

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

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

Bản án số: 180/2021/DS-PT

Ngày: 13 - 4 - 2021

*V/v: “ Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.*

**NHÂN DANH**

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Xuân Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Hoàng Minh Thịnh

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Lê Đức Anh - 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 Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 479/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2020/DS-ST ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1473/2020/QĐPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Thị B, sinh năm 1955.

Cư trú tại: xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981. Địa chỉ: xã Long Cang, huyện Cần Đức, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2018) (Có mặt).

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990.

3.2. Bà Trần Thị R, sinh năm 1960.

Cùng cư trú tại: xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3.3. Ngân hàng Thương mại cổ phần QTVN

Địa chỉ trụ sở: quận Hoàng Kiếm, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hàn Ngọc V – Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị Hoài T, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số 59218.19 ngày 17/10/2019) (Có mặt).

3.4. Văn phòng Công chứng VVN (trước đây là Phòng Công chứng số B, tỉnh Long An).

Địa chỉ: thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông VVN – Trưởng Phòng Công chứng (Có đơn ngày 08/02/2021 xin xét xử vắng mặt).

3.5. Văn phòng Công chứng LNM.

Địa chỉ: Ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông LNM – Trưởng Văn phòng.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Địa chỉ: Ô 7, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Văn L – Chủ tịch.

3.7. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Võ Minh T – Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Hữu G – Chuyên viên Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền số 135/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 24/02/2020).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Trong các đơn khởi kiện ngày 11/4/2018, ngày 22/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Tuấn K trình bày:*

Vào ngày 09/5/2017, bà B có vay của bà Nguyễn Thị Kim L số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 01%/tháng, thời hạn vay là 05 năm. Hai bên thỏa thuận mỗi tháng, bà B trả cho bà L 1.000.000 đồng tiền lãi theo mức lãi suất 01%/tháng và đến cuối năm mỗi năm thì bà B trả cho bà L 20.000.000 đồng tiền nợ gốc, trả trong thời hạn 05 năm thì hết nợ. Để đảm bảo khoản vay trên, bà L yêu cầu bà B đến Văn phòng Công chứng LNM ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng hai thửa đất số 406, diện tích 1.145m<sup>2</sup>, loại đất BHK và thửa số 430, diện

tích 148m<sup>2</sup>, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đức Hòa cấp cho bà Trần Thị B ngày 26/4/2002. Lợi dụng bà B không biết chữ nên bà L lừa bà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên. Sau đó, thông qua người quen, bà B phát hiện bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 406 và 430 chứ không phải Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như bà L đã nói.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau:

1. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng Công chứng LNM công chứng ngày 09/5/2017 đối với hai thửa đất số 406, diện tích 1.145m<sup>2</sup>, loại đất BHK và thửa số 430, diện tích 148m<sup>2</sup>, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa với vô hiệu.

2. Yêu cầu hủy việc cập nhật biến động từ bà Trần Thị B sang cho bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa thực hiện ngày 11/5/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà B ngày 26/4/2002 đối với hai thửa đất số 406, 430 nói trên.

3. Bà Trần Thị B đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Kim L 100.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh từ hợp đồng vay tài sản.

Ngày 19/6/2020, ông Huỳnh Tuấn K là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập giữa Ngân hàng TMCP QTVN với bà Nguyễn Thị Kim L do Phòng Công chứng số B (nay là Văn phòng Công chứng VVN) công chứng ngày 22/6/2017 đối với 02 thửa số 406 và 430 nói trên.

*\*Bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim L:*

Bà L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt nên Tòa án lập Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 1 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị R (có yêu cầu độc lập) trình bày:*

Bà R và bà Trần Thị B là con của ông Trần Văn T (chết năm 2014) và bà Nguyễn Thị C (chết năm 1999). Nguồn gốc thửa số 430, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là của ông T và bà C để lại. Lúc sinh thời, ông T và bà C có tặng cho bà R một phần đất có kích thước ngang 06 x dài 13,6m thuộc một phần thửa số 430, còn phần diện tích còn lại của thửa số 430 thì ông T và bà C tặng cho bà B. Tuy nhiên, do phần

đất có kích thước ngang 06 x dài 13,6m không tiếp giáp với lối đi công cộng nên không thể tách ra thành một thửa mới. Do đó, bà R để cho bà B đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa số 430 nhưng trên thực tế bà R là người trực tiếp quản lý sử dụng để làm chuồng nuôi bò. Do bà B chuyển nhượng toàn bộ thửa số 430 cho bà L nên nay bà R có yêu cầu độc lập như sau:

1. Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng Công chứng LNM công chứng ngày 09/5/2017 đối với hai thửa đất số 406, diện tích 1.145m<sup>2</sup>, loại đất BHK và thửa số 430, diện tích 148m<sup>2</sup>, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với vô hiệu.

2. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà Trần Thị B ngày 26/4/2002 đối với phần đất có kích thước ngang 6m x dài 13,6m thuộc một phần thửa số 430, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Bé L đối với phần đất ngang 6m x dài 13,6m thuộc một phần thửa 430 nói trên.

4. Công nhận cho bà R được quyền sử dụng đất đối với phần đất có kích thước ngang 6m x dài 13,6m thuộc một phần thửa 430 nói trên.

Ngày 03/3/2020, bà R có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập nói trên.

*\*Bà Trần Thị Hoài Thu là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần QTVN (có đơn yêu cầu độc lập) trình bày: Ngày 20/6/2017, Ngân hàng TMCP QTVN ( ) – Chi nhánh Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh có ký kết với bà Nguyễn Thị Kim L Hợp đồng tín dụng số 0373.HĐTD. 604.17. Theo đó, Ngân hàng TMCP QTVN cho bà L vay số tiền 760.000.000 đồng, mục đích là để mua nhà đất; thời hạn vay là 30 tháng kể từ ngày giải ngân; lãi suất vay: Áp dụng tại thời điểm giải ngân là 11,39%/năm. Lãi suất này sẽ được Ngân hàng TMCP QTVN chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,79% phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng TMCP QTVN tại từng thời kỳ; trả nợ gốc và lãi hàng tháng.*

Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà L đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP QTVN hai thửa đất số 406, diện tích 1.145m<sup>2</sup>, loại đất BHK và thửa số 430, diện tích 148m<sup>2</sup>, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do UBND huyện Đức Hòa cấp cho bà Trần Thị B ngày 26/4/2002, Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đã cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà B sang cho bà L ngày 11/5/2017 với lý do bà B chuyển nhượng hai thửa đất số 406, 430 nói trên cho bà L.

Khi đến hạn thanh toán gốc và lãi của khoản vay, bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng TMCP QTVN. Tính đến ngày 30/5/2019, bà L còn nợ Ngân hàng TMCP QTVN tổng cộng số tiền 401.888.686 đồng gồm: 374.538 đồng tiền nợ gốc và 27.350.686 đồng tiền nợ lãi quá hạn. Nay Ngân hàng TMCP QTVN có yêu cầu độc lập, Ngân hàng yêu cầu bà L trả số tiền 401.888.686 đồng. Trường hợp bà không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng TMCP QTVN đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng hai thửa đất số 406, 430 nói trên để thu hồi nợ.

*\*Ông VVN là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng VVN trình bày (theo Văn bản số 64/CV-VPCC ngày 23/7/2020):*

Vào ngày 22/6/2017, bà Nguyễn Thị Kim L đã đến Văn phòng Công chứng VVN yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP QTVN – Chi nhánh Sài Gòn, cụ thể:

- Thửa đất số 1036, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Lập Thành, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Thửa đất số 406, 430, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Khi đến công chứng, bà L đã xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết (bản chính), đã nghe công chứng viên giải thích rõ về nội dung trong Hợp đồng và đã đồng ý ký tên vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên, đồng thời phía bên nhận thế chấp đã ký trước vào Hợp đồng đúng với chữ ký mẫu đã đăng ký tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Long An. Vì vậy, các Hợp đồng ới trên đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xem xét, giải quyết vụ việc trên theo đúng quy định của pháp luật.

*\*Ông LNM là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng LNM trình bày (theo Văn bản số 13/CV-VPCC ngày 03/7/2020):*

Ngày 09/5/2017, Văn phòng Công chứng LNM có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị Kim L đối với quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 406, 430, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 491407 do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 26/4/2002. Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng, các bên đã cung cấp Chứng minh nhân dân, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Trần Thị B, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Trích lục bản đồ địa chính thửa số 406, 430 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là công chứng viên Lê Thành Dự, hiện nay không còn công tác tại Văn phòng Công chứng LNM nữa.

Văn phòng Công chứng xác định không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án, cũng không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong vụ việc tranh chấp này. Văn

phòng Công chứng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An xem xét, giải quyết vụ án trên đúng quy định của pháp luật.

