

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TỊNH BIÊN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 16/2021/DS-ST
Ngày: 28-6-2021

“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và chia di sản thừa kế”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỊNH BIÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Quốc Khanh;

Bà Huỳnh Thị Thanh.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành – Thư ký tòa án nhân dân huyện T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Ông Chau Rết – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 6 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2020 “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2021/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị Bích L, sinh năm 1972, nơi cư trú: tổ 13, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh A, có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Thu X, sinh năm 1968, nơi cư trú: tổ 17, ấp M, xã N, huyện T, tỉnh A, có mặt;

Bà Trần Thị H1 (Trần Thị Thu H1), sinh năm 1955, nơi cư trú: tổ 2, ấp C, xã A, huyện T, tỉnh A, có mặt;

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1951, nơi cư trú: tổ 17, ấp M, xã N, huyện T, tỉnh A, có mặt;

Bà Trần Thị Thu Đ, sinh năm 1964, nơi cư trú: tổ 4, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh A, có mặt;

Bà Trần Thị Ý, sinh năm 1970, nơi cư trú: Số 534, tổ 11, ấp M, xã M,

huyện C, tỉnh A;

Bà Trần Thị Thu H2, sinh năm 1960, nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A, có mặt;

Ông Trần Văn M, sinh năm 1972, nơi cư trú: tổ 13, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh A, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn M: Bà Mai Thị Bích L, sinh năm 1972, nơi cư trú: tổ 13, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh A theo Hợp đồng ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã V chứng thực ngày 31/5/2021, có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà X, Hà, Hoa: Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1960, nơi cư trú: tổ 11, ấp N, xã T, huyện T, tỉnh A theo Giấy ủy quyền chứng thực ngày 15/4/2021 tại Phòng Công chứng số 2. Địa chỉ: Số 72, đường Sưng Nguyệt Ánh, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ghi ngày 12 tháng 5 năm 2020 và lời khai của bà Mai Thị Bích L trình bày tại phiên tòa:***

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Vào ngày 10/09/2018 (âm lịch) ông Trần Văn Ph (chết ngày 23/11/2018) thỏa thuận sang nhượng cho bà diện tích đất 7.142 m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A, xác nhận tại trang 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00648 QSDĐ/LK ngày 28/3/1995, đứng tên Trần Văn Ph và trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 thuộc số thửa 693, tờ bản đồ 03. Với giá 48.000.000 đồng/1 công tầm cắt (tương đương 1.296 m²), việc thỏa thuận sang nhượng chưa lập văn bản thì ông Ph chết ngày 17/10/2018.

Bà L tạm ứng tiền cho ông Ph 12.000.000 đồng để ông Ph làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (không nhớ ngày tháng cụ thể). Sau đó bà đưa thêm số tiền 5.000.000 đồng do ông Trần Văn Đ nhận (không nhớ ngày tháng cụ thể), tổng cộng là 17.000.000 đồng. Sau khi ông Ph chết bà có đưa thêm 33.000.000 đồng do bà Trần Thị H1 nhận (không nhớ ngày tháng cụ thể). Tổng cộng là 50.000.000 đồng.

Mục đích bà giao tiền là để thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải tiền đặt cọc. Giữa bà và ông Ph thỏa thuận khi nào ông Ph ra Ủy ban nhân dân xã ký chuyển nhượng xong, thì bà sẽ giao đủ tiền nhưng sau khi thỏa thuận hơn 10 ngày thì ông Ph chết đột ngột, nên không tiếp tục thực hiện được. Lúc đó ông Ph cũng không nói với bà là lập di chúc gì cả, đồng thời ông Ph cũng giao đất cho bà canh tác từ đó đến nay.

Hiện nay ông Ph đã chết thì hàng thừa kế của ông Ph phải tiếp tục thực hiện hợp đồng do ông Ph thỏa thuận với bà. Nhưng bà X, bà H1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Diện tích thực đo là 7.239 m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 02/3/2021.

+ Về tài liệu chứng cứ cho yêu cầu: không bổ sung gì thêm.

Về yêu cầu:

- Bà xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Trần Thị Thu X, bà Trần Thị Thu H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Thu H2, bà Trần Thị Thu Đ, bà Trần Như Ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 7.142 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A.

- Về chi phí tố tụng: Công đo đạc là 9.190.000 đồng; chi phí định giá 1.000.000 đồng, nếu yêu cầu được chấp nhận yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại.

*** Trình bày của bị đơn:**

- Ý kiến của bà Trần Thị Thu X:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất còn lại 7.142 m², xác nhận tại trang 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00648 QSDĐ/IK ngày 28/3/1995, đứng tên Trần Văn Ph và trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 thuộc số thửa 693, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A là của cha (Trần Văn Ph, chết năm 2018) và mẹ (Nguyễn Thị L, chết năm 2017), cha mẹ có 06 người con gồm: Trần Văn Đ, Trần Thị Thu H1, Trần Thị Thu H2, Trần Thị Thu Đ, Trần Thị Thu X, Trần Thị Ý.

Khi cha mẹ còn sống bà là người sống chung và nuôi dưỡng cha mẹ, sau khi mẹ chết sợ các con trong gia đình tranh chấp, nên ngày 23/01/2018 ông Trần Văn Ph lập tờ di chúc, nội dung ông Ph định đoạt *“chia tài sản cho các con sau khi ông chết, cho bà 01 căn nhà và diện tích đất 3.142 m² để nuôi ông và thờ phụng trong gia đình; phần diện tích còn lại 4.000 m² ông bán và cho 06 đứa con, mỗi đứa 20.000.000 đồng, còn lại ông hưởng tới khi lâm chung”*, có người làm chứng xác nhận nhưng không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, bà đang giữ bản gốc tờ di chúc này. Sau khi cha chết thì bà không công bố trong anh em biết, vì khi còn sống cha đã nói rõ việc chia tài sản này cho các anh em biết và không ai có ý kiến.

Đối với việc ông Ph nhận số tiền 12.000.000 đồng, ông Đ và bà H1 nhận 5.000.000 đồng và 33.000.000 đồng trả nợ và lo mai táng phí cho ông Ph. Số tiền 50.000.000 đồng bà vẫn thừa nhận.

Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu của bà Đ, Ý chia di sản thừa kế theo pháp luật. Do ông Ph đã định đoạt tài sản cho bà thì các anh chị em thực hiện chia tài sản theo di chúc này. Đồng thời bà L đã làm đất thì phải bồi thường lại tiền lợi nhuận từ 03 năm canh tác (06 vụ lúa) là 225.000.000 đồng.

+ Về tài liệu chứng cứ: không bổ sung gì thêm.

- Ý kiến của bà Trần Thị H1:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất còn lại 7.142 m², xác nhận tại trang 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00648 QSDĐ/IK

ngày 28/3/1995, đứng tên Trần Văn Ph và trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 thuộc số thửa 693, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A là của cha (Trần Văn Ph, chết năm 2018) và mẹ (Nguyễn Thị L, chết năm 2017), cha mẹ có 06 người con gồm: Trần Văn Đ, Trần Thị Thu H1, Trần Thị Thu H2, Trần Thị Thu Đ, Trần Thị Thu X, Trần Thị Ý.

Thời gian không nhớ cụ thể, bà có biết ông Ph thỏa thuận chuyển nhượng 7.142 m² tọa lạc tại xã T, huyện T do ông Ph đứng tên cho bà Mai Thị Bích L, giá chuyển nhượng 48.000.000 đồng/1 công tầm cắt (tương đương 1.296m²), không có làm giấy tờ chuyển nhượng chỉ nói miệng với nhau.

Về số tiền nhận chuyển nhượng, bà biết được bà L đã giao tổng cộng 50.000.000 đồng.

- + Lần 1: ông Ph nhận 12.000.000 đồng (không nhớ ngày tháng cụ thể);
- + Lần 2: ông Đ nhận 5.000.000 đồng (không nhớ ngày tháng cụ thể);
- + Lần 3: bà H1 nhận 33.000.000 đồng, lúc đó có mặt ông Đ (không nhớ ngày tháng cụ thể), số tiền 33.000.000 đồng này bà nhận để trả nợ cho ông Ph và lo mai táng phí cho trong gia đình.

Khi ông Ph còn sống bà không biết và cũng không nghe ông Ph nói việc lập tờ di chúc định đoạt chia tài sản cho các con. Sau khi ông Ph chết thì bà mới biết và nghe bà X nói đến tờ di chúc, trong đó có định đoạt chia cho 06 người con, mỗi người là 20.000.000 đồng.

Nay bà không đồng ý chuyển nhượng đất này cho bà L nữa, bà thống nhất với ý kiến của bà X, đồng ý chia di sản theo tờ di chúc ngày 23/01/2018 do ông Ph đã định đoạt. Bà không đồng ý chia di sản theo pháp luật theo yêu cầu của bà Đ, Ý.

+ Về tài liệu chứng cứ bổ sung cho ý kiến: không bổ sung gì thêm.

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

- Ý kiến của ông Trần Văn Đ:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất còn lại 7.142 m², xác nhận tại trang 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00648 QSDĐ/IK ngày 28/3/1995, đứng tên Trần Văn Ph và trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 thuộc số thửa 693, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A là của cha (Trần Văn Ph, chết năm 2018) và mẹ (Nguyễn Thị L, chết năm 2017), cha mẹ có 06 người con gồm: Trần Văn Đ, Trần Thị Thu H1, Trần Thị Thu H2, Trần Thị Thu Đ, Trần Thị Thu X, Trần Thị Ý.

Khi ông Ph còn sống ông không biết và cũng không nghe ông Ph nói việc lập tờ di chúc định đoạt chia tài sản cho các con gì cả. Nay bà X xuất trình tờ di chúc là ông không công nhận.

Thời gian không nhớ cụ thể, ông có biết được việc ông Ph thống nhất chuyển nhượng đất cho bà L với diện tích 7.142 m², giá chuyển nhượng là

48.000.000 đồng/1 công (tương đương 1.296 m²), vì việc thỏa thuận bán đất có nói tại nhà ông 9 H lúc đó có ông Ph, vợ chồng bà L, ông Đ, H1, Đ, Ý, riêng bà X thì không có mặt. Sau khi thỏa thuận không bao lâu, thì ông Ph chết kéo dài tranh chấp đến nay. Nếu ông được thừa kế kỷ phần theo pháp luật đối với di sản của ông Ph, thì ông đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần của ông cho bà L theo giá ông Ph đã thỏa thuận.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng Liên đã giao thì ông vẫn thừa nhận.

- *Ý kiến của bà Trần Thị Thu Đ, Trần Thị Ý:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất còn lại 7.142 m², xác nhận tại trang 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00648 QSDĐ/IK ngày 28/3/1995, đứng tên Trần Văn Ph và trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 thuộc số thửa 693, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A là của cha (Trần Văn Ph, chết năm 2018) và mẹ (Nguyễn Thị L, chết năm 2017), cha mẹ có 06 người con gồm: Trần Văn Đ, Trần Thị Thu H1, Trần Thị Thu H2, Trần Thị Thu Đ, Trần Thị Thu X, Trần Thị Ý.

Thời gian không nhớ cụ thể, các bà có biết được việc ông Ph thống nhất chuyển nhượng đất cho bà L với diện tích 7.142 m², giá chuyển nhượng là 48.000.000 đồng/1 công (tương đương 1.296 m²), vì việc thỏa thuận bán đất có nói tại nhà ông 9 H lúc đó có ông Ph, vợ chồng bà L, ông Đ, H1, Đ, Ý, riêng bà X thì không có mặt. Sau khi thỏa thuận không bao lâu, thì ông Ph chết kéo dài tranh chấp đến nay.

Khi ông Ph còn sống thì không biết và cũng không nghe ông Ph nói việc lập tờ di chúc định đoạt chia tài sản cho các con gì cả. Nay bà X xuất trình tờ di chúc là các bà không công nhận. Bà yêu cầu chia di sản của ông Ph để lại theo pháp luật, nếu được thừa kế kỷ phần đối với di sản của ông Ph thì các bà đồng ý tiếp tục chuyển nhượng kỷ phần của mình cho bà L theo giá của ông Ph đã thỏa thuận.

Đối với ông Ph nhận số tiền 12.000.000 đồng, ông Đ và bà H1 nhận 5.000.000 đồng và 33.000.000 đồng trả nợ và lo mai táng phí cho ông Ph. Số tiền 50.000.000 đồng này bà vẫn thừa nhận.

- Ý kiến ông Trần Văn M: Ông thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Mai Thị Bích L, không có yêu cầu khác.

*** Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân huyện T có quan điểm:**

- *Về việc tuân theo pháp luật:*

Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán còn để án quá thời hạn xét xử. Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70,

71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tổng đạt các văn bản cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Sinh thời ông Trần Văn Ph, chết năm 2018 và bà Nguyễn Thị L, chết năm 2017 có tạo lập nhiều tài sản khác nhau, trong đó có diện tích đất còn lại 7.142 m², xác nhận tại trang 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00648 QSDĐ/LK ngày 28/3/1995, đứng tên Trần Văn Ph và trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2013 thuộc số thửa 693, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A. Tuy nhiên, vào ngày 10/09/2018 (âm lịch) ông Ph tự nguyện chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho bà Mai Thị Bích L, với giá 01 công tằm cất (1.296 m²) là 48.000.000 đồng, bà L đưa trước 02 lần tiền tổng cộng 17.000.000 đồng, việc thỏa thuận chờ làm thủ tục chuyển quyền thì ông Ph chết. Sau khi ông Ph chết thì bà L có đưa thêm 33.000.000 đồng để lo tang chế cho ông Ph và chờ hàng thừa kế của ông Ph làm thủ tục chuyển quyền nhưng xảy ra tranh chấp, tổng số tiền bà L đã giao là 50.000.000 đồng.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chưa tuân thủ về mặt hình thức, đối với hợp đồng này phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu không Ph sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu là nguyên nhân khách quan do ông Ph chết, nên không Ph sinh lỗi của các bên phải bồi thường. Các bên khôi phục tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

+ Về yêu cầu chia di sản thừa kế:

Quá trình giải quyết vụ án bà X xuất trình tờ di chúc cho rằng ông Ph đã định đoạt tài sản cho bà X vào ngày 23/01/2018 (ngày âm lịch). Vì vậy, bà yêu cầu xác định di sản chia cho bà theo bản di chúc nhưng bà không nộp đơn khởi kiện cho yêu cầu của mình. Tuy nhiên, xét nội dung bản di chúc thấy rằng ông Ph đã định đoạt tài sản chia cho các con, tuy nhiên đối với tài sản này là tài sản chung của ông Ph và bà L, ông chỉ có quyền định đoạt trong ½ khối tài sản; đồng thời bản di chúc này ông Ph không tự mình viết, nên phải có ít nhất là hai người làm chứng và nội dung di chúc cũng chưa nêu đủ di sản để lại và nơi có di sản (Điều 631 BLDS). Do đó, bản di chúc này không Ph sinh hiệu lực.

Vì vậy, di sản này được chia theo pháp luật theo quy định tại Điều 650 Bộ luật dân sự cho hàng thừa kế của ông Ph, bà L là các ông, bà Đ, H1, H2, Đ,

X, Ý theo 06 phần bằng nhau theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tỉnh Biên lập ngày 26/4/2021 là phù hợp quy định pháp luật.

+ Hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu:

Các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hàng thừa kế của ông Ph, bà L là các ông, bà Đ, H1, H2, Đ, X, Ý được hưởng di sản có trách nhiệm hoàn trả tiền đã nhận của bà L là 50.000.000 đồng.

Bà L có trách nhiệm giao trả cho hàng thừa kế của ông Ph, bà L là các ông, bà Đ, H1, H2, Đ, X, Ý diện tích đất có diện tích thực đo là 7.239 m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tỉnh Biên lập ngày 02/3/2021.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 122, 131, 615, 623, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật dân sự 2015.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Đ (Trần Thị Đ), Trần Thị Ý.

+ Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Các ông, bà Trần Văn Đ, Trần Thu Đ (Trần Thị Đ), Trần Thị Ý tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L và ông Trần Văn M đối với kỷ phần được thừa kế của cụ Ph và cụ L theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tỉnh Biên lập ngày 26/4/2021.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bà X, Hà, Hoa tranh luận:** Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hoãn phiên tòa, đề bị đơn thực hiện quyền yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với việc bà L thu lợi trên đất hơn 03 năm nay.

- Về tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập được: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2020; Biên bản định giá tài sản ngày 09/12/2020; Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Tỉnh Biên lập ngày 02/3/2021; Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Tỉnh Biên lập ngày 26/4/2021.

*** Tại phiên tòa hôm nay các đương sự không bổ sung chứng cứ gì thêm.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Do đối tượng tranh chấp là bất động sản thuộc xã T, huyện T, tỉnh A, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T.

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

chia di sản thừa kế” theo quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hàng thừa kế: Các cụ Trần Văn Ph và Nguyễn Thị L chung sống với nhau có 06 người con gồm: Trần Văn Đ, Trần Thị H1, Trần Thị Thu H2, Trần Thị Thu Đ, Trần Thị Thu X, Trần Thị Ý. Khi còn sống, cụ Ph và cụ L chết không định đoạt phân chia di sản nên phát sinh quan hệ thừa kế theo pháp luật được quy định tại khoản 1 Điều 650 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, các con của cụ Ph và cụ L xác định là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất để phân chia di sản.

[2.2] Xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Cụ Ph và cụ L khi còn chung sống có tạo lập được khối tài sản là diện tích đất còn lại 7.142 m², xác nhận tại trang 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00648 QSDĐ/IK ngày 28/3/1995, đứng tên Trần Văn Ph, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A. Nên đây là tài sản chung của các cụ khi còn sống. Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tỉnh Biên lập ngày 02/3/2021, có diện tích 7.239 m², tại các điểm 16,17,7,8,9,10,11,12 về 16, hiện trạng này có tăng hơn 97 m², diện tích này tăng do tự nhiên, không lấn chiếm ai. Như vậy xác định diện tích đất thực tế của cụ Ph và cụ L để lại là 7.239 m².

Do đó, tại thời điểm mở thừa kế của cụ L thì khối tài sản chung của cụ và cụ Ph được xác định mỗi người có ½ tài sản này. Sau khi cụ L chết chưa phát sinh chia thừa kế, đến khi mở thừa kế của cụ Ph thì khối tài sản này chuyển thành di sản chung của cụ L và cụ Ph, do chưa chia thì chuyển tiếp cho con các cụ được hưởng thừa kế.

Vì vậy, ông Trần Văn Ph chỉ có quyền định đoạt chuyển nhượng ½ diện tích 7.142 m², còn ½ diện tích còn lại khi chuyển nhượng phải có sự đồng ý của hàng thừa kế bà L. Tuy nhiên, vào ngày 10/9/2018 (âm lịch), ông Ph tự nguyện xác lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng bà Mai Thị Bích L và ông Trần Văn M, với giá chuyển nhượng là 48.000.000 đồng/ 1 công tằm cắt (tương đương 1.296 m²), có diện tích thực đo là 7.239 m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tỉnh Biên lập ngày 02/3/2021. Bà L đã thực hiện giao tiền được 03 lần, tổng cộng 50.000.000 đồng.

Lần 1: Tạm ứng cho ông Ph nhận 12.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất;

Lần 2: Ông Đ (con ông Ph) nhận 5.000.000 đồng;

Lần 3: Sau khi ông Ph chết, đưa tiếp cho bà H1 33.000.000 đồng.

Tại Điều 167 luật đất đai năm 2013 quy định:

“ Điều 167. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. ...

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

.....”

Vì vậy, theo quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Ph và bà L, ông M phải tuân thủ về hình thức của hợp đồng này là lập bằng văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Tuy nhiên, trong thời gian thỏa thuận chuyển nhượng đến ngày 17/10/2018 ông Ph chết, nên việc chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện, do các con ông Ph không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại Điều 129 Bộ luật dân sự quy định:

“Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

....”

Như vậy, đối với hợp đồng chuyển nhượng này bà L và ông M chưa thực hiện đủ 2/3 nghĩa vụ. Do đó, hợp đồng vô hiệu không Ph sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu là nguyên nhân khách quan do ông Ph chết, nên không Ph sinh lỗi của các bên phải bồi thường. Các bên khôi phục tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.2] Xét về tờ di chúc:

Trong quá trình giải quyết vụ án bà X có xuất trình được tờ di chúc cho rằng ông Ph đã định đoạt tài sản cho bà X vào ngày 23/01/2018 (ngày âm lịch).

Đối với tờ di chúc này là di chúc bằng văn bản có người làm chứng được quy định tại khoản 2 Điều 628 và Điều 634 Bộ luật dân sự năm 2015.

“Điều 634. Di chúc bằng văn bản có người làm chứng

Trường hợp người lập di chúc không tự mình viết bản di chúc thì có thể tự mình đánh máy hoặc nhờ người khác viết hoặc đánh máy bản di chúc, nhưng phải có ít nhất là hai người làm chứng. Người lập di chúc phải ký hoặc điểm

chỉ vào bản di chúc trước mặt những người làm chứng; những người làm chứng xác nhận chữ ký, điểm chỉ của người lập di chúc và ký vào bản di chúc.

Việc lập di chúc bằng văn bản có người làm chứng phải tuân theo quy định tại Điều 631 và Điều 632 của Bộ luật này”.

Đối với bản di chúc này, ông Ph không tự mình viết, nên phải có ít nhất là hai người làm chứng; đồng thời nội dung di chúc cũng chưa nêu đủ “di sản để lại và nơi có di sản” (Điều 631), ông cũng chỉ có thể định đoạt $\frac{1}{2}$ tài sản đối với diện tích đất này của ông và cụ L. Do đó, bản di chúc này không Ph sinh hiệu lực. Mặt khác, khi ông Ph tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, ông M là thực hiện sau so với thời điểm lập di chúc có thể thấy rằng ý chí định đoạt của ông đã thay đổi.

Vì vậy, phát sinh quan hệ thừa kế theo pháp luật được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 650 Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp. Theo đó xác định hàng thừa kế thứ nhất là các con của cụ Ph, cụ L được xác định chia cho 06 suất thừa kế theo phần bằng nhau.

Đối với số tiền bà L đã tạm ứng thì những người được hưởng di sản thừa kế của ông Ph có nghĩa vụ trả lại cho bà L là 50.000.000 đồng.

[2.3] Về phân chia di sản bằng hiện vật:

Tại diện tích 7.239 m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 26/4/2021, phân chia như sau:

- Ông Trần Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 2, tại các điểm 17,18,27,16 về 17.

- Bà Trần Thị Thu Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 3, tại các điểm 18,19,26,12,27 về 18.

- Bà Trần Thị Ý được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 4, tại các điểm 19,20,25,26 về 19.

- Bà Trần Thị Thu X được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 5, tại các điểm 20,21,24,25 về 20.

- Bà Trần Thị Thu H2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 6, tại các điểm 21,22,23,11,24 về 21.

- Bà Trần Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa 58, tại các điểm 22,7,8,9,10,23 về 22.

[2.4] Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự:

- Ông Trần Văn Đ tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L và ông Trần Văn M đối với kỷ phần được thừa kế của cụ Ph và cụ L, diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 2, tại các điểm 17,18,27,16 về 17 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 26/4/2021.

- Bà Trần Thị Thu Đ tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng

đất cho bà Mai Thị Bích L và ông Trần Văn M đối với kỷ phần được thừa kế của cụ Ph và cụ L, diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 3, tại các điểm 18,19,26,12,27 về 18 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 26/4/2021.

- Bà Trần Thị Ý tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L và ông Trần Văn M đối với kỷ phần được thừa kế của cụ Ph và cụ L, diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 4, tại các điểm 19,20,25,26 về 19 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 26/4/2021.

Bà L và ông M có trách nhiệm trả cho ông Đ, bà Đ, Ý mỗi người 48.000.000 đồng/1.206,5 m².

[2.4] Đối với yêu cầu của bà X về việc yêu cầu bà L phải bồi thường lại tiền lợi nhuận từ 03 năm canh tác (06 vụ lúa) là 225.000.000 đồng, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà X chưa gửi đơn khởi kiện theo quy định, do đó giành quyền khởi kiện này bằng vụ án khác.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; không có cơ sở xem xét ý kiến tranh luận của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Đ, Trần Thị Ý.

Do đó, theo ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Công đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 03/3/2021 là 4.189.680 đồng; Công đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 26/3/2021 là 4.829.440 đồng; chi phí thẩm định 1.000.000 đồng. Tổng cộng 10.019.000 đồng (làm tròn số), do bà L tạm ứng nộp. Do yêu cầu không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu đối với chi phí đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 03/3/2021 là 4.189.680 đồng và chi phí thẩm định 1.000.000 đồng.

Riêng công đo đạc chia theo kỷ phần theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 26/3/2021 là 4.829.440 đồng thì bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được hưởng kỷ phần di sản phải chịu các khoản chi phí tố tụng theo phần bằng nhau, nguyên đơn đã tạm ứng nộp nên phải hoàn trả cho nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chịu án phí đối với phần di sản được nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 122, 131, 615, 623, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 147, 157, 158, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- điểm a khoản 3 Điều 27; điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Bích L về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.142 m² tọa lại tại ấp T, xã T, huyện T giữa bà Mai Thị Bích L và ông Trần Văn Ph, chết ngày 23/11/2018 là vô hiệu.

- Buộc hàng thừa kế của ông Trần Văn Ph, chết ngày 23/11/2018: các ông, bà Trần Văn Đ, Trần Thị Thu H2, Trần Thị H1 (Trần Thị Thu H1), Trần Thị Thu Đ (Trần Thị Đ), Trần Thị Thu X, Trần Thị Ý có trách nhiệm trả cho bà Mai Thị Bích L số tiền 50.000.000 đồng, mỗi người trả 8.334.000 đồng (*tám triệu, ba trăm ba mươi bốn ngàn đồng*).

- Buộc bà Mai Thị Bích L trả lại cho hàng thừa kế của ông Trần Văn Ph, chết ngày 23/11/2018: các ông, bà Trần Văn Đ, Trần Thị Thu H2, Trần Thị H1 (Trần Thị Thu H1), Trần Thị Thu Đ (Trần Thị Đ), Trần Thị Thu X, Trần Thị Ý diện tích đất 7.239 m², tại các điểm 16,17,7,8,9,10,11,12 về 16 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 02/3/2021.

(*Kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 02/3/2021*).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Đ (Trần Thị Đ) và Trần Thị Ý đối với chia di sản thừa kế của cụ Trần Văn Ph, chết năm 2018 và cụ Nguyễn Thị L, chết năm 2017, đối với diện tích đất còn lại 7.142 m², xác nhận tại trang 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00648 QSDĐ/LK ngày 28/3/1995, diện tích thực đo 7.239 m², tại các điểm 16,17,7,8,9,10,11,12 về 16 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 02/3/2021.

* Phân chia di sản bằng hiện vật (diện tích 7.239 m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 26/4/2021) như sau:

- Ông Trần Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 2, tại các điểm 17,18,27,16 về 17.

- Bà Trần Thị Thu Đ (Trần Thị Đ) được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 3, tại các điểm 18,19,26,12,27 về 18.

- Bà Trần Thị Ý được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 4, tại các điểm 19,20,25,26 về 19.

- Bà Trần Thị Thu X được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 5, tại các điểm 20,21,24,25 về 20.

- Bà Trần Thị Thu H2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 6, tại các điểm 21,22,23,11,24 về 21.

- Bà Trần Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.206,5 m², thửa 58, tại các điểm 22,7,8,9,10,23 về 22.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tĩnh Biên lập ngày 26/4/2021).

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự:

- Ông Trần Văn Đ tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L và ông Trần Văn M đối với kỷ phân được thừa kế của cụ Ph và cụ L, diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 2, tại các điểm 17,18,27,16 về 17 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tĩnh Biên lập ngày 26/4/2021.

- Bà Trần Thị Thu Đ tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L và ông Trần Văn M đối với kỷ phân được thừa kế của cụ Ph và cụ L, diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 3, tại các điểm 18,19,26,12,27 về 18 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tĩnh Biên lập ngày 26/4/2021.

- Bà Trần Thị Ý tự nguyện tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Bích L và ông Trần Văn M đối với kỷ phân được thừa kế của cụ Ph và cụ L, diện tích 1.206,5 m², thửa tạm 4, tại các điểm 19,20,25,26 về 19 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tĩnh Biên lập ngày 26/4/2021.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tĩnh Biên lập ngày 26/4/2021).

Bà Mai Thị Bích L và ông Trần Văn M có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị Thu Đ (Trần Thị Đ), bà Trần Thị Ý mỗi người tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 48.000.000 đồng/người.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các ông, bà Trần Văn Đ, Trần Thị H1 (Trần Thị Thu H1), Trần Thị Thu H2, Trần Thị Thu Đ (Trần Thị Đ), Trần Thị Thu X, Trần Thị Ý và bà Mai Thị Bích L, ông Trần Văn M có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng:

- Bà Mai Thị Bích L phải chịu chi phí tố tụng công đo đạc 4.189.680 đồng và chi phí thẩm định 1.000.000 đồng do yêu cầu không được chấp nhận, do bà L đã tạm ứng nên không phải nộp thêm;

- Các ông, bà Trần Văn Đ, Trần Thị H1 (Trần Thị Thu H1), Trần Thị Thu H2, Trần Thị Thu Đ (Trần Thị Đ), Trần Thị Thu X, Trần Thị Ý mỗi người phải hoàn trả lại cho bà Mai Thị Bích L là 805.000 đồng tiền công đo đạc đối với phần di sản thừa kế nhận theo phần, tổng cộng là 4.830.000 đồng (làm tròn số).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Thị Bích L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng do bà L đã nộp theo biên lai thu số TU/2019/0009318 ngày 12/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Các ông, bà Trần Văn Đ, Trần Thị H1 (Trần Thị Thu H1), Trần Thị Thu H2, Trần Thị Thu Đ (Trần Thị Đ), Trần Thị Thu X, Trần Thị Ý mỗi người phải chịu 2.400.000 đồng (*hai triệu, bốn trăm ngàn đồng*) tiền án phí.

Riêng bà Trần Thị Thu Đ (Trần Thị Đ) được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số TU/2019/0006390 ngày 12/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, bà Trần Thị Thu Đ phải nộp thêm 2.100.000 đồng; bà Trần Thị Ý được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số TU/2019/0006391 ngày 12/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, bà Trần Thị Ý phải nộp thêm 2.100.000 đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND h. Tỉnh Biên;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Chi cục THADS h. Tỉnh Biên;
- Lưu HS & VP.

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

Võ Thị Ngọc Mỹ