

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **72/2023/DS-PT**

Ngày: 05/7/2023

*V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Mai

Ông Cao Văn Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Lương Thị Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 03 và 05 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2022/DS-PT ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”;

Do Bản án sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 125/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Hoàng Thị Thu H**, sinh năm 1979; Địa chỉ theo căn cước công dân: Tập thể Công ty X, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội. Chỗ ở hiện nay: Số 1xx đường H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Bà H có mặt;

Người đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1996, địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ liên hệ: Số 3x đường T, phường T, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh (Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh L được HĐXX chấp nhận). Bà L có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Chí N,

thẻ luật sư số 189xx/LS, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước, thuộc Công ty Luật TNHH Đ, địa chỉ: Số 3x đường T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. LS N có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1974 và bà **Trần Thị Thanh T**, sinh năm 1974. Cùng địa chỉ: Số 1xx đường H, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng. Cư trú tại: Số 1xx đường N, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng. Ông V, bà T vắng mặt;

Người đại diện bị đơn tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1996, địa chỉ: xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền số 0013xx quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng N ngày 04/4/2023. Ông T có mặt.

3. *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan*: **Phòng Công chứng X**. Địa chỉ: Số 2xx đường Đ, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Thu H (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày như sau:

Thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 1x có diện tích 4.950 m² tại địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 565xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn T và bà Phan Thị Hồng T ngày 17/12/2015, đến ngày 30/12/2015 được chỉnh lý biến động tặng cho ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T.

Do có nhu cầu sử dụng diện tích để mở rộng sản xuất nên bà Hoàng Thị Thu H có đặt vấn đề nhận chuyển nhượng toàn bộ đất của ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T gồm thửa đất đã có giấy chứng nhận nêu trên, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận và tài sản gắn liền với đất các bên lập Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021, thỏa thuận giá chuyển nhượng của các tài sản là 12.800.000.000đ (Mười hai tỷ, tám trăm triệu đồng), cụ thể:

Đợt 01: Bà H đặt cọc cho ông V và bà T số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Đợt 02: Trong vòng 45 ngày, kể từ ngày đặt cọc và sau khi Công chứng bà H giao tiếp cho ông V và bà T số tiền 9.000.000.000đ (chín tỷ đồng). Đợt 03: Sau khi hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận, bên mua bà H giao tiếp cho ông V và bà T số tiền còn lại: 2.800.000.000đ (hai tỷ, tám trăm triệu đồng).

Ngày 20/3/2021, bà Hương đặt cọc cho ông V và bà T số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản số 06000801xxxx của bà H

mở tại Ngân hàng S, Hồ Chí Minh vào tài khoản số 004010159xxxx của ông V và bà T mở tại Ngân hàng S, Đà Nẵng.

Ngày 07/5/2021, bà H chuyển cho ông V và bà T số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản số 1127888xxxx của bà H mở tại Ngân hàng V, Quảng Ngãi vào tài khoản số 004100024xxxx của ông V và bà T mở tại Ngân hàng V, Đà Nẵng.

Ngày 07/5/2021, bà H ủy nhiệm chi từ tài khoản số 102081xxxx của bà H tại Ngân hàng V, Quảng Ngãi vào tài khoản số 004100024xxxx của ông V và bà T mở tại Ngân hàng V, Đà Nẵng số tiền 8.000.000.000đ (tám tỷ đồng). Cùng ngày 07/5/2021, ông V và bà T xác nhận bằng văn bản là có nhận của bà H tổng số tiền là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng); bà H và ông V, bà T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.950m² đất tại địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và được Phòng công chứng X thành phố Đà Nẵng chứng nhận theo số công chứng số 271x, quyền số: 05/2021.

Tại Điều 02 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ghi giá trị chuyển nhượng: 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên giá trị thực tế chuyển nhượng là 12.800.000.000đ (mười hai tỷ, tám trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2021.

