợp đồng, nên Ngân hàng không tham gia tố tụng. Đồng thời Ngân hàng đề nghị khi Tòa án xét xử phải đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng. Trường hợp bà Mai Thị P phải làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng bà Trần Thị Thanh H với ông Thái Văn V, Ngân hàng yêu cầu bà P phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng chỉ xuất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên khi bà P hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 130/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh H và ông Thái Văn V.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh H, ông Thái Văn V với vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị P được lập vào ngày 03/10/2001 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ĐH vào ngày 17/10/2001 là hợp pháp.

3/ Buộc bà Mai Thị P, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh H3, anh Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 241,3m² nằm trong diện tích đất 740m² thuộc thửa 1424 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02846/QSĐĐ/825/1999/QĐ.UB cấp ngày 06/9/1999 do bà Mai Thị P đứng tên đại diện cho hộ, tọa lạc tại ấp Ng, xã ĐH, huyện C, tỉnh tiền Giang mà hai bên ký kết ngày 03/10/2001 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ĐH ngày 17/10/2001.

4/ Buộc bà Mai Thị P, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh H3, anh Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5, Nguyễn Quốc H và Nguyễn Anh K giao đất có diện tích 241,3m² nằm trong diện tích đất 740m² thuộc thửa 1424 loại đất quả tủa tọa lạc tại ấp Ng, xã Đông, Hòa, huyện C, tỉnh tiền Giang cho bà Trần Thị Thanh H ông Thái Văn V theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/10/2018 có tứ cận giáp như sau:

- Hướng Đông giáp với đường huyện 35B (đường đá)
- Hướng Tây giáp với đất của ông Phan Thanh N (thửa 1425)
- Hướng Nam giáp với đất của ông Trần Văn V (thửa 1426)
- Hướng Bắc giáp với đất còn lại của Mai Thị P (thửa 1424)

bà H và ông V được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Mai Thị P và ông Nguyễn Văn H (chết) người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H là chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh H3, anh Nguyễn Thanh H4, chị Nguyễn Thanh H5 đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết ngày 03/10/2001.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

* Ngày 01 tháng 7 năm 2020, bị đơn Mai Thị P, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5, Nguyễn Thanh H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2001 giữa bà Mai Thị P, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Thanh H, ông Thái Văn V. Đồng ý hoàn trả cho ông V, bà H số tiền 5.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng 20%/năm tính từ

ngày ký hợp đồng là ngày 03/10/2001 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (tính tròn 19 năm = 19.000.000 đồng + 5.000.000 đồng = 24.000.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn Trần Thị Thanh H, Thái Văn V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu tòa buộc bà Mai Thị P, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã giao kết vào ngày 03/10/2001 đối với phần đất có diện tích 241,3m² nằm trong tổng diện tích đất 740m² thuộc thửa 1424, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02846/QĐ.UB cấp ngày 06/9/1999 do bà Mai Thị P đại diện hộ đứng tên.

- Người kháng cáo Mai Thị P, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H gồm Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5, Nguyễn Thanh H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giao kết ngày 03/10/2001 giữa bà Mai Thị P, ông Nguyễn Văn H với bà Trần Thị Thanh H và ông Thái Văn V. Đồng ý hoàn trả cho ông V, bà H số tiền 5.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng 20%/năm tính từ ngày ký hợp đồng là ngày 03/10/2001 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 24.000.000 đồng.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của bị đơn: bà P xác định không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng; Khi UBND xã chứng thực không có mặt bà P ông H; Đất cấp cho hộ nhưng thời điểm giao kết hợp đồng năm 2001 không có mặt đầy đủ thành viên trong hộ là các con; Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (QSDĐ) trên là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay; phía nguyên đơn cho rằng có chuyển nhượng QSDĐ nhưng giấy đất bản chính hộ bà P vẫn đang quản lý từ các căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên.