*\*Ông Trần Văn Lành – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa trình bày:* Theo hồ sơ lưu trữ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị B (năm 2002) và bà Nguyễn Thị Kim L (năm 2017) thể hiện nguồn gốc thửa đất số 406, 430, thuộc tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là của bà L nhận chuyển nhượng của bà B vào năm 2017.

Ngày 26/4/2002, UBND huyện Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 406, diện tích 2.047m<sup>2</sup>, loại đất Vườn và thửa số 430, diện tích 148m<sup>2</sup>, loại đất Thổ cho bà B với tổng diện tích là 2.195m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 406, 430 cho bà B được thực hiện theo trình tự, thủ tục cấp giấy lần đầu. Trong thủ tục hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà B đã được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận về thời gian sử dụng đất từ năm 1955, nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại.

Đến ngày 18/5/2015, bà B chuyển nhượng cho bà Đào Thị Thu Thủy 902m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 406 nói trên nên tổng diện tích còn lại của hai thửa số 406 và 430 là 1.293m<sup>2</sup>.

Đến ngày 09/5/2017, bà B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim L toàn bộ diện tích còn lại của hai thửa số 406 và 430 là 1.293m<sup>2</sup>.

Đến ngày 11/5/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa cập nhật biến động từ bà Trần Thị B sang cho bà Nguyễn Thị Kim L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà B ngày 26/4/2002 đối với hai thửa đất số 406, 430 nói trên.

*\*Ông Nguyễn Hữu Gương là người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An trình bày:* Bà Trần Thị B được UBND huyện Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 491407 ngày 26/4/2002 đối với thửa đất số 406, 430, thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Tháng 5 năm 2017, bà Trần Thị B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim L, được Văn phòng Công chứng LNM công chứng số 1224, quyền số 02/207-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2017.

Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đã tiếp nhận, giải quyết hồ sơ và thực hiện chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị B cho bà Nguyễn Thị Kim L vào ngày 11/5/2017 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt Tòa án lập Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 1 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nhận thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Tuấn K là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Trần Thị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị R rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Bà Trần Thị Hoài Thu là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP QTVN (Ngân hàng ) không rút yêu cầu độc lập.

Ngoài ra, các đương sự có mặt trình bày thống nhất với Mảnh trích đo địa chính số 167-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đo vẽ và duyệt ngày 13/5/2020, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng giá theo Chứng thư thẩm định giá số: 678.2020.VT.HS ngày 25/5/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín để xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 11/08/2020 của Tòa án nhân dân Tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 32, 34 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ các Điều 100, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 129, 471, 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 95 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010. Căn cứ khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 của 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng Công chứng LNM công chứng ngày 09/5/2017 đối với hai thửa đất số 406, diện tích đo đạc thực tế là 1.121m<sup>2</sup>, loại đất BHK và thửa số 430, diện tích đo đạc thực tế là 148m<sup>2</sup>, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với vô hiệu.

(Theo Mảnh trích đo địa chính 167-2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đo vẽ và duyệt ngày 13/5/2020).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hủy việc cập nhật biến động từ bà Trần Thị B sang cho bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa thực hiện ngày 11/5/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà B ngày 26/4/2002 đối với hai thửa đất số 406, 430 nói trên.

Buộc Ngân hàng TMCP QTVN ( ) phải nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà B ngày 26/4/2002 đối với hai thửa đất số 406, 430 nói trên và Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa cập nhật biến động từ bà B sang bà L ngày 11/5/2017 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động từ bà L sang bà B.

Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Trần Thị B về việc yêu cầu trả cho bà Nguyễn Thị Kim L 100.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh từ hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Trần Thị B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim L 100.000.000 đồng tiền nợ gốc và 39.100.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 139.100.000 đồng (*Một trăm ba mươi chín triệu một trăm ngàn đồng*).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0373.HDTC. 604.17 xác lập giữa Ngân hàng TMCP QTVN ( ) và bà Nguyễn Thị Kim L do Phòng Công chứng số B tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng VVN) công chứng ngày 22/6/2017 vô hiệu một phần đối với hai thửa đất số 406 và 430 nói trên.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP QTVN ( ) yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L trả tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh từ hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP QTVN (Do Ngân hàng TMCP QTVN – Chi nhánh Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh nhận thay) tổng cộng 504.258.093 đồng (*Năm trăm lẻ bốn triệu hai trăm năm mươi tám ngàn không trăm chín mươi ba đồng*), bao gồm số tiền nợ gốc là 374.538.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 3.760.295 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là 125.959.798 đồng.

6. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu độc lập mà bà Trần Thị R đã rút.

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An cho đến khi thi hành án xong.



8. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp 19.693.000 đồng (*Mười chín triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn đồng*) để hoàn trả cho bà Trần Thị B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 20/08/2020, Ngân hàng TMCP QTVN có đơn kháng cáo, yêu cầu chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng. Bà L phải trả khoản vay cho ngân hàng, nếu không trả ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự không rút đơn kháng cáo; Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Để đảm bảo khoản vay bà L đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất. Theo Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch giữa Ngân hàng với bà L không bị vô hiệu. Án sơ thẩm tuyên bố giao dịch này vô hiệu là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Do bản án dân sự sơ thẩm có kháng cáo nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung: Để có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo của đương sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận xét như sau:

[2.1] Án sơ thẩm nhận định:

Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0373.HDTC. 604.17 xác lập giữa Ngân hàng TMCP QTVN ( ) và bà Nguyễn Thị Kim L do Phòng Công chứng số B tỉnh Long An (Nay là Văn phòng Công chứng VVN) công chứng ngày 22/6/2017:

Xét theo Hợp đồng tín dụng số 0373.HĐTD. 604.17 ngày 20/6/2017 thì Ngân hàng TMCP QTVN ( ) thỏa thuận cho bà L vay số tiền 760.000.000 đồng; thời hạn vay là 30 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên; lãi suất cho vay: Tại thời điểm giải ngân là 11,39%/năm. Lãi suất này sẽ được chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,79%/năm phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách từng thời kỳ; mục đích vay là mua nhà và đất; Phương thức trả nợ: Trả gốc, lãi hàng tháng; Ngày trả nợ đầu tiên: Ngày 30/7/2017. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

0373.HDTC. 604.17 do Phòng Công chứng số B tỉnh Long An (Nay là Văn phòng Công chứng VVN) công chứng ngày 22/6/2017 thì để đảm bảo cho khoản vay trên, bà L đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP QTVN ( ) các tài sản sau:

- Thửa số 1036, diện tích 400m<sup>2</sup>, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất này là do bà L nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn Cường và ngày 19/6/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa cập nhật chỉnh lý biên động từ ông Cường sang bà L trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho ông Cường ngày 26/8/2011.

- Thửa số 406, có diện tích đo đạc thực tế là 1.121m<sup>2</sup>, loại đất Vườn và thửa số 430, có diện tích đo đạc thực tế là 148m<sup>2</sup>, loại đất Thổ, cùng thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị Kim L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc 02 thửa đất này là do bà L nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị B và ngày 11/5/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa cập nhật chỉnh lý biên động từ bà B sang bà L trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà L ngày 26/4/2002.

+ Đối với thửa số 1036: Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP QTVN ( ) thì do bà L đã trả một khoản tiền nợ đã vay cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa cập nhật chỉnh lý biên động từ ông Hà Văn Cường sang bà L trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho ông Cường ngày 26/8/2011. Do đó, Tòa án không đưa ông Cường vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Đối với hai thửa số 406 và 430:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2020, Chứng thư thẩm định giá số: 678.2020.VT.HS ngày 25/5/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín và Mảnh trích đo địa chính 167-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đo vẽ và duyệt ngày 13/5/2020 thì trên hai thửa số 406 và 430 có 01 căn nhà cấp 4, 01 nhà bếp, 02 nhà vệ sinh, 02 hồ nước âm dưới đất, 02 hồ nước tròn, 20 cây mít, 02 cây xoài, 03 cây đu đủ, mái che, chuồng bò của bà B và bà R.

Xét thấy, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0373.HDTC. 604.17 do Phòng Công chứng số B tỉnh Long An (Nay là Văn phòng Công chứng VVN) công chứng ngày 22/6/2017 thì hai bên chỉ thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng hai thửa số 406 và 430, chứ không có thỏa thuận thế chấp luôn tài sản trên đất. Khi thế chấp 02 thửa số 406 và 430 cho Ngân hàng, bà L biết và buộc phải biết trên hai thửa đất này có các tài sản nói trên của bà B và bà R. Còn phía Ngân hàng thì cho rằng có tiến hành thẩm định tài sản trên đất trước khi nhận thế chấp 02 thửa đất này từ bà L nhưng không phát hiện trên đất có tài sản

của bà B và bà R. Như vậy, đây là lỗi của Ngân hàng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba là bà B và bà R. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng nói trên vô hiệu một phần đối với 02 thửa đất số 406 và 430 do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét việc phía bà B khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu một phần đối với 02 thửa đất số 406 và 430 là có căn cứ nên được chấp nhận.

