

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 08/2026/DS-ST

Ngày: 30/01/2026

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Lập

Ông Huỳnh Văn Hồng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4- Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Lữ Ngọc Minh Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 -Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 179/2024/TLST- DS ngày 18 tháng 06 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 288/2025/QĐXX-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Huỳnh Ngọc M, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của chị M là anh Lê Tấn P, sinh năm 1976 (theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2024, có mặt).

Địa chỉ thường trú: ấp T, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ tạm trú: đường C, khóm D, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

- **Bị đơn:**

1. Chị Lê Thị Kim S, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt ngày 25/11/2025).

Địa chỉ: ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chị Thái Thị T, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ B, ấp T, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chị Trần Thị H, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E, đường L, phường L, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của chị H là chị Lê Thị H1, sinh năm 1986 (theo văn bản ủy quyền ngày 02/01/2025, vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Số H đường số A, KP2, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Trần Quốc D (tên thường gọi: Đen), sinh năm 1986 (có đơn xin vắng mặt ngày 27/11/2025).

Địa chỉ: Số A, Đ, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chị Nguyễn Trần Quốc H2, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt ngày 27/11/2025).

Địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

3. Anh Bùi Minh N, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

4. Văn phòng C1.

Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Ngọc T1 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng (có công văn xin vắng mặt ngày 22/8/2024).

Địa chỉ: Số H, đường N, phường L, tỉnh Vĩnh Long.

5. Văn phòng công chứng Phan Ngọc Kiều

Người đại diện hợp pháp là bà Phan Ngọc K - Chức vụ: Trưởng Văn phòng (có công văn xin vắng mặt ngày 21/11/2025).

Địa chỉ: Số H, đường N, khóm E, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

6. Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1 .

Người đại diện hợp pháp là ông Lê Ngọc C - Chức vụ: Trưởng Văn phòng (có công văn xin vắng mặt ngày 20/11/2025).

Địa chỉ: Số C, ấp P, phường P, tỉnh Vĩnh Long.

7. Chi nhánh Văn phòng Đ - Vĩnh Long (trước đây là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Người đại diện hợp pháp là ông Võ Thanh K1, chức vụ: P. Giám đốc (có công văn xin vắng mặt ngày 18/02/2025).

Địa chỉ: xã T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/05/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/8/2024 và ngày 01/12/2025 của nguyên đơn Huỳnh Ngọc M và các lời khai trong quá

trình giải quyết vụ án anh Lê Tấn P đại diện chị M trình bày: Chị M là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 273, tờ bản đồ số 6, diện tích 1965,2m², mục đích sử dụng đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 1815,2m², tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long do chị Huỳnh Ngọc M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 13/6/2023. Tài sản gắn liền thửa đất là căn nhà cấp 4 do chị Nguyễn Trần Quốc H2 đang quản lý sử dụng.

Ngày 29 tháng 11 năm 2023 chị M vay của chị Lê Thị Kim S số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 1,5%/tháng, thời hạn vay 12 tháng với hình thức là chị M phải ký hợp đồng ủy quyền cho chị S được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất số 273, thời hạn ủy quyền 01 (một) năm và chị M phải giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị S giữ.

Ngày 29/11/2023 chị M ký hợp đồng ủy quyền cho chị S tại Văn phòng C1 số công chứng 6279, quyền số 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày 29/11/2023 chị M và chị S lập giấy vay thế chấp nội dung chị S không được phép sang nhượng mua bán đất thế chấp cho bên thứ ba, nếu chị S sang nhượng mà không được sự đồng ý của chị M thì phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị M không phải trả chị S số tiền 400.000.000 đồng, trong thời hạn ba tháng nếu chị M không đóng lãi thì chị S có quyền thanh lý tài sản. Thực hiện hợp đồng, chị S chỉ đưa chị M số tiền 220.000.000 đồng mà không giao đủ số tiền 400.000.000 đồng nên ngày 30/12/2023 chị M trả lại chị S số tiền 220.000.000 đồng. Sau đó, chị M phát hiện chị S đã chuyển nhượng thửa đất 273 cho chị Thái Thị T và chị T đã chuyển nhượng thửa đất cho chị Trần Thị H.