- Ý kiến luật sư bảo vệ nguyên đơn: quá trình giải quyết vụ án bà P đã xác định bà H có đem hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lên cho vợ chồng bà ký tên; Việc chứng thực của UBND thời điểm này chỉ xác nhận hợp đồng đủ điều kiện chuyển nhượng chứ không phải chứng thực chữ ký theo Nghị định 17; sau khi nhận chuyển nhượng bà H đã canh tác và đóng thuế cho nhà nước trên diện tích đất mua có xác nhận của địa phương; Thời điểm ký hợp đồng bà P là chủ hộ nên có quyền đại diện hộ xác lập hợp đồng; phía bị đơn cho rằng hợp đồng là giả tạo nhưng không có gì để chứng minh, từ các căn cứ trên đề nghị HĐXX bác đơn kháng cáo bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ

tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định; Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Quốc H, Ngân Hàng X vắng mặt và đã được triệu tập đến lần thứ hai nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Trần Thị Thanh H, Thái Văn V khởi kiện yêu cầu tòa buộc bà Mai Thị P, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã giao kết vào ngày 03/10/2001 đối với phần đất có diện tích 241,3m² nằm trong tổng diện tích đất 740m² thuộc thửa 1424, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02846/QĐ.UB cấp ngày 06/9/1999 do bà Mai Thị P đại diện hộ đứng tên nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Trần Thị Thanh H, ông Thái Văn V với bị đơn bà Mai Thị P, ông Nguyễn Văn H là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của Mai Thị P, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5, Nguyễn Thanh H1 đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Thanh H1 vắng mặt lần thứ hai mà không có lý do chính đáng nên được xem là từ bỏ yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử (HĐXX) đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của hai người này.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị P, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5, HĐXX nhận thấy:

- Tại đơn phản tố đề ngày 05/8/2019 vợ chồng bà P, ông H xác định vợ chồng bà H, ông V có đem hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 03/10/2001

lên cho vợ chồng ông bà ký vào. Do còn nợ tiền vay nên ông bà có đồng ý ký tên vào hợp đồng này (Bút lục số 151);

- Tại bản tự khai ngày 20/6/2015, ông H, bà P xác định năm 2001 có nợ tiền bà H 1.500.000 đồng. Do không có tiền trả nên thỏa thuận bán cho bà H phần đất có chiều ngang 10 m, chiều dài hết đất với giá 5.000.000 đồng. Sau đó bà H có trả thêm tiền cho đủ 5.000.000 đồng. Vợ chồng ông có làm giấy tay cho bà H và đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H làm thủ tục sang tên nhưng do không đủ diện tích tách thửa, nên bà H trả lại giấy đất cho ông bà. Đến năm 2015 bà H chuyển nhượng phần đất này cho người khác khi đo đạt chiều ngang không đúng như thỏa thuận (nhiều hơn 4m đến 5m) nên mới phát sinh tranh chấp (Bút lục số 28, 27);

* Từ các căn cứ trên xác định vào năm 2001, vợ chồng bà P, ông H có xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà H, ông V tuy nhiên về diện tích có sự mâu thuẫn chưa thống nhất.

- Sau khi phát sinh tranh chấp vào năm 2015 bà H khởi kiện ra TAND huyện C. Quá trình giải quyết phía gia đình bà P, ông H đồng ý làm thủ tục sang nhượng cho bà H phần diện tích ngang 10,2m dài 23,5m theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc của TAND huyện C ngày 04/5/2016. Khi thẩm định anh H4 (con bà P) là người chỉ ranh cho bà H cắm trụ xi măng làm ranh (Bút lục số 61). Tại các biên bản hòa giải (Bút lục số 239), phía bà P cũng xác định anh H4 là người chỉ ranh cho bà H cắm ranh. Do hai bên thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp nên bà H rút đơn khởi kiện và Tòa án ra quyết định đình chỉ ngày 31/10/2016 (Bút lục số 06). Nhưng sau đó phía gia đình bà P không chịu làm thủ tục sang tên nên bà H khởi kiện lại, yêu cầu phía gia đình bà P làm thủ tục sang tên phần đất mà hai bên đã thỏa thuận được vào ngày 04/5/2016. Tại phiên tòa, anh H4 xác định thời điểm năm 2001 cha mẹ chuyển nhượng QSDĐ cho bà H các con không ai biết, mãi đến khi bà H kiện ra tòa vào năm 2016 các con mới biết. Như vậy vào thời điểm thỏa thuận lại việc chuyển nhượng QSDĐ mọi thành viên trong hộ gia đình bà P đều biết và đồng ý. Sau đó các bên đã cùng đến hiện trường. Gia đình bà P (anh H4) đã chỉ ranh trên thực địa cho bà H cắm ranh mà không ai phản đối. Từ đó đến nay bà H là người hưởng hoa lợi trên đất.