Sau khi Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, bà Hoàng Thị Thu Htiền hành các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì được biết toàn bộ diện tích đất ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T chuyển nhượng cho bà H nằm trong Đồ án Quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu tái định cư số 2, 3 mở rộng-Vết khai thác quỹ đất theo Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 08/02/2021 của UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng. Theo lời trình bày của bà H: Trong quá trình quản lý sử dụng đất, ông V và bà Th đã biết toàn bộ lô đất thuộc thửa đất được chuyển nhượng nêu trên nằm trong diện quy hoạch của UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng nhưng ông V và bà T đã lừa dối bà H, không cung cấp cho bà H biết thông tin diện tích đất trên đang nằm trong diện quy hoạch của Nhà nước mà vẫn tiến hành các thủ tục đặt cọc, nhận tiền, ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm chiếm đoạt tiền của bà H.

Vì vậy, bà Hoàng Thị Thu H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa bà H và ông V, bà T là vô hiệu do lừa dối và đối tượng giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật; Bà H không được ông V và bà T cung cấp thông tin là phần diện tích đất của ông V, bà T chuyển nhượng cho bà Hg là đang nằm trong quy hoạch của UBND huyện và UBND thành phố, vợ chồng ông V và bà T đã lừa dối, dẫn đến bà H tin tưởng rằng đất không nằm trong quy hoạch nên đã đồng ý mua của ông V và bà T. Do vậy, bà Hoàng Thị Thu H yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.950m², thuộc thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 565xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/12/2015 đã được Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng công chứng số 271x, quyền số: 05/2021 ngày 07/05/2021 là vô hiệu.

+ Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T phải trả số tiền đã nhận của bà Hương là 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng).

** Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết - bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T trình bày:*

Vợ chồng tôi thống nhất với lời trình bày của bà Hoàng Thị Thu H về việc hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 1x, diện tích 4950 m², trong đó đất ở 400m², đất trồng cây hàng năm 4550m² được sử dụng đến tháng 5/2053 tại thôn Đ, xã H, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 565xxx đứng tên ông Nguyễn T và bà Phan Thị Hồng T. Sau đó ông T và bà T làm hợp đồng tặng cho vợ chồng ông bà và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H xác nhận chính lý vào ngày 30/12/2015. Như vậy vợ chồng ông tôi là chủ sở hữu đối với lô đất trên.

Đến ngày 20/3/2021, bà Hoàng Thị Thu H đặt vấn đề mua lô đất nêu trên và chúng tôi đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung: “Vợ chồng tôi đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên cho bà Hoàng Thị Thu H với giá trị chuyển nhượng là 12.800.000.000đ (mười hai tỷ, tám trăm triệu đồng) và thoả thuận về thời gian, phương thức chuyển tiền và làm thủ tục công chứng chuyển quyền sử dụng đất”. Bà Hương đã đặt cọc cho vợ chồng tôi 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), hẹn 45 ngày sau sẽ ra Công chứng làm thủ tục chuyển nhượng sang tên và giao đủ số tiền còn lại. Thực hiện cam kết thoả thuận nêu trên ngày 07/5/2021 tại Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng, vợ chồng tôi và bà H đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cụ thể, hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đã đọc, hiểu rõ và đồng ý ký xác nhận, lăn tay, điểm chỉ vào hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng bà H đã chuyển tiếp cho vợ chồng tôi số tiền 9.000.000.000đ (chín tỷ đồng). Như vậy, kể cả tiền đặt cọc ngày 20/3/2021 thì chúng tôi đã nhận đủ số tiền của bà H là 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng). Số tiền bà H nợ lại 2.800.000.000đ (hai tỷ, tám trăm triệu đồng), bà H đề nghị sau 45 ngày kể từ ngày 07/05/2021 sẽ trả đủ cho vợ chồng tôi. Đồng thời, vợ chồng tôi đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để bà H làm thủ tục sang tên đổi chủ. Hiện tại, bà Hoàng Thị Thu H đang giữ

bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 565xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/12/2015.

