

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 270/2022/HC-PT

Ngày 20 tháng 4 năm 2022.

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính  
trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Vũ Ngọc Huynh

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Phan Đức Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 76/2022/TLPT-HC ngày 23 tháng 02 năm 2022 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2021/HC-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 403/2022/QĐPT-HC ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Ngô Thị M, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số 31/6 khu phố B, phường Phú Th, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

**Người đại diện hợp pháp:** Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1957; Địa chỉ: Phường Phú C, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (có mặt).

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M; Địa chỉ: Số 01 Quang Tr, phường Phú C, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

**Người đại diện theo hợp pháp:** Ông Võ Chí Th, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M; Địa chỉ: Số 01 Quang Tr, phường Phú C, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Võ Hồng S, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 13/13, tổ X, khu BA, phường Phú Th, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (có mặt).

**Người đại diện hợp pháp:** Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 6, đường số T, khu tái định cư Chánh Ng, tổ 21, khu T, phường Chánh Ng, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- **Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Hồng S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Người khởi kiện – bà Ngô Thị M và người đại diện theo ủy quyền của bà M là ông Nguyễn Ngọc V trình bày:**

Bà Ngô Thị M là chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 602025, số vào sổ CH04316 cấp ngày 18/9/2012, thửa đất số 339, tờ bản đồ số 69 có diện tích 492,7m<sup>2</sup> tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc của thửa đất này là của bà Hồ Thị Ch, bà Ch đã được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số vào sổ H09191 ngày 16/12/2005 đối với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69, diện tích 1028,8m<sup>2</sup>. Bà M nhận chuyển nhượng từ bà Ch theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2012 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tân U. Khi nhận chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Ch được cấp theo sơ đồ cũ là thửa đất 167, tờ bản đồ số 69 với diện tích 1.028,8m<sup>2</sup> đất trồng lúa. Do đó, khi công chứng hợp đồng thì diện tích đất vẫn được ghi trong hợp đồng là 1.028,8m<sup>2</sup>. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà Ngô Thị M nộp hồ sơ đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan đăng ký đất đai mới tiến hành đo đạc diện tích đất thực tế. Diện tích đất còn lại được cấp (sau khi mở rộng đường Quốc lộ 13 và làm trạm thu phí tại vị trí này) là 492,7m<sup>2</sup>, trong đó có 251,1m<sup>2</sup> đất trồng lúa và 241,6m<sup>2</sup> là hành lang bảo vệ đường điện nên bà Ngô Thị M không trồng cây lâu năm và cất nhà trên đất được.

Khi nhận chuyển nhượng đất của bà Hồ Thị Ch, hiện trạng đất là đất ruộng lúa nước nên rất thấp so với mặt đường Quốc lộ 13 đã được cải tạo nâng cao. Vì vậy, từ năm 2015 bà Ngô Thị M đã cho đổ đất san lấp toàn bộ thửa đất số 339 và toàn bộ những thửa đất còn lại phía sau và bên hông của bà Ngô Thị M (giáp ranh với thửa 339) nên hiện trạng đất hiện nay mới bằng và cao hơn mặt đường Quốc lộ 13 từ 20 cm trở lên.

Ông Võ Hồng S có hành vi ngang nhiên chiếm đoạt đất của bà Ngô Thị M từ ngày 28/4/2018, tự cắm cọc gỗ, giăng dây, xây dựng công trình tạm và kinh doanh cây kiểng, chậu kiểng trên đất. Mặc dù bà Ngô Thị M có yêu cầu ông S chấm dứt hành vi chiếm đoạt đất, nhưng ông S không nghe và xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2049/QSDĐ do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp ngày 07/10/2003 cho ông Võ Văn Qu (cha của ông Võ Hồng S) thửa đất số 175 tờ bản đồ 69 phường Phú H để chứng minh quyền sử dụng đất. Đến tháng 5/2018 bà Ngô Thị M khiếu nại ra UBND thành phố Thủ Dầu M và được UBND thành phố Thủ Dầu M ra Thông báo số 1535/TB-UBND ngày 20/12/2018 về việc thu hồi thửa đất 175 vì đã được Công ty Becamex giải tỏa và