- Tại biên bản hòa giải ở xã ngày 20/7/2017 bà P trình bày đang thế chấp giấy đất tại ngân hàng vay 40.000.000 đồng. Nếu bà H cho mượn tiền trả ngân hàng lấy giấy đất ra bà sẽ làm thủ tục sang tên cho bà H nhưng phía bà H không đồng ý (Bút lục số 11), thể hiện bà P vẫn đồng ý chuyển nhượng QSDĐ cho bà H, ông V theo thỏa thuận lại ngày 04/5/2016.

* Từ các căn cứ trên xác định việc chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà H và vợ chồng bà P là có thật. Lúc ban đầu các bên còn không thống nhất về diện tích chuyển nhượng, nhưng sau khi bà H khởi kiện ra tòa lần đầu vào năm 2016 các bên đã thống nhất được diện tích tranh chấp. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên bác.

- Về chi phí giám định chữ ký trong giai đoạn phúc thẩm, phía bị đơn phải tự chịu và đã thanh toán xong.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí bà Mai Thị P, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5, Nguyễn Thanh H1 không phải chịu án phí phúc thẩm do ông H bà P là người cao tuổi, các con: H1, H2, H3, H4, H5 chỉ là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 228 (V); khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 500, 501, 502, 129 BLDS năm 2015; Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai; Nghị quyết số 326 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: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị P, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 130/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang:

1 /Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của anh Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Thanh H1.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh H và ông Thái Văn V.

3/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh H, ông Thái Văn V với vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị P được lập vào ngày 03/10/2001 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ĐH vào ngày 17/10/2001 là hợp pháp.

4/ Buộc bà Mai Thị P, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh H3, anh Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 241,3m² nằm trong diện tích đất 740m² thuộc thửa 1424 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02846/QSĐĐ/825/1999/QĐ.UB cấp ngày 06/9/1999 do bà Mai Thị P đứng tên đại diện cho hộ, tọa lạc tại ấp Ng, xã ĐH, huyện C, tỉnh tiền Giang mà hai bên ký kết ngày 03/10/2001 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ĐH ngày 17/10/2001.

5/ Buộc bà Mai Thị P, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh H3, anh Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5, Nguyễn Quốc H và Nguyễn Anh K giao đất có diện tích 241,3m² nằm trong diện tích đất 740m² thuộc thửa 1424 loại đất quả tọa lạc tại ấp Ng, xã ĐH, huyện C, tỉnh tiền Giang

cho bà Trần Thị Thanh H ông Thái Văn V theo phiếu xác nhận kết quả đo đạt hiện trạng thửa đất ngày 15/10/2018 có tứ cận giáp như sau: Hướng Đông giáp với đường huyện 35B; Hướng Tây giáp với đất của ông Phan Thanh Nhân; Hướng Nam giáp với đất của ông Trần Văn Vui; Hướng Bắc giáp với đất còn lại của Mai Thị P.

- bà H và ông V được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Mai Thị P và ông Nguyễn Văn H (chết) người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H là chị Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Thanh H1, anh Nguyễn Thanh H3, anh Nguyễn Thanh H4, chị Nguyễn Thanh H5 đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết ngày 03/10/2001.

7/ Về chi phí giám định chữ ký trong giai đoạn phúc thẩm, phía bị đơn phải tự chịu và đã thanh toán xong.

8/ Về án phí: Bà Mai Thị P, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Thanh H4, Nguyễn Thanh H5, Nguyễn Thanh H1 không phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002976 ngày 01/7/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện C. Miễn phần án phí DSST cho bà P và ông H (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng). Hoàn lại bà P ông H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 01108 ngày 05/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Hoàn lại bà H, ông V 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 26453 ngày 19/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THA DS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thanh Vân