Vợ chồng tôi xác định trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại địa chỉ trên vợ chồng tôi (V, T) vẫn không biết thửa đất nêu trên của chúng tôi bị nằm trong diện quy hoạch của Nhà nước, vợ chồng tôi không biết thông tin gì về quy hoạch. Sau khi Công chứng vợ chồng tôi chỉ nghe thông tin từ bà H nói lại là thửa đất nêu trên nằm trong diện quy hoạch. Chúng tôi hoàn toàn không biết gì về quy hoạch và cũng không được Cơ quan có thẩm quyền thông báo về thửa đất nêu trên bị quy hoạch.

Nay bà H khởi kiện vợ chồng tôi là không đúng. Vợ chồng tôi đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hoàng Thị Thu H về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, vợ chồng tôi không đồng ý trả lại cho bà H số tiền 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng) mà vợ chồng tôi đã nhận của bà H. Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với bà H là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng tôi rút 01 phần yêu cầu đối với bà Hoàng Thị Thu H phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 2.800.000.000đ (*hai tỷ, tám trăm triệu đồng*) và không tính lãi.

** Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng vắng mặt nhưng có bản trình bày như sau:*

Tại Công văn số 291/CC2 ngày 30/12/2021 của Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng có nội dung: Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng đã thực hiện Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T và bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Thu H, số công chứng 271x, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/ HĐGD ngày 07/5/2021. Tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất 2xx, tờ bản đồ 1x, địa chỉ tại thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 271x). Kiểm tra hồ sơ cho thấy, ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T tự nguyện yêu cầu Công chứng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên (có phiếu yêu cầu công chứng); xuất trình đầy đủ giấy tờ: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu và giấy chứng nhận kết hôn; Giấy chứng nhận số CA 565xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/12/2015 và bà Hoàng Thị Thu H tự nguyện ký kết hợp đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; xuất trình chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; các bên đã ký vào từng trang, ký, điểm chỉ, ghi rõ họ tên và cam đoan “đã đọc, hiểu rõ và đồng ý” các nội dung ghi trong hợp đồng nêu trên.

Như vậy, văn bản Công chứng số 271x, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2021 của Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng đảm bảo

đầy đủ các giấy tờ theo quy định về thủ tục Công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuân thủ quy định về chữ viết, chữ ký và điểm chỉ trong văn bản công chứng theo Luật Công chứng.

* Tại Công văn số 218/TNMT ngày 09/08/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H phúc đáp Công văn số 164/CV-TA ngày 28/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện H đã cung cấp: Thông tin liên quan đến Kết luận số 55/TB-STNMT ngày 09/6/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.Đà Nẵng liên quan đến các trường hợp Chi nhánh VPĐK đất đai tại huyện H gửi văn bản lấy ý kiến về tính pháp lý, sự phù hợp quy hoạch đối với các trường hợp UBND huyện H giao đất, cấp GCN QSDĐ, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/8/2012, Sở TN & MT giao Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H chủ trì, phối hợp với đơn vị có liên quan rà soát tất cả các trường hợp được UBND huyện H cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 01/8/2012 (ngày Văn phòng Đăng ký đất đai một cấp đi vào hoạt động); tổng hợp quan điểm và hướng xử lý cụ thể, tham mưu dự thảo văn bản cho UBND huyện H các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với quy định, nêu quan điểm và hướng xử lý cụ thể, tham mưu dự thảo văn bản cho UBND huyện H gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề báo cáo UBND thành phố Đà Nẵng xem xét, có ý kiến chỉ đạo. Phòng TN & MT đã tham mưu UBND huyện H đã có Báo cáo số 2054/UBND- TNMT ngày 31/8/2021 về việc rà soát các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/8/2012 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Đà Nẵng. Tuy nhiên, qua kiểm tra thì thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 1x, xã H không có trong danh sách đính kèm Báo cáo số 2054/UBND-TNMT ngày 31/8/2021 của UBND huyện H.