đền bù cho ông Võ Văn Qu từ năm 1998 để thực hiện Dự án mở rộng Quốc lộ 13 và Trạm thu phí Suối Cát với diện tích 1.25,4 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, sau đó ông S tiếp tục xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 896932, số vào sổ 00097 QSDĐ/H ngày 29/4/2002, người được cấp là ông Võ Văn Qu, trong đó có thửa đất 167 (224) diện tích 166,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 69 phường Phú H để chứng minh là ông S có quyền sử dụng đất.

Việc UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp quyền sử dụng thửa đất 167 (224) cho ông Võ Văn Qu là trái pháp luật vì trên tờ bản đồ 69 hoàn toàn không có thửa đất 167 (224), mà thực tế thửa đất 167 (224) là thửa đất 175 vì có vị trí và tứ cận như nhau, nhưng do UBND cấp nhầm số thửa và cấp đất hai lần cho ông Quí. Hiện nay, thửa đất 175 đã bị UBND thành phố Thủ Dầu M thu hồi.

Bà Ngô Thị M là chủ sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 602025, số vào sổ CH04316 cấp ngày 18/9/2012, thửa đất số 339, tờ bản đồ số 69 có diện tích 492,7m<sup>2</sup> tại phường Phú H là trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết với bà Hồ Thị Ch. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, đăng ký và được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Bà M tiếp tục có đơn khiếu nại đến UBND thành phố Thủ Dầu M, nhưng UBND thành phố Thủ Dầu M hướng dẫn bà M khởi kiện tại Tòa án. Vì vậy, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 đối với nội dung UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp quyền sử dụng thửa đất số 167 (224), diện tích 166,7 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 69 phường Phú H cho ông Võ Văn Qu.

**Người bị kiện - Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M và người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M là ông Võ Chí Th trình bày:**

Ông Huỳnh Văn D (chồng bà Hồ Thị Ch) có quản lý sử dụng khu đất diện tích 10.000m<sup>2</sup>. Năm 1945, ông D cho ông Võ Văn Qu (cháu rể) thuê một phần diện tích để canh tác. Năm 1998, bà Hồ Thị Ch có đơn khiếu nại việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1.007m<sup>2</sup>/2.494m<sup>2</sup> đã giao cho ông Võ Văn Qu. Vụ việc đã được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M giải quyết bác đơn khiếu nại yêu cầu lấy lại đất của bà Hồ Thị Ch tại Quyết định số 64/QĐ.UB ngày 27/5/1998.

Không đồng ý, bà Hồ Thị Ch tiếp tục khiếu nại đến UBND tỉnh Bình Dương, nhưng sau đó bà Ch có đơn rút đơn khiếu nại, nên UBND tỉnh Bình Dương đã có Công văn số 3305/UB.NC ngày 06/11/2000 chấm dứt giải quyết đơn khiếu nại của bà Ch, và giao UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M triển khai thực hiện Quyết định số 64/QĐ.UB ngày 27/5/1998.

Ngày 15/4/2002, ông Võ Văn Qu có đơn xin cấp quyền sử dụng toàn bộ phần diện tích nhà nước giao canh tác từ năm 1980 nêu trên. Sau khi thẩm tra hồ sơ, Phòng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn và Địa chính thị xã đã trình UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 cho ông Võ Văn Qu với các thửa đất số 167 (224), diện tích 166,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 194, 199, tổng diện tích 2.395,8m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ 69, phường Phú Hòa.

Nhận thấy, việc UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 cho ông Võ Văn Qu là phù hợp với quy định tại thời điểm cấp, cụ thể theo điểm a khoản 3 Chương II Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính quy định những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: “...*quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật;*”

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H09191 ngày 16/12/2005, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69, phường Phú H cho bà Hồ Thị Ch có một phần trùng lấp thửa đất số 167 (224), tờ bản đồ số 69, phường Phú H trước đây cấp cho ông Võ Văn Qu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002.