Còn đối với yêu cầu “Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Kim L không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam ( ) được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 406 và 430”. Xét như nhận định trên, do Hợp đồng thế chấp trên vô hiệu nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

Về việc Ngân hàng TMCP QTVN ( ) yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L trả tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh từ hợp đồng vay tài sản:

Xét theo “Bảng chi tiết tính lãi của KH Nguyễn Thị Kim L” do phía người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP QTVN ( ) cung cấp thì tính đến ngày 11/8/2020, bà L còn nợ Ngân hàng tổng cộng 504.258.093 đồng, bao gồm các khoản sau: Nợ gốc là 374.538.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.760.295 đồng, nợ lãi quá hạn là 125.959.798 đồng. Xét do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và tiền lãi nên việc Ngân hàng TMCP QTVN ( ) yêu cầu bà L số tiền này là đúng theo quy định tại Điều 95 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, buộc bà L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP QTVN ( ) tổng cộng 504.258.093 đồng tiền nợ gốc đã vay, tiền nợ lãi trong hạn và tiền lãi nợ quá hạn.

#### [2.2] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ 3 ngay tình và người này đã căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Tại khoản 1 mục II Công văn số 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thực hiện Bộ luật dân sự có nêu: *“Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không bị vô hiệu”*. Đây là đảm bảo sự công bằng, hợp lý đối với người thiện chí, ngay tình và đảm bảo sự ổn định trong các mối quan hệ dân sự.

Trên cơ sở đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị Kim L bị vô hiệu từ đó xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được lập giữa ngân hàng với bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu

như án sơ thẩm nhận định là không đúng pháp luật, vì vậy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của đương sự được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

1. Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP QTVN ( ), giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 11/08/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2. Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 133, Khoản 6 Điều 320, Điều 299, khoản 7 Điều 320 Bộ luật dân sự 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng Công chứng LNM công chứng ngày 09/5/2017 đối với hai thửa đất số 406, diện tích đo đạc thực tế là 1.121m<sup>2</sup>, loại đất BHK và thửa số 430, diện tích đo đạc thực tế là 148m<sup>2</sup>, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An là vô hiệu.

(Theo Mảnh trích đo địa chính 167-2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đo vẽ và duyệt ngày 13/5/2020).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy cập nhật biến động từ bà Trần Thị B sang cho bà Nguyễn Thị Kim L do Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa thực hiện ngày 11/5/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà B ngày 26/4/2002 đối với hai thửa đất số 406, 430 nói trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Trần Thị B về việc yêu cầu trả cho bà Nguyễn Thị Kim L 100.000.000 đồng tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh từ hợp đồng vay tài sản.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0373.HDTC. 604.17 xác lập giữa Ngân hàng TMCP QTVN và bà Nguyễn Thị Kim L do Phòng Công chứng số B tỉnh Long An (nay là Văn phòng Công chứng VVN) công chứng ngày 22/6/2017 vô hiệu.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP QTVN yêu cầu bà

Nguyễn Thị Kim L trả tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh từ hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP QTVN (Do Ngân hàng TMCP QTVN – Chi nhánh Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh nhận thay) tổng cộng 504.258.093 đồng (*Năm trăm lẻ bốn triệu hai trăm năm mươi tám ngàn không trăm chín mươi ba đồng*), bao gồm số tiền nợ gốc là 374.538.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 3.760.295 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là 125.959.798 đồng.

Trường hợp bà L không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp trên để đảm bảo thi hành án.

6. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu độc lập mà bà Trần Thị R đã rút.

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An cho đến khi thi hành án xong.

8. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp 19.693.000 đồng (*Mười chín triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn đồng*) để hoàn trả cho bà Trần Thị B.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp (do ông Huỳnh Tuấn K nộp thay) theo Biên lai thu số 0000970 ngày 23/6/2020 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp 24.170.300 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị R 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003410 ngày 27/9/2018, 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003409 ngày 27/9/2018, 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003408 ngày 27/9/2018, 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003407 ngày 27/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngân hàng TMCP QTVN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP QTVN số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000465 ngày 03/7/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP QTVN số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0008535 ngày 01/9/2020 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Hùng**

**Hoàng Minh Thịnh**

**Trần Xuân Minh**

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (Án-TLQ).

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

**Trần Xuân Minh**