Theo Biên bản xác minh của Tòa án tại Ban giải phóng mặt bằng huyện H ngày 22/08/2022 thì: Thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 1x địa chỉ tại thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T nằm trong quy hoạch theo quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 08/02/2021 của UBND huyện H về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL1/500 khu tái định cư phục vụ giải tỏa khu công nghiệp H (khu tái định cư mở rộng số 02, 03 - Vệt khai thác quỹ đất dọc tuyến đường ĐT602. Được điều chỉnh quy hoạch theo Quyết định số 4230/QĐ-UBND ngày 05/11/2020 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL1/500 khu tái định cư số 02, số 03 Vệt khai thác quỹ đất dọc tuyến đường ĐT602 (Bố trí tái định cư phục vụ giải tỏa khu công nghiệp H. UBND huyện H đã có Thông báo thu hồi đất số 1449/TB-UBND ngày 09/6/2022 của thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 1x. (Theo hiện trạng đo đạc của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên Môi trường Tp. Đà Nẵng là thửa đất số 1xx, tờ bản

đồ hiện trạng số 3x) tại thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và hiện chưa có Quyết định thu hồi đất của UBND huyện H.

Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm đã quyết định như sau:

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 147, 157, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 167; 188 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 41, 42, 46, 47, 48, 49 Luật Công chứng năm 2014. Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên Xử:

Đình chỉ 01 phần yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T về việc yêu cầu nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H phải thanh toán số tiền 2.800.000.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.950m², thuộc thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 565xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/12/2015 đã được Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng công chứng số 271x, quyền số 05/2021 ngày 07/5/2021 là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T phải trả số tiền là 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng).

- Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có hiệu lực pháp luật. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.950 m², thuộc thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 1x tại địa chỉ thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 565xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/12/2015 đã được Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng công chứng số 271x, quyền số 05/2021 ngày 07/5/2021 có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm 118.000.000 đồng (một trăm mười tám triệu đồng) bà Hoàng Thị Thu H phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 59.000.000 đồng theo biên lai số 0009337 và 300.000 đồng theo biên lai số 0009336 ngày 07/06/2021 tại Chi cục thi hành án quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Vì vậy số tiền bà Hoàng Thị Thu H còn lại phải nộp là 59.000.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 30.000.000 đồng, theo biên lai thu số 0002251 ngày 06/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ 6.000.000 đồng bà Hoàng Thị Thu H đã nộp và đã chi, mỗi bên chịu ½. Vì vậy, ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ trả lại cho bà Hoàng Thị Thu H số tiền 3.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án có tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 30/9/2022, nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H kháng cáo cho rằng nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sư Trần Chí N, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàng Thị Thu H trình bày: Bản án sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 24/9/2022 của TAND huyện H là không có căn cứ, áp dụng sai lầm quy định pháp luật, không phản ánh đúng thực tế khách quan nên cần thiết phải sửa toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì: Thửa đất số 2xx có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 250m², nhà xưởng diện tích 440m² và một số công trình khác như sân gạch, tường rào, cổng nhưng các công trình trên đất chưa được cập nhật trên Giấy chứng nhận nên khi công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện tài sản trên đất việc không chuyển nhượng căn nhà gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết không thể thực hiện được ngay từ khi giao kết. Mặc khác, thửa đất số 2xx hiện đang bị Nhà nước cưỡng chế thu hồi, bên bán không thể bàn giao đất cho bên mua theo thỏa thuận. Do đó, ngay từ thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đã không đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng, hợp đồng không thể thực hiện được do bị cưỡng chế thu hồi nên thuộc trường hợp vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự. Mặc khác, ông V, bà T đã biết thửa đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch nhưng không cung cấp thông tin này cho bà H biết, đã cố ý che giấu thông tin đất thuộc quy hoạch làm cho bên nhận chuyển nhượng hiểu không đầy đủ về quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng nên mới xác lập giao dịch, dẫn đến mục đích nhận chuyển nhượng không thể đạt được. Do đó, căn cứ Điều 127 Bộ luật dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/5/2021 giữa bà H và ông V, bà T là vô hiệu do bị lừa dối nên ông V, bà T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H số tiền 10 tỷ đồng đã nhận.