Do vị trí trùng lấp thửa số 167 (224) chỉ nằm trong một góc của thửa số 167, theo bản đồ địa chính chính quy số 69 phường Phú Hòa, nên vị trí hướng Tây của thửa 167 (224) thực chất là tiếp giáp phần diện tích còn lại của thửa 167, tờ bản đồ 69 của bà Hồ Thị Ch, còn hướng Đông của thửa đất số 167 và thửa đất số 167 (224) đều giáp thửa đất số 175, tờ bản đồ số 69, phường Phú Hòa. Thửa đất số 175, tờ bản đồ số 69 và thửa đất số 167 (224) nằm chung một khu đất với tổng diện tích là 1.007m<sup>2</sup> và theo Quyết định số 64/QĐ.UB ngày 27/5/1998 của UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M đã giải quyết cho ông Qu (Qu1) được quyền quản lý sử dụng. Do đó, thửa đất số 175, tờ bản đồ số 69 nêu trên không trùng với thửa đất số 167 (224) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 cấp cho ông Võ Văn Qu, và hiện thửa đất số 167 (224) trùng lên một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 69, phường Phú H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04316 ngày 18/9/2012 do UBND thành phố cấp cho bà Ngô Thị M (do nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị Ch, thửa số 167, tờ bản đồ số 69).

UBND thành phố Thủ Dầu M đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét bác đơn khởi kiện của bà Ngô Thị M.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Võ Hồng S trình bày:**

Quá trình tham gia tố tụng, ông Võ Hồng S không gửi văn bản ghi ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị M, không tham gia các phiên làm việc, công khai chứng cứ và đối thoại do Tòa án triệu tập. Ngày 30/6/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nhận được Đơn yêu cầu độc lập của ông Võ Hồng S đề ngày 29/3/2021 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 599247, vào sổ số H09191 do UBND thị xã Thủ Dầu M cấp cho bà Hồ Thị Ch ngày 16/12/2005.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 602025, vào sổ số CH 04316 do UBND thành phố Thủ Dầu M cấp cho bà Ngô Thị M ngày 18/9/2012.

Ngày 02/7/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ra Thông báo về việc sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập số 55/2021/TB-TA, ông Võ Hồng S đã nhận Thông báo này vào ngày 11/10/2021.

Hết thời hạn ghi trong Thông báo về việc sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập số 55/2021/TB-TA ngày 02/7/2021 mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hồng S không sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ra Thông báo trả lại đơn yêu cầu độc lập số 56/2021/TB-TA ngày 25/10/2021, ông S đã nhận Thông báo này vào ngày 25/10/2021 và không có khiếu nại về việc trả lại đơn yêu cầu độc lập.

**Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2021/HC-ST ngày 23/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:**

*Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 3, 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 157, Điều 164, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204 và Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; 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.*

*Áp dụng khoản 2 Điều 24 và Điều 36 Luật Đất đai năm 1993, điểm a khoản 3, khoản 4 Chương II Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

*Tuyên xử:*

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị M. Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 896932, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 đối với phần nội dung UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp quyền sử dụng thửa đất số 167 (224), tờ bản đồ số 69 phường Phú Hòa, diện tích 166,7 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: ĐRM cho ông Võ Văn Qu.*

*Buộc UBND thành phố Thủ Dầu M thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Hồng S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc xét xử lại.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

**Ông Nguyễn Ngọc V trình bày:**

Ông V cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho ông S là hoàn toàn trái pháp luật. Nguồn gốc của 02 thửa số 167 và 175 đều là đất của bà Hồ Thị Ch. Ông Võ Văn Qu và ông Ngô Văn V chỉ là người làm thuê. Tất cả đã được giải quyết trong Quyết định số 64/QĐ.UB ngày 27/5/1998 của UBND thị xã Thủ Dầu M và Công

văn số 3305/UB.NC ngày 06/11/2000 của UBND tỉnh Bình Dương trả lời rất rõ về đất thửa 167 hợp pháp của bà Hồ Thị Ch. Vấn đề này đã khẳng định rất chính xác và sau đó bà Ch sử dụng từ khi lấy lại đất cho đến trước khi bán cho bà M. Ông V có đầy đủ cơ sở giấy tờ gốc. Bà Ch sử dụng sau khi được Ủy ban cấp giấy cho bà Ch thì bà Ch cho thuê được Ủy ban chứng nhận. Sau năm 2012 bà Ch bán cho bà M. Năm 2015 gia đình Ông V có đồ đất thì gia đình ông S không có ý kiến gì. Ông S không thể có cơ sở gì chứng minh khu đất là của ông S.

**Ông Võ Hồng S trình bày:**

Ông S cho rằng thực tế bản đồ địa chính có sai sót do cơ quan có thẩm quyền đo đạc không đúng. Do đó, việc sai sót một phần nội dung trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quý cũng là lẽ thường tình. Ông S xác định, do ông S đi làm ăn xa nên đến năm 2018 ông S mới về sử dụng đất thửa số 167, diện tích 166,7m<sup>2</sup>. Ông S thừa nhận khi bà M đổ đất san lấp nâng cao nền đất thửa 167 thì ông S không ngăn cản.

**Ông Phạm Hữu T trình bày:**

Thứ nhất, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý vụ kiện không thuộc thẩm quyền của Tòa;

Thứ hai, được giải quyết bằng một quyết định hành chính có hiệu lực pháp luật rồi nên bây giờ giải quyết nữa là không đúng;

Thứ ba, thửa đất số 167 mà ông Quý được cấp sổ là ông Quý được cấp sổ trước của đất của bà Hồ Thị Ch mà đất của bà M có nguồn gốc mua của bà Hồ Thị Ch cho nên không thể không xem xét đến việc cấp đất cho bà Hồ Thị Ch là đúng hay sai. Nếu việc cấp đất cho bà Hồ Thị Ch là sai thì bà Ch không có quyền sang nhượng cho bà M. Tòa án cấp sơ thẩm có một số đánh giá chứng cứ không đúng, nhận định không đúng như cấp sơ thẩm cho rằng sơ đồ khu đất mà ông Quý đang sử dụng do Phòng Kinh tế - Kỹ thuật lập năm 1998 chỉ thể hiện diện tích và không ghi số thửa; Tại biên bản kiểm tra địa chính thì các mặt giáp ranh không có giáp thửa nào mà chỉ giáp số thửa. Tòa án cấp sơ thẩm muốn cho rằng việc cấp giấy của UBND thị xã Thủ Dầu M lúc bấy giờ là có sai sót. Trước hết việc cán bộ địa chính ghi số thửa là ghi tên hết sức bình thường chứ không phải sai sót, có những sổ ghi số thửa. Thiếu sót lớn ở đây là cấp đề lên, sai đó lại không nhận ra;

Thứ tư, đối chiếu với tờ bản đồ thì không có thửa 167: Lập bản đồ, đất đai có biến động, bản đồ địa chính của 5 năm sau hay 10 năm sau, có thửa 167, không còn thửa đó là chuyện bình thường, nhận định đó chủ quan;

Thứ năm, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đang sử dụng nghĩa là ông Võ Hồng S cấp giấy chứng nhận sai. Thửa đất số 339 cũng có các mặt giáp ranh và đi đến kết luận, không sai, chứng tỏ Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xác nhận không đúng quy định của pháp luật.

**Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:**

Năm 2002, ông Võ Văn Qu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H đối với thửa đất số 167 (224) tờ bản đồ 69 diện tích 166,7m<sup>2</sup> trên cơ sở của Quyết định 64/QĐ.UB ngày 27/5/1998 của UBND thị xã Thủ Dầu M về việc giải quyết đơn khiếu nại yêu cầu lấy lại đất của bà Hồ Thị Ch với ông Ngô Văn V và ông Võ Văn Qu (BL54). Tuy nhiên, trong “Sơ đồ khu đất của bà Hồ Thị Ch hiện ông Võ Văn Qu và ông Ngô Văn V đang quản lý sử dụng” thể hiện diện tích ông Quí sử dụng là 1.007m<sup>2</sup> nhưng không rõ là thửa đất nào (BL59). Đồng thời, tại tờ bản đồ số 69 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu M cung cấp không thể hiện trên bản đồ này có thửa 167 (224) mà chỉ có thửa 167 diện tích 1.028,8m<sup>2</sup> do bà Ch đăng ký, sử dụng (BL 56, 57).

Bên cạnh đó, tại Công văn số 991/UBND-VP ngày 29/4/2021 của UBND thành phố Thủ Dầu M về việc giải thích Văn bản số 193/UBND-VP ngày 26/01/2021 có nội dung khẳng định “việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H09191 ngày 16/12/2005, thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69, phường Phú H cho bà Hồ Thị Ch có một phần trùng lấp thửa đất số 167 (224), tờ bản đồ số 69, phường Phú H trước đây cấp cho ông Võ Văn Quý theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002. Do vị trí trùng lấp thửa số 167 (224) chỉ nằm trong một góc của thửa số 167, theo bản đồ địa chính chính quy số 69 phường Phú H nên vị trí hướng Tây của thửa số 167 (224) thực chất là tiếp giáp phần còn lại của thửa 167, tờ bản đồ 69 của bà Hồ Thị Ch...”.

Như vậy, cùng một thửa đất nhưng UBND thành phố Thủ Dầu M lại cấp cho hai đối tượng sử dụng đất khác nhau là không đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, UBND không thực hiện xác định chính xác thửa đất số 167 (224) nằm ở vị trí nào trên tờ bản đồ 69 nên Tòa án không thể xác định quyền sử dụng đất thuộc về cá nhân nào. Xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H09191 do UBND thị xã Thủ Dầu M cấp cho bà Hồ Thị Ch Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04316 do UBND thành phố Thủ Dầu M cấp cho bà Ngô Thị M là không đúng quy định do cấp trùng lên một phần của thửa đất đã cấp cho ông Quí vào năm 2002. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án không có cá nhân nào khiếu nại nên Tòa án không có thẩm quyền xem xét tính hợp pháp của việc cấp các Giấy chứng nhận này.

Như vậy, cần phải hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097 QSDĐ/H, buộc UBND thành phố Thủ Dầu M thực hiện lại công vụ theo đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Hồng S, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí, đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt nhưng các đương sự này đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Bà Ngô Thị M không phải là đối tượng được cấp quyền sử dụng thửa đất số 167 (224), diện tích 166,7 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 69 phường Phú Hòa. Ngày 24/3/2020, bà Ngô Thị M có đơn gửi UBND thành phố Thủ Dầu M yêu cầu xác nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 còn giá trị lưu hành hay hết giá trị lưu hành. Đến ngày 24/7/2020, UBND thành phố Thủ Dầu M ban hành Công văn số 1483/UBND-KT trả lời bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn hiệu lực và hướng dẫn bà M tranh chấp phát sinh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Ngày 19/8/2020, bà Ngô Thị M nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Ngô Thị M khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.4] Về sự tham gia của các đương sự:

Ông Võ Văn Qu chết năm 2004. Hiện nay, ông Võ Hồng S là người thừa kế duy nhất sử dụng đất và có tranh chấp với bà Ngô Thị M. Quá trình tham gia tố tụng, ông Võ Hồng S đã được Tòa án thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ và khai báo những người thừa kế khác của ông Võ Văn Qu để Tòa án xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác tham gia tố tụng, nhưng ông S không thực hiện nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ có thể xác định ông S là người thừa kế của ông Quí tham gia tố tụng vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[1.5] Về phạm vi giải quyết vụ án hành chính: Theo đơn khởi kiện ban đầu đề ngày 18/8/2020, bà Ngô Thị M yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc ông Võ Hồng S phải tự tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, di dời toàn bộ tài sản trên đất, nhưng đến ngày 10/3/2021, bà M đã thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 đối với phần có liên quan đến thửa đất 167 (224), diện tích 166,7 m<sup>2</sup>. Ông Võ Hồng S đã có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hồ Thị Ch và bà Ngô Thị M, nhưng khi được Tòa án thông báo sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu thì ông S không thực hiện. Khi Tòa án ra thông báo trả lại đơn yêu cầu độc lập thì ông S cũng không khiếu nại và cũng không nộp lại đơn khởi kiện.

Nhận thấy, vụ việc có phát sinh quan hệ tranh chấp đó là tranh chấp quyền sử dụng đất (thuộc tranh chấp về dân sự). Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần trực tiếp giải thích cho người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có thông báo bằng văn bản hướng dẫn đương sự có quyền khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất để việc giải quyết vụ tranh chấp này sẽ được toàn



diện và triệt để hơn. Khi Tòa án giải quyết vụ án dân sự, Tòa án vẫn có thẩm quyền hủy các quyết định hành chính cá biệt (bao gồm cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), buộc đương sự phải thực hiện hành vi nhất định, xem xét tính hợp pháp của các giao dịch liên quan đến tài sản tranh chấp và tuyên hợp đồng vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu (nếu có căn cứ xác định vô hiệu)... Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Hồng S không có ý kiến trả lời, bà Ngô Thị M có Đơn yêu cầu không thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 30/11/2021 và đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã giao nộp và chứng cứ Tòa án đã thu thập để tiếp tục giải quyết vụ án hành chính theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng hành chính đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị M về việc hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSĐĐ/H ngày 29/4/2002 là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Võ Hồng S:

Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn Qu có Sơ đồ khu đất của bà Hồ Thị Ch, mà hiện ông Võ Văn Qu và ông Ngô Văn V đang quản lý sử dụng do Phòng Kinh tế Kỹ thuật lập năm 1998. Trước khi đường Quốc lộ 13 được nâng cấp, mở rộng, ghi khu đất ông Quí đang sử dụng có diện tích 1.007m<sup>2</sup>, nhưng không ghi rõ số thửa đất nào. Theo Biên bản kiểm tra địa chính và khảo sát hiện trạng diện tích sử dụng đất do Phòng Nông nghiệp- Phát triển Nông thôn và Địa chính thị xã Thủ Dầu M lập ngày 16/4/2002 (sau khi Quốc lộ 13 được nâng cấp, mở rộng) với sơ đồ trích đo khu đất có ghi số thửa 167 (224), nhưng các mặt giáp ranh thì không rõ giáp thửa đất nào mà chỉ ghi giáp ranh với các cá nhân, cụ thể như sau: Hướng Đông giáp ông Ngô Văn V; hướng Tây giáp bà Hồ Thị Ch; hướng Bắc giáp ông Ngô Văn V; và hướng Nam giáp Đại lộ Bình Dương.

Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSĐĐ/H ngày 29/4/2002 cấp cho ông Võ Văn Qu cũng thể hiện sơ đồ vị trí đất như trên.

[2.2] Đối chiếu với Tờ bản đồ 69 phường Phú H do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu M và UBND phường Phú H cung cấp thì không có số thửa 167 (224).

Để giải thích về vị trí thửa đất 167 (224) nằm ở vị trí nào trên tờ bản đồ 69 thì UBND thành phố Thủ Dầu M có Văn bản số 991/UBND-VP ngày 29/4/2021 nội dung: *“Do vị trí trùng lấp thửa số 167 (224) chỉ nằm trong một góc của thửa số 167, theo bản đồ địa chính chính quy số 69 phường Phú Hòa...”, “... và hiện thửa đất số 167 (224) trùng lên một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 69, phường Phú H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04316 ngày 18/9/2012 do UBND thành phố cấp cho bà Ngô Thị M (do nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị Ch, thửa số 167, tờ bản đồ số 69)”*.

[2.3] Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản yêu cầu UBND thành phố Thủ Dầu M xác định chính

xác thửa đất số 167 (224) trước đây cấp cho ông Võ Văn Qu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 nằm ở vị trí nào trên Tờ bản đồ 69 phường Phú H và hiện nay nằm ở vị trí nào trong thửa đất số 339 mà bà Ngô Thị M đã được cấp. Tuy nhiên, UBND thành phố Thủ Dầu M không thực hiện, và từ chối tham gia đo đạc, lấy lời khai, xem xét thẩm định tại chỗ, công khai chứng cứ, đối thoại và tham gia phiên tòa.

[2.4] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện hiện tại ông Võ Hồng S đang sử dụng phần đất có các mặt giáp ranh tương tự như của thửa đất số 339. Điều này có nghĩa là ông Võ Hồng S đang sử dụng chính thửa đất số 339 mà bà Ngô Thị M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Đông giáp đất bà Ngô Thị M;
- Tây giáp đất ông Nguyễn Văn C;
- Bắc giáp đất bà Ngô Thị M;
- Nam giáp Đại lộ Bình Dương.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Võ Hồng S khẳng định mình đang sử dụng đúng thửa đất 167 (224) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 mà UBND thị xã Thủ Dầu M đã cấp cho ông Võ Văn Qu. UBND thành phố Thủ Dầu M cũng có ý kiến khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn Qu là đúng quy định.

[2.5] Như vậy, theo giải thích của UBND thành phố Thủ Dầu M, thì cùng một thửa đất (thửa 167), nhưng UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai cá nhân khác nhau. Trong đó, UBND thị xã Thủ Dầu M cấp cho ông Võ Văn Qu thửa đất số 167 (224) trùng một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 69, phường Phú H mà sau này UBND thị xã Thủ Dầu M tiếp tục cấp cho bà Hồ Thị Ch và bà Ch chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị M (sau này đổi thành thửa 339). Nghĩa là, thửa đất gốc ban đầu số 167 trên tờ bản đồ 69, phường Phú H đã được tách thành hai thửa: thửa đất số 1 là thửa 167 (224) và thửa đất số 2 là thửa 167. Tuy nhiên, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn Qu lại không có tài liệu nào thể hiện có việc chia tách thửa từ thửa đất gốc ban đầu là thửa số 167 thành hai thửa nêu trên. Việc này đã vi phạm về thủ tục chính lý biến động hồ sơ địa chính được quy định tại khoản 4 Chương 4 (Lập và quản lý hồ sơ địa chính) tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, UBND thành phố Thủ Dầu M cũng không phân biệt được thửa đất số 167 (224) đã cấp cho ông Võ Văn Qu nằm ở vị trí nào trong thửa đất số 167 (mà sau này UBND đã cấp cho bà Hồ Thị Ch và thửa 339 cấp cho bà Ngô Thị M) trên bản đồ địa chính cũng như trên thực địa. Trong khi đó theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì ông Võ Hồng S hiện đang sử dụng đúng thửa đất mà bà Ngô Thị M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.6] Do cùng một thửa đất mà UBND thị xã Thủ Dầu M cấp cho 02 đối

tượng nên Tòa án không xác định quyền sử dụng đất thuộc về cá nhân nào và phân định ai là người có quyền sử dụng phần đất nào. Lỗi này thuộc về cơ quan đã thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận mà cụ thể ở đây là UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M. Việc cấp này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 đã cấp không đúng thủ tục thì phải bị hủy bỏ. UBND thành phố Thủ Dầu M có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, thanh tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại cho đương sự theo đúng quy định của pháp luật khi đó, UBND thành phố Thủ Dầu M phải xác định chính xác thửa đất số 167 (224) nằm ở vị trí nào trên bản đồ địa chính cũng như trên thực địa.

[2.7] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 599247, vào sổ số H09191 do UBND thị xã Thủ Dầu M cấp cho bà Hồ Thị Ch ngày 16/12/2005 với số thửa 167, diện tích 1.028,8 m<sup>2</sup> và có sơ đồ thửa đất phù hợp với thửa đất số 167 trên Tờ bản đồ 69 phường Phú Hòa, nhưng theo giải thích của UBND thành phố Thủ Dầu M thì cơ quan hành chính đã cấp thửa 167 cho bà Hồ Thị Ch trùng lên thửa 167 (224) đã cấp cho ông Võ Văn Qu trước đó vào năm 2002. Việc 01 khu đất nhưng lại cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đất trùng nhau thửa là không đúng quy định của pháp luật. Nhưng do ông Võ Hồng S không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với việc này. Hơn nữa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 602025, vào sổ số CH 04316 do UBND thành phố Thủ Dầu M cấp cho bà Ngô Thị M ngày 18/9/2012 là trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng bởi Văn phòng Công chứng Tân U tỉnh Bình Dương ngày 30/7/2012 và đã được đăng ký hợp pháp tại cơ quan đăng ký đất đai. Các bên liên quan không có yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên trong phạm vi thủ tục tố tụng hành chính, Tòa án không có thẩm quyền xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Do các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại mục [2.7] trên không phải là đối tượng bị kiện trong vụ án hành chính này, nên nếu có tranh chấp, các bên có quyền khởi kiện và sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Trong quá trình kiểm tra lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu có căn cứ cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Ch và bà Ngô Thị M không đúng diện tích được cấp, thì UBND thành phố Thủ Dầu M có quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng trình tự, thủ tục để cấp lại theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2.8] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Hữu T và ông Võ Hồng S xác định thực tế bản đồ địa chính có sai sót do cơ quan có thẩm quyền đo đạc không đúng. Ông S xác định, do ông S đi làm ăn xa nên đến năm 2018 ông S mới về sử dụng đất thửa số 167, diện tích 166,7m<sup>2</sup> và khi bà M đổ đất san lấp nâng cao nền đất thửa 167 thì ông S không ngăn cản.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Ngọc V có ý kiến nêu ông S không tự nguyện trả lại đất thì bà M sẽ khởi kiện ông S bằng vụ án dân sự để yêu cầu ông S trả lại đất cho bà M. Ông S cho rằng nếu bà M khởi kiện ông để đòi lại khu đất này thì ông S sẽ có yêu cầu phản tố phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Ch và bà M. Như vậy, theo ý chí của các bên, nếu có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu chứng cứ trong vụ án và xét xử đúng quy định của pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Hồng S; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện là bà Ngô Thị M không phải chịu.

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M phải chịu 300.000 đồng.

[4.2] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Hồng S phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 24 và Điều 36 Luật Đất đai năm 1993, điểm a khoản 3, khoản 4 Chương II Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Võ Hồng S. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 26/2021/HC-ST ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị M. Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 896932, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00097/QSDĐ/H ngày 29/4/2002 đối với phần nội dung UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp quyền sử dụng thửa đất số 167 (224), tờ bản đồ số 69 phường Phú Hòa, diện tích 166,7m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: ĐRM cho ông Võ Văn Qu.

Buộc UBND thành phố Thủ Dầu M thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

Người khởi kiện là bà Ngô Thị M không phải chịu. Hoàn trả cho bà Ngô Thị M 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0044821 ngày 29/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu M phải chịu 300.000 đồng.

3.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Võ Hồng S phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000052 ngày 10/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bình Dương; (1)
- VKSND tỉnh Bình Dương; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Dương; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- NCQLNVLQ (1)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTTAM). (1)

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

**Vũ Ngọc Huynh**