Nay chị M yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 6279, quyền số 11/2023/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 tại Văn phòng C1 giữa chị Huỳnh Ngọc M với chị Lê Thị Kim S. Buộc chị S trả chị M bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 273 do chị M đứng tên; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Huỳnh Ngọc M do chị Lê Thị Kim S đại diện theo ủy quyền ký với chị Thái Thị T tại thửa đất số 273; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thái Thị T với chị Trần Thị H tại thửa đất số 273, hậu quả hợp đồng vô hiệu do chị S, chị T và chị H tự chịu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 273 do chị Trần Thị H đứng tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công nhận thửa đất số 273 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Huỳnh Ngọc M.

Tại đơn phản tố ngày 17/4/2025 của bị đơn chị Trần Thị H và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của chị H trình bày: Ngày 15/12/2023 chị H thông qua môi giới giới thiệu mua thửa đất số 273, diện tích 1965,2m² của chị Thái Thị T với giá 500.000.000 đồng. Nay chị H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị M như đã nêu trên. Chị H yêu cầu chị Huỳnh Ngọc M và chị

Nguyễn Trần Ngọc H3 phải di dời nhà trả lại thửa 273, diện tích 1965,2m² cho chị H do chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/11/2025 chị Lê Thị Kim S trình bày: Chị M là bạn của anh Nguyễn Trần Quốc D (tên thường gọi: Đen, chồng của chị Huỳnh Ngọc M). Anh Dũng nhờ chị S giới thiệu vay tiền, chị S quen với anh Bùi Minh N, anh N kêu anh D ủy quyền cho chị S giao dịch vay ngân hàng. Chị S và chị M ký hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2023 cho chị S được quyền chuyển nhượng thửa đất 273. Cùng ngày 29/11/2023 chị S có ký tên vào giấy vay thế chấp có nội dung chị S không được sang nhượng mua bán đất thửa 273 cho người khác khi không được sự đồng ý của chị M, nếu chị S không đưa đủ 400.000.000đ cho chị M thì mất tiền cọc 200.000.000đ, nếu chị M không đóng lãi cho chị S thì chị S có quyền chuyển nhượng đất.

Anh N đưa cho chị S số tiền 230.000.000đ và chị S chuyển khoản cho anh D 230.000.000đ, anh D đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị S và chị S giao giấy lại cho anh N giữ. Anh N có chuyển nhượng đất cho ai thì chị S không biết. Khi chị S chuyển khoản cho anh D số tiền 200.000.000đ thì anh D có làm giấy nội dung nhận số tiền 200.000.000đ tiền cọc, trong thời hạn 15 ngày nếu không giao đủ 200.000.000đ còn lại thì mất tiền cọc. Chị S không có nhận số tiền 220.000.000đ theo biên nhận ngày 30/12/2023. Chị S không yêu cầu chị M trả số tiền 220.000.000đ do chị S không đưa đủ 400.000.000đ cho chị M nên tự nguyện chịu mất tiền cọc. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị T sang chị H thì giá đất 500.000.000đ. Trong trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M thì chị S không đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng đất cho chị H mà chị S chỉ đồng ý trả tiền cho anh N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị M yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 6279 ngày 29/11/2023; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Huỳnh Ngọc M có chị Lê Thị Kim S đại diện ủy quyền với chị Thái Thị T đối với thửa đất số 273; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thái Thị T với chị Trần Thị H đối với thửa đất số 273; công nhận thửa đất số 273 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Huỳnh Ngọc M thì chị S đồng ý. Chị S không đồng ý yêu cầu phản tố của chị H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thái Thị T với chị Trần Thị H và buộc chị M giao chị H thửa đất 273.

Bị đơn chị Thái Thị T được Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không tham gia hòa giải, không tham dự phiên tòa và cũng không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu của khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trần Quốc D trình bày: Anh Dũng và chị Huỳnh Ngọc M là vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn. Anh Dũng biết chị S là người cho vay tiền nên

giới thiệu chị M vay tiền, chị M có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 273, diện tích 1965,2m² bằng hình thức làm hợp đồng ủy quyền nhưng chị S không được chuyển nhượng đất cho người khác. Anh Dũng không có nhận tiền từ chị S mà do chị M nhận và chị M đã trả lại tiền cho chị S. Biên nhận vay tiền ngày 30/12/2023, giấy vay thế chấp ngày 29/11/2023 và giấy vay tiền ngày 13/12/2023 do anh D viết dùm cho chị M. Anh Dũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Trần Quốc H2 trình bày: Trước đây chị H2 là chủ sử dụng thửa đất số 273, diện tích 1965,2m². Anh D1 là em chị H2 cần vốn làm ăn nên năm 2023 chị H2 chuyển nhượng thửa đất 273 cho vợ anh D1 là chị M đứng tên quyền sử dụng đất để vay tiền. Trên thửa đất 273 có 01 căn nhà kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tol, nền lát gạch men là của chị H2 đang sinh sống. Chị H2 không biết chị M vay tiền và ủy quyền cho chị S thửa đất 273, đến khi có người vô thẩm định thửa đất mới biết sự việc. Nay chị H2 không đồng ý yêu cầu phản tố của chị H, chị H2 đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị M, đối với thửa đất 273 và căn nhà trên đất thì chị H2 và chị M tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Minh N được Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không tham gia hòa giải, không tham dự phiên tòa và cũng không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu của khởi kiện.

Tại Công văn số 36/VPCC ngày 22/08/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có ý kiến: Căn cứ các giấy tờ do chị Huỳnh Ngọc M và chị Lê Thị Kim S cung cấp, Văn phòng C1 xác định hồ sơ yêu cầu công chứng của chị M về việc thụ lý công chứng hợp đồng ủy quyền số 6297 quyền số 11/2023/TP/CC/HĐGD ngày 29/11/2023 là đúng quy định tại các Điều 40, 41 Luật công chứng năm 2014.

Tại Công văn số 190/VPCC ngày 21/11/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có ý kiến: Hồ sơ lưu trữ số công chứng 4816, quyền số 11/2023/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2023 giữa bên chuyển nhượng là chị Thái Thị T và bên nhận chuyển nhượng là chị Trần Thị H. Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện và minh mẫn khi giao kết hợp đồng. Tại thời điểm tra cứu trên hệ thống cơ sở dữ liệu thửa đất số 273 không có thông tin ngăn chặn hoặc tranh chấp. Văn phòng C1 không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 4816 quyền số 11/2023/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2023.

Tại văn bản ngày 20/11/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1 có ý kiến: Hợp đồng ủy quyền số 2045 quyền số 01/2023/TP/CC/HĐGD ngày 29/11/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2049 quyền số 01/2023/TP/CC/HĐGD ngày 30/11/2023 được Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1 chứng thực là đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 18/02/2025 và công văn số 2811/CNKV5 ngày 18/12/2025, số 2898/CNKV5 ngày 30/12/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ có ý kiến: Thửa đất số 273, tờ bản đồ số 6 (nay là tờ bản đồ số 74), diện tích 1965,2 m², mục đích sử dụng đất ở và đất trồng cây lâu năm, có số phát hành: DK 924611, số vào sổ: CS08380, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long). Ngày 13/12/2023, chị Huỳnh Ngọc M lập hợp đồng chuyển nhượng chính lý biến động sang tên thửa đất cho chị Thái Thị T. Ngày 22/01/2024 chị T lập hợp đồng chuyển nhượng chính lý biến động sang tên chị Trần Thị H. Việc tiếp nhận, thẩm tra hồ sơ và thực hiện chính lý biến động tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị H được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Hồ sơ đầy đủ, hợp lệ, không có văn bản nào ngăn chặn, tranh chấp hoặc hạn chế giao dịch đối với thửa đất. Chi nhánh Văn phòng Đ chưa xác nhận đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và chuyển nhượng thửa đất 273 từ chị Trần Thị H sang người khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

Anh P đại diện chị M rút lại yêu cầu chị S trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 273 do chị M đứng tên, chị M giữ nguyên yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 6279 ngày 29/11/2023 giữa chị Huỳnh Ngọc M với chị Lê Thị Kim S đối với thửa đất số 273; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Huỳnh Ngọc M do chị Lê Thị Kim S đại diện ủy quyền ký với chị Thái Thị T đối với thửa đất số 273; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thái Thị T với chị Trần Thị H đối với thửa đất số 273, Hậu quả hợp đồng vô hiệu do chị Lê Thị Kim S, chị Thái Thị T và chị Trần Thị H tự chịu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 273, diện tích 1965,2m² do chị Trần Thị H đứng tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công nhận thửa đất số 273 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Huỳnh Ngọc M.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 4 như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, 35, 39, 49, 147, 157, 165, 227, 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 117, 124, 131, 463, 500, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 31, 137, 152 Luật đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Ngọc M về việc yêu cầu chị Lê Thị Kim S trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 273. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của chị Trần Thị H về việc yêu cầu chị Huỳnh Ngọc M và chị Nguyễn Trần Ngọc H3 phải di dời nhà trả chị H thửa đất số 273.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Ngọc M; Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa chị Huỳnh Ngọc M với chị Lê Thị Kim S ngày 29/11/2023; Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa chị Lê Thị Kim S đại diện chị Huỳnh Ngọc M ký với anh Bùi Minh N ngày 29/11/2023; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Huỳnh Ngọc M do chị Lê Thị Kim S, anh Bùi Minh N đại diện ký với chị Thái Thị T được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 30/11/2023 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 273; Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thái Thị T với chị Trần Thị H ngày 15/12/2023 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 273. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý cho chị Trần Thị H đứng tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung chuyển nhượng theo hồ sơ số 005348. CN 002 ngày 22/01/2024 đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.965,2m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm. Công nhận cho chị Huỳnh Ngọc M được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 1965,2m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm (trong đó có diện tích 150m² đất ở và diện tích 1815,2m² đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là H, tỉnh Vĩnh Long.

Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá tài sản, về án phí sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng và ý kiến của các đương sự tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa chị M với chị S, chị T và chị H được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn chị S có địa chỉ cư trú tại ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long. Bị đơn chị T có địa chỉ

cư trú tại tổ B, ấp T, phường C, tỉnh Đồng Tháp, bị đơn chị H có địa chỉ cư trú tại số E, đường L, phường L, thành phố Hải Phòng. Chị M khởi kiện tại Tòa án nhân dân khu vực 4 - Vĩnh Long là nơi bị đơn cư trú được Tòa án thụ lý giải quyết là phù hợp thẩm quyền theo lãnh thổ quy định tại Điều 26, 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các bị đơn có địa chỉ khác nhau nên nguyên đơn chị M có quyền yêu cầu Tòa án nơi một trong các bị đơn cư trú là phù hợp theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 quy định: *“Trường hợp đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú. Trường hợp người bị kiện thay đổi nơi cư trú mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn”*. Xét thấy, Tòa án đã triệu tập bị đơn Thái Thị T theo địa chỉ ghi tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 (bút lục 309), triệu tập người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Bùi Minh N theo địa chỉ ghi tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2023 (bút lục 224) nhưng họ vẫn vắng mặt không có lý do, không có văn bản nêu ý kiến và không giao nộp tài liệu chứng cứ để chứng minh hoặc phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu và chứng cứ, lời khai của nguyên đơn để giải quyết vụ án theo thủ tục chung, các đương sự phải chịu hậu quả pháp lý của việc không thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại Điều 91, 96, 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chị T và anh N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa anh P đại diện chị M rút yêu cầu chị S trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 273 là tự nguyện. Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của chị M theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Bị đơn chị Trần Thị H có yêu cầu phản tố yêu cầu chị Huỳnh Ngọc M và chị Nguyễn Trần Ngọc H3 di dời nhà trả chị H thửa đất 273, diện tích 1.965,2m². Xét thấy bị đơn Chị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên bị coi là từ bỏ yêu cầu phản tố và Tòa án quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố này theo quy định tại điểm c khoản 2

Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chị H có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố theo quy định của pháp luật

[5] Chị M là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 273, diện tích 1965,2m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã H, tỉnh Vĩnh Long do chị Huỳnh Ngọc M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 13/6/2023.

[6] Ngày 29/11/2023 chị M có vay của chị S số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay 12 tháng hình thức vay là chị M ký ủy quyền cho chị S thay mặt chị M được quyền quản lý sử dụng và định đoạt thửa đất số 273, thời hạn ủy quyền 01 (một) năm và chị M phải giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị S giữ. Ngày 29/11/2023 chị M và chị S đã đến Văn phòng C1 ký hợp đồng ủy quyền số chứng thực 6279, quyền số 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày 29/11/2023 chị M và chị S lập thêm giấy vay tiền thế chấp tài sản nội dung: "*Chị S không được phép sang nhượng mua bán đất tôi thế chấp cho chị S cho bên thứ ba, nếu chị S sang nhượng mua bán thửa đất số 273 cho người khác mà không được sự đồng ý của tôi thì chị Lê Thị Kim S phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và có nghĩa vụ phải đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tôi đứng tên và tôi cũng sẽ không phải trả lại cho chị S số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất 1,5% mà hai bên đã thống nhất trước đó. Trong thời hạn ba tháng nếu tôi không đóng lãi thì chị S có quyền thanh lý tài sản của tôi*".

[7] Trong ngày 29/11/2023 chị S lại ký ủy quyền cho anh Bùi Minh N được quyền chuyển nhượng thửa đất 273 cho người khác theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 2045, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, việc chị S ký ủy quyền cho anh N là dựa vào hợp đồng ủy quyền số 6279 ngày 29/11/2023 mà chị M đã ủy quyền cho chị S trong đó có quyền được quyền ủy quyền lại theo Điều 2 của hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2023.

[8] Ngày 30/11/2023 anh N đại diện chị S, chị M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Thái Thị T tại Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1, số công chứng số 2049, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2023, giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng. Ngày 13/12/2023 chị Thái Thị T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ký chính lý đứng tên tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung chuyển nhượng theo hồ sơ số .

[9] Đến ngày 15/12/2023 chị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 273 cho chị Trần Thị H tại Văn phòng C1, số công chứng 4816, quyền số 12/2023/TP-CC-SCC/HĐGD. Ngày 22/01/2024 chị H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ký chính lý đứng tên tại trang 4 giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất có nội dung chuyển nhượng theo hồ sơ số 005348. CN 002.

[10] Chị S cho chị M vay tiền có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng ủy quyền. Chị S không trực tiếp chuyển nhượng đất cho người khác lại lập hợp đồng ủy quyền cho anh N chuyển nhượng thửa đất 273 cho chị T mà không thông báo cho chị M biết là vi phạm thỏa thuận giữa hai bên, chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho chị H, bên nhận chuyển nhượng đất là chị T, chị H không nhận đất sử dụng mà thực tế đất chuyển nhượng vẫn do chị M đang quản lý sử dụng từ trước đến nay.

[11] Do vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2023 giữa chị M và chị S tại Văn phòng C1 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch hợp đồng vay tài sản nên Hội đồng xét xử thống nhất vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2023. Hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2023 bị vô hiệu không làm phát sinh quyền của chị S đối với thửa đất 273 từ thời điểm giao kết dẫn đến hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2023 giữa chị S và anh N cũng bị vô hiệu. Hợp đồng ủy quyền giữa chị S và N bị vô hiệu không phát sinh quyền của anh N đối với thửa đất 273 tại thời điểm giao kết nên anh N chuyển nhượng thửa đất này cho chị T là không phát hợp pháp; hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N đại diện chị M và chị S ký với chị T bị vô hiệu không làm phát sinh quyền của chị T đối với thửa đất nêu trên nên chị T chuyển nhượng cho chị H cũng không hợp pháp.

[12] Do vậy Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M, vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2023 giữa chị M và chị S, vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2023 giữa chị S và anh N, vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2023 giữa anh N đại diện chị S, chị M với chị T; vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 giữa chị T với chị H theo quy định tại Điều 117, Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

[13] Thỏa thuận hợp đồng vay ngày 29/11/2023 giữa chị M và chị S vẫn có hiệu lực, chị S không yêu cầu chị M trả lại số tiền 220.000.000 đồng, chị S không thừa nhận đã nhận số tiền 220.000.000 đồng do chị M trả nhưng chị S đã ký tên vào biên nhận ngày 30/12/2023 là chứng cứ chứng minh chị M đã trả chị S số tiền nợ vay 220.000.000 đồng. Do vậy không buộc chị M trả chị S số tiền nợ vay 220.000.000 đồng là có căn cứ.

[14] Tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ án này, bên nhận chuyển nhượng đất chưa nhận đất sử dụng nên không phải giao trả đất lại chị M. Căn cứ để tính giá trị thiệt hại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các bên đương sự phải cung cấp được giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương. Trong quá

trình giải quyết vụ án chị H có đơn yêu cầu khảo sát đo đạc và định giá tài sản thửa đất tranh chấp nhưng chị H không nộp tạm ứng chi phí tố tụng theo thông báo nộp tạm ứng chi phí tố tụng ngày 27/8/2025 và ngày 09/9/2025 của Tòa án. Chị M xác định giao dịch giữa chị và chị S là hợp đồng vay tài sản nên không đồng ý định giá tài sản và khảo sát đo đạc thửa đất tranh chấp. Mặt khác, anh N, chị T cố tình vắng mặt nên Tòa án không thu thập được lời trình bày ý kiến về việc giá chuyển nhượng đã được thanh toán chưa. Do đó, Hội đồng không có cơ sở xem xét nghĩa vụ thanh toán giữa anh N và chị T; giữa chị T và chị H đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2023 và ngày 15/12/2023 cũng như thiệt hại nếu có, trường hợp việc thanh toán chưa thực hiện xong anh N có quyền thỏa thuận với chị T và chị T có quyền thỏa thuận với chị H về nghĩa vụ thanh toán, nếu các bên không thỏa thuận được có quyền khởi kiện để yêu cầu thanh toán theo quy định.

[15] Về tài sản trên đất: Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 06/01/2026 thì tài sản trên đất do chị H3 đang quản lý căn nhà cấp 4, phần tài sản còn lại do chị M và anh D1 quản lý bao gồm: nhà kho, khu mộ, ao nuôi cá, chuồng trại nuôi gà và nhiều cây trồng. Chị M và chị H3 cùng trình bày căn nhà cấp 4 là của chị H3, chị H3 và chị M sẽ tự thỏa thuận, trong trường hợp không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[16] Về chi phí tố tụng: chị M đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định là 500.000đ theo phiếu thu ngày 23/12/2025 là 1.000.000đ và phiếu hoàn trả tiền tạm ứng ngày 22/01/2026 là 500.000đ, buộc chị S phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định 500.000đ để hoàn trả lại chị M nhận.

[17] Về án phí sơ thẩm: Chị M không phải nộp án phí sơ thẩm do yêu cầu được chấp nhận.

Chị S phải nộp án phí không giá ngạch đối với yêu cầu yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vô hiệu hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn được chấp nhận là 600.000 đồng.

Chị T phải nộp án phí không giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2023 của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng.

Chị H phải nộp án phí không giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 49, 147, 157, 165, 227, 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 117, 124, 131, 463, 500, 562 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 31, 137, 152 Luật đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Ngọc M về việc yêu cầu chị Lê Thị Kim S trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 1965,2m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long do chị Huỳnh Ngọc M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của chị Trần Thị H về việc yêu cầu chị Huỳnh Ngọc M và chị Nguyễn Trần Ngọc H3 phải di dời nhà trả chị H thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 1965,2m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Ngọc M.

3.1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa chị Huỳnh Ngọc M với chị Lê Thị Kim S được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 6279, quyển số 11/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023.

3.2. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa chị Lê Thị Kim S đại diện chị Huỳnh Ngọc M ký với anh Bùi Minh N được công chứng tại Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1, số công chứng 2045, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023.

3.3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Huỳnh Ngọc M do chị Lê Thị Kim S đại diện theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 6279, ngày 29/11/2023, do anh Bùi Minh N đại diện theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 2045, ngày 29/11/2023 với chị Thái Thị T được công chứng tại Văn phòng C1 nay là Văn phòng C1, số công chứng 2049, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2023 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 1965,2m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Thái Thị T với chị Trần Thị H tại Văn phòng C1, số công chứng 4816, quyển số 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2023 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 1965,2m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long.

3.5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) chỉnh lý cho chị Trần Thị H

đứng tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung chuyển nhượng theo hồ sơ số 005348. CN 002 ngày 22/01/2024 đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 1965,2m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long.

3.6. Công nhận cho chị Huỳnh Ngọc M được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 1965,2m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm (trong đó có diện tích 150m² đất ở và diện tích 1815,2m² đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long.

Phần đất diện tích 1965,2m² có vị trí gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 1 theo Sơ đồ thửa đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK 924611 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh V ký ngày 13/6/2023 (kèm theo bản án).

Chị Huỳnh Ngọc M có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chị Nguyễn Trần Quốc H2 được quyền khởi kiện chị Huỳnh Ngọc M về tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 1965,2m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long nay là xã H, tỉnh Vĩnh Long bằng vụ kiện dân sự khác.

5. Chị Thái Thị T được quyền khởi kiện về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2023 bằng vụ kiện dân sự khác.

Chị Trần Thị H được quyền khởi kiện về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2023 bằng vụ kiện dân sự khác.

6. Về chi phí tố tụng:

Chị Lê Thị Kim S phải nộp chi phí xem xét thẩm định là 500.000đ (năm trăm năm ngàn đồng) để hoàn trả lại chị Huỳnh Ngọc M nhận.

7. Về hậu quả của việc đình chỉ yêu cầu phản tố: Chị Trần Thị H có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

8. Về án phí sơ thẩm:

- Chị Huỳnh Ngọc M không phải nộp án phí sơ thẩm. Hoàn trả chị M số tiền nộp tạm ứng án phí là 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009195 ngày 18 tháng 06 năm 2024 là 300.000 đồng và biên lai thu số 0009307 ngày 22 tháng 08 năm 2024 là 900.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4; biên lai thu số 0011156 ngày 03 tháng 12 năm 2025 là 300.000 đồng của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

- Chị Thái Thị T phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

- Chị Trần Thị H phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0010065 ngày 17 tháng 04 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Vũng Liêm nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4; Chị Trần Thị H được nhận lại số tiền chênh lệch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

9. Án xử công khai sơ thẩm, đối với các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

10. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- TAND tỉnh Vĩnh Long.
- VKSND khu vực 4 – Vĩnh Long
- THADS tỉnh Vĩnh Long
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trần Thị Ngọc Dung