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 nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện H xác định quan hệ tranh chấp là: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất có vị trí tại huyện H nên thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục sơ thẩm là Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng là phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H kháng cáo trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy:

[2.1] Ngày 20/3/2021, giữa bà Hoàng Thị Thu H (bên nhận chuyển nhượng) và ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T (bên chuyển nhượng) cùng nhau lập Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng 03 tài sản tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng gồm: 1, Thửa đất 2xx, tờ số 1x diện tích 4.950m² đã có Giấy chứng nhận QSDĐ; 2, Thửa đất có diện tích 3.350,6m² chưa có Giấy chứng nhận QSDĐ; 3, Nhà xưởng tiền chế: 1.600m², nhà cấp 4 diện tích khoảng: 200m², tường rào và các tài sản khác trên đất với tổng giá trị chuyển nhượng là 12.800.000.000 đồng. Đến ngày 07/5/2021, các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng số 2719 tại Phòng công chứng X thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất 2xx, tờ số 1x diện tích 4.950m², giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 01 tỷ 500 triệu đồng nhưng thực tế các bên thừa nhận bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Thu H đã giao cho bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T số tiền 10 tỷ đồng (Cụ thể là ngày 20/3/2021 chuyển khoản 01 tỷ đồng; Ngày 07/5/2021 chuyển khoản 02 lần: lần 01 tỷ đồng và lần 08 tỷ đồng). Các bên xác định số tiền 10 tỷ đồng đã giao nhận là giá trị chuyển nhượng thực tế của thửa đất số 2xx, tờ số 1x có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 565xxx. Số tiền còn lại 2 tỷ 800 triệu đồng các bên viết giấy cam kết thanh toán trong vòng 45 ngày kể từ ngày 07/5/2021, bên chuyển nhượng sẽ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bên nhận chuyển nhượng ngay sau khi nhận đủ số tiền, đồng thời cam kết hỗ trợ làm hồ sơ phân diện tích đất chưa có sổ đến khi sang tên cho bên mua.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 271x ngày 07/5/2021 đối với thửa đất số 263, tờ số 18 giữa bà Hoàng Thị Thu H (bên nhận chuyển nhượng) với ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T (bên chuyển nhượng) thì thấy: Thửa đất chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời

hạn sử dụng đất nên không rơi vào trường hợp cầm chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai. Tuy nhiên, ngay sau khi nhận chuyển nhượng, cùng ngày 07/5/2021, bà H đã nộp hồ sơ để đăng ký chỉnh lý biến động chủ sở hữu, Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đã trả hồ sơ với lý do thực hiện theo Thông báo Kết luận số 55/TB-STNMT&UBND ngày 06/5/2021 của Giám đốc Sở Tài nguyên môi trường thành phố và Chủ tịch UBND huyện H tại buổi làm việc giải quyết một số vướng mắc liên quan đến lĩnh vực Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn huyện H liên quan đến rà soát tất cả các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 01/8/2012. Sau đó, do đất nằm trong diện quy hoạch nên bà Hoàng Thị Thu H không thực hiện được việc đăng ký chỉnh lý biến động về chủ sở hữu theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai.

[2.3] Tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 quy định “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính*”. Như vậy, đối với quyền sử dụng đất thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính nên mặc dù hợp đồng đã được công chứng nhưng không chỉnh lý biến động sang tên cho người nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Thu H được và đồng thời nhà xưởng của ông V xây dựng trên đất chưa được cập nhập trong giấy chứng nhận nên không thể bàn giao được cho bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Thu H nên thửa đất số 2xx, tờ bản đồ 1x thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng vẫn thuộc quyền sử dụng của bị đơn là ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T. Chính vì vậy, các quyết định về việc kiểm đếm bắt buộc, thông báo thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất... của UBND huyện H đều xác định chủ sử dụng thửa đất số 2xx, tờ bản đồ 1x vẫn là ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Thu H.

[2.4] Xét việc bà H cho rằng, khi giao kết hợp đồng không được ông V bà T cung cấp thông tin về thửa đất nằm trong diện quy hoạch, phía bị đơn ông V bà T lại cho rằng hoàn toàn không biết thông tin quy hoạch để thông báo cho bà H thì thấy: Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, năm 2016, ông V làm đơn xin xây dựng nhà xưởng sản xuất gạch, UBND xã H đã trả lời tại Phiếu hướng dẫn số 01/UBND-PHD ngày 07/4/2016 có đoạn: “Qua kiểm tra thực tế thì thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 1x nằm trong quy hoạch dự án Khu tái định cư giữa số 2 và số 3 tuyến đường ĐT602 theo quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 01/02/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng”. Sau đó, dự án quy hoạch được triển khai thực hiện bằng Quyết định số 4230/QĐ-UBND ngày 05/11/2020, Quyết định số 4739/QĐ-UBND ngày 05/12/2020 và Quyết định 469/QĐ-UBND ngày 08/05/2021 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu tái định cư phục vụ giải tỏa Khu công nghiệp H (Khu

tái định cư mở rộng -Vệt khai thác quỹ đất dọc tuyến đường ĐT602), đã được địa phương tổ chức họp công bố công khai thông tin quy hoạch cho toàn thể cán bộ nhân dân nằm trong vùng dự án vào ngày 08/12/2020, ngày 23/4/2021 và niêm yết công khai bản đồ quy hoạch. Hơn nữa, ông V có xưởng sản xuất gạch trên thửa đất này nên việc ông V bà T cho rằng không biết thông tin quy hoạch là không có cơ sở.

[2.5] Xét đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa số 2xx, tờ bản đồ số 1x của ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thanh T đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Thu H nhưng không thể đăng ký vào sổ địa chính cho người nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Thu H và bên ông V bà T cũng không thể tiến hành bàn giao đất trên thực tế cho bà H theo thỏa thuận nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự: “1. *Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.* 2. *Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia phải giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được*”. Do các bên không đặt ra vấn đề bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.6] Hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu tại Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập.* 2. *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*” nên cần buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T hoàn trả cho bà Hoàng Thị Thu H số tiền đã nhận chuyển nhượng là 10 tỷ đồng. Đồng thời, bà H phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 565xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/12/2015 cho ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T.

[3] Về công văn số 192/CV-TA ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê thành phố Đà Nẵng liên quan đến ngăn chặn việc chuyển nhượng thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 2x, địa chỉ số 1xx đường N thì thấy, đây không phải là biện pháp khẩn cấp tạm thời và ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T cũng không có khiếu nại văn bản này nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[4] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 3.350,6m² nhưng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên cam kết sau khi hoàn thành cấp giấy chứng nhận bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị Thu H sẽ giao cho ông V bà T số tiền 2 tỷ 800 triệu đồng. Xét thấy, do thửa đất chưa có Giấy chứng nhận, các bên chưa thực hiện việc giao nhận tiền, trong quá trình giải

quyết vụ án các bên cũng không đề cập xử lý nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Vì các lẽ trên chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H sửa Bản án sơ thẩm. Các phần khác của Bản án số 44/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[6] Xét ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát về phần nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H, sửa bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch do giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 118.000.000 đồng. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông V bà T phải chịu là 118.300.000 đồng. Bà Hoàng Thị Thu H không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà Hương số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7.2] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) bà Hoàng Thị Thu H tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 188 của Luật đất đai năm 2013

Điều 131, 407, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015

Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và biểu phí 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.

I. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H.

II. Sửa Bản án sơ thẩm số: 44/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Thu H đối với ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Xử:

1. Tuyên bố: Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T với bà Hoàng Thị Thu H đối với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ 1x thôn Đ, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng có số công chứng 271x quyển số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng X thành phố Đà Nẵng ngày 07/5/2021.

2. Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T hoàn trả cho bà Hoàng Thị Thu H số tiền 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng).

3. Buộc bà Hoàng Thị Thu H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 565xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/12/2015 cho ông Nguyễn Văn Vx, bà Trần Thị Thanh Tx.

4. Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn Vx, bà Trần Thị Thanh Tx phải chịu 118.300.000đ (Một trăm mười tám triệu ba trăm ngàn đồng).

Bà Hoàng Thị Thu H không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.000.000đ (Năm mươi chín triệu đồng) tại biên lai thu số 0009337 và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu số 0009336 cùng ngày 07/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang.

5. Các phần khác của Bản án số 44/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực thi hành.

III. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thanh T phải chịu. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0004589 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang thành phố Đà Nẵng.

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo