

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 138/2025/DS-PT

Ngày: 27 - 8 - 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Phạm Thị Duyên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Quốc V – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 470/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 550/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Võ Thị M (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị M:

- Bà Phan Thị Minh H, sinh năm 1959 (vắng mặt);
- Bà Phan Thị P, sinh năm 1969 (vắng mặt);
- Bà Phan Minh H1, sinh năm 1973 (vắng mặt);

4. Ông Phan Thanh S, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Đều trú tại: Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố H, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Đại diện ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị M: Công ty L2; Địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà H, số A phố T, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là Tầng D, Tòa nhà H, số A phố T, phường Đ, Thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình V1 – Chức vụ: Giám đốc Công ty L2 (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Tổ A, Khu phố H, đặc khu P, tỉnh An Giang).

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Ủy ban nhân dân Đ, tỉnh An Giang) (vắng mặt);

Địa chỉ: D đường C tháng D, khu phố B, đặc khu P, tỉnh An Giang.

2. Ông Đặng Hoàng H2 (con bà B) (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Tổ A, Khu phố H, đặc khu P, tỉnh An Giang).

3. Ông Hoàng Văn N, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Ấp B, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Địa chỉ liên hệ: Xóm E, ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Xóm E, ấp C, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công H3, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: 6 L, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Tăng Thị Bạch T, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D đường M, khu phố C, phường B, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (nay là Số D đường M, khu phố C, phường H, tỉnh An Giang).

5. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố H, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Trần Văn A – Công ty L3, Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: 35/1/7 N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

6. Bà Triệu H4, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố H, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H4: Ông Trương Công A1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Ấp C, đặc khu P, tỉnh An Giang).

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Võ Thị M gồm các ông, bà Phan Thị Minh H, Phan Thị P, Phan Minh H1, Phan Thanh S; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Võ Thị M do người đại diện theo pháp luật của đại diện theo ủy quyền là ông Lê Đình V1 trình bày:

- Về nguồn gốc thửa đất đang bị tranh chấp do cụ Phan Văn M1 (chết năm 1946) – Cụ nội chồng bà M khai khẩn được diện tích 2.800m² (56m x 50m) tại Tổ A, Khu phố D, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay thuộc Đường N, Tổ A, Khu phố H, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang). Năm 1932, diện tích đất trên được đo vẽ, cụ M1 được ghi nhận tên trong Sổ địa bộ (Trích sao sổ địa bộ). Sinh thời, cụ M1 có 04 người con gồm: ông Phan Văn B1 (chết năm 1958), ông Phan Văn N1 (chết năm 1955), ông Phan Văn D (chết năm 1957) và ông Phan Văn Đ (chết năm 1983).

Vì cả gia đình tham gia kháng chiến nên sau khi cụ M1 chết, vợ chồng ông Đ thay mặt gia đình quản lý và sử dụng diện tích đất trên. Cụ M1, ông B1, ông N1, ông D chết không để lại di chúc, chỉ có ông Đ lập "Tờ di ngôn" ngày 11/09/1983, phân chia 2.800m² đất mà cụ M1 để lại.

Ngày 19/03/1986, gia tộc họ P1 đã họp, phân chia di sản của cụ M1. Theo Biên bản cuộc họp gia đình ông Phan Văn Đ, tất cả mọi người đều thống nhất thực hiện Tờ di ngôn của ông Đ, theo đó phân chia 2.800m² thành 04 thửa đất bằng nhau (mỗi thửa đất có chiều dài 50m, chiều rộng 14m). Đại diện các con ông B1, ông N1, ông D tiến hành bắt thăm để lựa chọn phần đất. Kết quả bốc thăm:

+ Bà Nguyễn Thị N2 (tức Nguyễn Thị H5) - đại diện cho các con ông B1 bốc thăm nhận thửa số 1, hiện nay do con gái Phan Thị L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Ông Phan Tấn L1 – đại diện cho con cháu ông Phan Văn D bốc thăm nhận thửa số 02.

+ Ông Đinh Văn C – trưởng khu phố D thay mặt ông Đ, bốc thăm thửa số 3. Thửa đất này bà Lý Thị K – vợ ông Đ nhận quản lý và sử dụng.

+ Ông Phan Văn B2 – đại diện cho con ông N1 bóc thăm nhận thừa số 4. Sau đó, phần đất này được chia làm 03 phần cho 03 người con của ông N1 là Phan Văn Q (bố chồng bà M), Phan Văn B2 và Phan Thị Đ1. Phần của bà Đ1 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Kim N3 (đến nay, bà N3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Phần của ông B2 bán lại cho ông Phù Sách S1 (đến nay ông S1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông Phan Văn Q (mất năm 1965) có hai người con là ông Phan Văn V2 (mất năm 1963, ông V2 không có vợ, con), và Phan Văn B3 (chồng bà M). Do vậy, phần đất của ông Q được phân lại cho vợ chồng bà M. Sau khi chồng bà M mất (năm 1987), bà M và các con nhận quyền quản lý, sử dụng diện tích đất trên, nay là thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72, địa chỉ tại Khu phố H, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

- Về quá trình sử dụng diện tích đất đang tranh chấp:

Trước khi gia đình thực hiện việc phân chia, năm 1981 ông B2 bán nhà lá cho ông Hoàng Văn N và cho thuê đất trả tiền hàng tháng. Tháng 10/1986, ông N bán lại căn nhà trên cho bà Tăng Thị Bạch T và trả lại cho ông B2 phần đất đã mượn. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T đã quản lý và sử dụng căn nhà trên. Ngày 01/02/2001, bà T bán lại nhà và đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T2. Toàn bộ việc mua bán trên, bà M và gia đình không hề hay biết.

Sau khi căn nhà lá trên bị hủy hoại theo thời gian, không thể sử dụng được, ông T2, bà B đã từng coi nói, đắp đất để xây dựng nhà kiên cố, nhưng đều bị gia đình bà M ngăn cản, phản đối nên diện tích đất này đến nay không có người sinh sống trực tiếp. Đồng thời, kể từ khi tiếp nhận quyền quản lý, sử dụng, bà M đã nộp đầy đủ thuế nhà đất từ năm 1993 đến 31/12/2011. Từ 01/01/2012, bà M không nộp tiền sử dụng đất do thuộc trường hợp được miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại Khoản 4 Điều 9 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010.

Tuy nhiên, ngày 31/12/2015, Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB029680 cho ông Đặng Văn T2 - chồng của bà B, công nhận ông T2 có quyền sử dụng đối với diện tích 212,3 m² đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72, địa chỉ tại Khu phố H, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

- Toàn bộ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và việc Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 là trái pháp luật. Bởi lẽ:

+ Ông B2 chỉ cho ông N thuê đất chưa được chia thừa kế của gia tộc. Nên ông N không có quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất này.

+ Ông N chỉ bán nhà tạm đã mua của ông B2 cho bà T mà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T2 và bà Nguyễn Thị B. Do vậy, hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T2, bà B không có hiệu lực pháp luật.

+ Theo hướng dẫn tại án lệ số 24/2018/AL về di sản thừa kế chuyển thành tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của cá nhân thì sau khi thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất năm 1986, con cháu của các ông Đ, ông D, ông N1 và ông B đã có quyền sử dụng hợp pháp đối với đất được phân chia. Tức là sau khi gia đình phân chia thì diện tích đất mà vợ chồng bà M được phân chia đã chuyển thành quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà M. Do vậy, bà M hoàn toàn có quyền yêu cầu những người đang chiếm giữ đất trái pháp luật phải trả lại toàn bộ diện tích đất trên.

+ Sau khi chồng bà M chết, bà M và các con quản lý đất này một cách liên tục. Điều này được thể hiện ở việc bà M đã đóng tiền sử dụng đất liên tục từ năm 1993 đến 31/12/2011, đến 01/01/2012, bà M không đóng là do được miễn thuế sử dụng đất (theo Văn bản số 03/CCT-TTHT-TB-TK ngày 03/01/2020 của Chi cục Thuế huyện P). Đồng thời trong thời gian bà B và gia đình sử dụng, gia đình bà M đã liên tục có các biện pháp ngăn chặn, không cho phép bà B xâm phạm đến quyền sử dụng đất của mình.

+ Tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T2, gia đình bà M đã có các đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp, đơn yêu cầu ngăn chặn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ... Như vậy, tại thời điểm này, diện tích 212,3 m² đất, thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 đang bị tranh chấp, các cơ quan có thẩm quyền chưa giải quyết thỏa đáng, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện P vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T2. Điều này là vi phạm quy định pháp luật đất đai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thống nhất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, tờ trích đo và kết quả chứng thư định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hay định giá lại.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Võ Thị M khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu:

1. Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/04/2001 giữa bà Tăng Thị Bạch T và ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị B;

2. Hủy Quyết định số 280/QĐ-UB ngày 29/4/2002 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Võ Thị M thường trú tại khu phố D, thị trấn D;

3. Hủy Quyết định số 843/QĐ-UB ngày 22/10/2002 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Võ Thị M, thường trú tại khu phố D - D - huyện P;

4. Hủy Văn bản số 18/CV-GT ngày 28/01/2002 của Phòng Giao thông-Địa chính - Xây dựng huyện P “Về việc trả lời đơn yêu cầu của bà Võ Thị M, KP4 thị trấn D”;

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029680 ngày 31/12/2015 của UBND thành phố P cấp cho ông Đặng Văn T2, bao gồm phần ghi bổ sung sang tên đối với người nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị T1;

6. Công nhận quyền sử dụng đất của các con bà Võ Thị M đối với toàn bộ thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 địa chỉ tại Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang;

7. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T2 và bà Huỳnh Thị T1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72, địa chỉ: Khu phố H, phường D, thành phố P, Kiên Giang là vô hiệu.

8. Buộc bà Nguyễn Thị B, bà Huỳnh Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có) có trách nhiệm liên đới, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại quyền sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 địa chỉ tại Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho các con của bà Võ Thị M;

9. Buộc bà Triệu H4 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có) tháo dỡ công trình xây dựng, di dời tài sản khác (nếu có) để trả lại diện tích 38,4m² đất đã lấn chiếm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do chồng của bà là ông Đặng Văn T2 (đã chết năm 2019) mua của bà Tăng Thị Bạch T, mua cách đây khoảng 20 năm nhưng bà không nhớ rõ thời gian nào. Thời điểm mua của bà T có làm giấy tay mua bán, giá khoảng 02 cây vàng, khi mua trên đất có tồn tại 01 căn nhà cấp 4 bằng gỗ. Sau khi mua thì gia đình bà cho thuê, đến khoảng năm 2008 gió bão làm sập nhà, gia đình bà được Nhà nước cho tiền xây dựng lại nhưng do phát sinh tranh chấp với gia đình bà M nên không xây dựng được. Đến năm 2018 chồng của bà đã bán diện tích đất tranh chấp, bán cho ai thì bà không biết, khi bán có làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng hợp pháp.

Gia đình bà Võ Thị M đã tranh chấp với bà Tăng Thị Bạch T và đã được giải quyết bà M thua nên bà T được quyền bán diện tích đất tranh chấp cho gia đình bà. Sau đó bà M tiếp tục tranh chấp với gia đình bà, sự việc đã được giải quyết tại Toà án nhân dân huyện Phú Quốc, Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang đều bác đơn yêu cầu của bà Võ Thị M. Bà M cũng có khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà B đến Thanh tra huyện P, Thanh tra tỉnh Kiên Giang nhưng cũng đều xác định đất được cấp hợp pháp cho gia đình bà B. Hiện nay bà B không còn giữ các bản án, quyết định này để cung cấp cho Toà án vì khi bán đất ông T2 đã giao cho chủ đất mới. Đất tranh chấp hiện nay do ai trực tiếp quản lý thì bà không biết vì đã bán cho người khác rồi.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị M vì không có cơ sở, đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hoàng H2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định. Đồng thời được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; triệu tập hợp lệ xét xử đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến hoặc yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn N trình bày:

Năm 1981, gia đình ông đến xóm A, khu phố D, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay là Tổ A, Khu phố H, phường D, TP P, tỉnh Kiên Giang) để tìm chỗ ở. Tại đây, ông mua căn nhà tạm (làm bằng tre, gỗ và lá) của ông Phan Văn B2 (ông có nghe một số người nói, trước khi ông chuyển đến thì ông B2 cho bà M2, là người Campuchia thuê), căn nhà có diện tích khoảng 35m², có vị trí nằm sát với mặt đường. Thời điểm mua căn nhà, giữa ông và ông Phan Văn B2 có thỏa thuận rằng: Ông N chỉ mua căn nhà tạm trên đất để làm nơi ở tạm của gia đình mình trong thời gian tìm mua đất và phải trả tiền thuê đất hàng tháng cho ông B2; nếu ông N chuyển đi nơi khác hoặc gia đình ông Phan Văn B2 cần sử dụng đất thì ông N phải dỡ nhà đi để trả lại đất cho gia đình ông B2.

Sau khi ở một thời gian, ông được biết nguồn gốc của diện tích đất ông thuê là do ông, cha của ông Phan Văn B2 để lại, là tài sản chung của nhiều người. Diện tích đất ông thuê là một phần của thửa đất lớn. Thửa đất này có chiều rộng hướng Nam Bắc khoảng 60m, chiều sâu hướng T khoảng 50m. Toàn bộ thửa đất do ông Phan Văn Đ là chú ruột của ông Phan Văn B2 thay mặt gia đình quản lý. Gia đình ông sinh sống ở ngôi nhà tạm được vài năm thì ông Phan Văn Đ chết.

Đến đầu năm 1986 thì gia đình con cháu của ông Phan Văn Đ chia đất cho các thành viên. Khi đó, ba anh em ruột ông Phan Văn B2 được chia 1/4 diện tích của toàn bộ thửa đất. Ngôi nhà tạm ông sử dụng nằm trên phần đất của ba anh em ông Phan Văn B2 được chia. Sau đó, ba anh em ông Phan Văn B2 chia phần diện tích đất được nhận với nhau. Cụ thể, diện tích đất của ba anh em ông B2 được nhận chia thành 03 phần: một phần cho ông Phan Văn B2, một phần cho bà Phan Thị Đ1 là em ruột ông B2, một phần cho anh trai của ông Phan Văn B2 (đã chết từ trước khi ông N chuyển đến). Vì anh của ông Phan Văn B2 đã chết nên vợ chồng người con trai của anh ông Phan Văn B2 là ông Phan Văn B3 và bà Võ Thị M được hưởng. Khi đó, căn nhà gia đình ông ở tạm nằm trên diện tích đất của ông Phan Văn B3 và bà Võ Thị M được chia.

Sau khi anh em ông Phan Văn B2 chia đất xong, ông Phan Văn B2 có dẫn vợ chồng bà Võ Thị M đến gặp ông tại ngôi nhà tạm và thông báo cho ông nội dung: Gia đình ông B2 đã chia đất cho các thành viên, vợ chồng bà Võ Thị M được chia phần diện tích có ngôi nhà tạm của ông; do đất thuộc quyền sử dụng

của vợ chồng bà M nên nếu ông muốn tiếp tục sử dụng đất thì phải thương lượng với vợ chồng bà M.

Vì khi đó chưa có nơi ở ổn định của gia đình mình nên ông đã đề nghị vợ chồng bà Võ Thị M tiếp tục cho ông thuê đất. Tuy nhiên, bà M và con gái của bà M là bà Phan Thị Minh H lấy lý do chuẩn bị cất nhà nên đã không cho ông thuê đất và yêu cầu gia đình ông đến hết năm 1986 thì phải chuyển đi để gia đình bà M lấy đất cất nhà ở. Do không thể thuê đất của vợ chồng bà Võ Thị M nên trong thời gian này ông đã đi tìm mua đất ở.

Đến tháng 10/1986, gia đình ông mua được một mảnh đất tại khu phố D, thị trấn D, huyện P (nay là khu phố H, phường D, TP P) nên đã chuyển đến nơi ở mới để trả lại đất cho gia đình bà Võ Thị M. Ông N dự định tháo dỡ căn nhà tạm trên đất của gia đình bà M để tận dụng vật liệu cũ làm củi mang đến nơi ở mới. Tuy nhiên, trong lúc ông chuyển nhà thì gặp bà Tăng Thị Bạch T đang đi tìm nơi ở. Bà Tăng Thị Bạch T đề nghị ông không tháo dỡ nhà cũ mà bán lại cho bà T để bà T làm nơi ở tạm. Ông N đồng ý và đã nói rõ với bà T nội dung: ông chỉ bán căn nhà lá để cho bà T sử dụng làm nơi ở tạm; bà T phải chuyển đi khi chủ đất đòi lại đất; muốn sử dụng ngôi nhà thì bà Tăng Thị Bạch T phải tự thỏa thuận với vợ chồng bà Võ Thị M hoặc ông Phan Văn B2 là chú chồng của bà M; việc mua bán nhà giữa ông và bà Tăng Thị Bạch T không kèm theo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ngôi nhà. Bà Tăng Thị Bạch T đã đồng ý với những yêu cầu của ông nên ông đã bán nhà cho bà T. Khi đó, do căn nhà đã hư hỏng và cần tháo dỡ để trả lại đất cho gia đình bà M nên ông chỉ lấy một ít tiền, tương ứng với giá trị tiền củi thu được khi tháo dỡ căn nhà. Do không có tiền mặt để trả nên bà T tháo một chiếc nhẫn đang đeo tương ứng 1,5 chỉ vàng để đưa cho ông thay cho thanh toán bằng tiền. Việc mua bán giữa ông và bà Tăng Thị Bạch T chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản.

Từ sau khi ông chuyển đi đến khoảng năm 2000, giữa bà Tăng Thị Bạch T và gia đình bà Võ Thị M thường xuyên xảy ra tranh cãi về ai có quyền sử dụng đất tại nơi có căn nhà mà ông bán cho bà T. Nhiều lần gia đình bà Võ Thị M có mời ông đến nơi có đất tranh chấp để cùng đối chất với bà Tăng Thị Bạch T thì bà T lại đóng cửa hoặc bỏ đi chỗ khác để không đối chất với ông.

Do trong thời gian tranh chấp quyền sử dụng đất, gia đình bà Võ Thị M liên tục ngăn cản, không cho bà Tăng Thị Bạch T sửa chữa căn nhà nên sau đó căn nhà này không thể sử dụng được, bà Tăng Thị Bạch T phải chuyển đi nơi khác. Sau khi bà Tăng Thị Bạch T chuyển đi, ông được biết ông Đặng Văn T2, khi đó đang là Phó trưởng Công an huyện P, sinh sống ở thửa đất giáp sông, đối diện với thửa đất tranh chấp giữa gia đình bà Võ Thị M với bà Tăng Thị Bạch T, là người biết rất rõ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Võ Thị M và bà Tăng Thị Bạch T đã đứng ra tranh chấp thửa đất này với gia đình bà Võ Thị M.

Ông đã bán căn nhà tạm cho bà Tăng Thị Bạch T mà không bán đất cho bà T. Việc này bà T biết rất rõ. Ông N sẵn sàng đối chất với bà T. Tại thời điểm

bán căn nhà tạm cho bà Tăng Thị Bạch T, ông không phải là người có quyền sử dụng đất nơi có căn nhà tọa lạc. Nếu ông là người có quyền sử dụng đất thì ông đã không phải bán nhà với giá rẻ để tìm kiếm nơi ở mới. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện P cho rằng ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tăng Thị Bạch T là không đúng. Ông chưa bao giờ được Ủy ban nhân dân huyện P mời đến để làm việc về vấn đề có bán đất hay không bán đất cho bà Tăng Thị Bạch T.

Ngoài ra, ông Đặng Văn T2 và vợ là bà Nguyễn Thị B là những người sinh sống đối diện thửa đất tranh chấp (chỉ cách một con đường nhỏ có chiều rộng khoảng 04 mét) nên hoàn toàn biết, chứng kiến toàn bộ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Võ Thị M và bà Tăng Thị Bạch T. Ông nghi ngờ việc ông Đặng Văn T2 nguyên là Phó trưởng Công an huyện P đã sử dụng quyền lực và mối quan hệ công tác của mình để tác động đến những người có chức quyền tại huyện P dẫn đến việc Ủy ban nhân dân huyện P công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Tăng Thị Bạch T (mặc dù thực tế không tồn tại hợp đồng này), công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tăng Thị Bạch T với vợ chồng ông Đặng Văn T2 (mặc dù bà Tăng Thị Bạch T không có quyền chuyển nhượng đất).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Bạch T: Bà T không có mặt tại nơi cư trú, việc tổng đạt bằng hình thức niêm yết không đảm bảo bà Tăng Thị Bạch T nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án. Do đó Tòa án đã tiến hành thông báo tìm kiếm người vắng mặt theo quy định của pháp luật. Bà Tăng Thị Bạch T vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến hoặc yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1 có yêu cầu độc lập do người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Việt A2 trình bày:

Bà Huỳnh Thị T1 là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72, tại khu phố H, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố H, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang). Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029680 vào ngày 31/12/2015 đứng tên ông Đặng Văn T2 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P đăng ký biến động mang tên bà Huỳnh Thị Tuyết .

Hiện nay bà Triệu H4 ở cạnh nhà đang lấn chiếm trái phép của bà T1 39,99 m² đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 nêu trên; bà Triệu H4 đã tiến hành xây dựng nhà cửa trái phép trên phần đất lấn chiếm của bà T1. Bà T1 đã nhiều lần trực tiếp gặp bà Triệu H4 để yêu cầu bà Triệu H4 tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho bà nhưng bà Triệu H4 không thực hiện.

Ngày 27/3/2020, UBND phường D đã tổ chức buổi hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà và bà Triệu H4 nhưng không thành vì bà Triệu H4 không đồng ý trả phần diện tích đất đã lấn chiếm cho bà.

Bà Huỳnh Thị T1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T1 có yêu cầu độc lập cụ thể:

1. Buộc bà Triệu H4 trả lại 39,99 m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72, tại khu phố H, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố H, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang) cho bà T1.

2. Buộc bà Triệu H4 tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm của bà.

3. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T2 và bà Huỳnh Thị Tuyết .

4. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tăng Thị Bạch T với bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu H4 có yêu cầu độc lập do người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Công A1 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất trên do cha của bà H4 khai khẩn trước năm 1992, sau đó cha của bà H4 cho lại bà H4 sử dụng liên tục, vị trí tranh chấp là hầm chứa phân heo và chuồng heo của gia đình bà H4. Hiện nay gia đình bà không nuôi heo nữa nên tháo dỡ xây dựng nhà ở, hiện trạng bà H4 vẫn tận dụng hầm chứa phân heo để làm hồ gas.

Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H4 phải di dời toàn bộ công trình đã xây dựng và trả lại diện tích đất 39,99m² thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại Khu phố H, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang cho bà T thì bà H4 không đồng ý.

Bà Triệu H4 có yêu cầu độc lập cụ thể:

1. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029680 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/12/2015, đối với diện tích 212,3m² thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại Khu phố H, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang, đứng tên Đặng Văn T2 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P đăng ký biến động mang tên Huỳnh Thị Tuyết .

2. Công nhận diện tích 39,99m² thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại Khu phố H, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang cho bà Triệu H4.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Võ Thị M là bà Phan Thị Minh H, bà Phan Thị P, bà Phan Minh H1 và ông Phan Thanh S về việc:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/04/2001 giữa bà Tăng Thị Bạch T và ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị B;

- Hủy Quyết định số 280/QĐ-UB ngày 29/4/2002 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Võ Thị M thường trú tại khu phố D, thị trấn D;

- Hủy Quyết định số 843/QĐ-UB ngày 22/10/2002 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Võ Thị M, thường trú tại khu phố D - D - huyện P;

- Hủy Văn bản số 18/CV-GT ngày 28/01/2002 của Phòng Giao thông-Địa chính - Xây dựng huyện P “Về việc trả lời đơn yêu cầu của bà Võ Thị M, KP4 thị trấn D”;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029680 ngày 31/12/2015 của UBND thành phố P cấp cho ông Đặng Văn T2, bao gồm phân ghi bổ sung sang tên đối với người nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị T1;

- Công nhận quyền sử dụng đất của các con bà Võ Thị M đối với toàn bộ thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 địa chỉ tại Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang;

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T2 và bà Huỳnh Thị T1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72, địa chỉ: Khu phố H, phường D, thành phố P, Kiên Giang là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị B, bà Huỳnh Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có) có trách nhiệm liên đới, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại quyền sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 địa chỉ tại Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho các con của bà Võ Thị M;

- Buộc bà Triệu H4 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có) tháo dỡ công trình xây dựng, di dời tài sản khác (nếu có) để trả lại diện tích 38,4m² đất đã lấn chiếm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Đặng Văn T2 với bà Huỳnh Thị T1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tăng Thị Bạch T với bà Nguyễn Thị B và ông Đặng Văn T2.

Diện tích đất 169,0m² được thể hiện theo Tờ trích đo số TĐ 165-2023 ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang có số đo cụ thể:

+ Canh 1 – 2 = 27,18m: giáp đất Nguyễn Thị H6;

+ Cạnh 2 – 5 = 7,72m: giáp phần đất có nhà đang tranh chấp;
+ Cạnh 5 – 6 = 14,97m; 6 – 7 = 9,97m; 7 – 8 = 3,00m: giáp đất Hùng Thị O;

+ Cạnh 8 – 1 = 4,55m: giáp đường N

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Tuyết . Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu H4 trả cho bà Huỳnh Thị T1 giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 38,4m² số tiền là 1.239.936.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu H4.

4.1. Công nhận cho bà Triệu H4 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 39,99m² (đo đạc thực tế 38,4m²) thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại Khu phố H, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

Diện tích đất 38,4m² được thể hiện theo Tờ trích đo số TĐ 165-2023 ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang có số đo cụ thể:

- + Cạnh 2 – 3 = 5,05m: giáp đất Nguyễn Thị H6;
- + Cạnh 3 – 4 = 8,19m: giáp đất Triệu Hấu;
- + Cạnh 4 – 5 = 4,61m: giáp đất Hùng Thị O;
- + Cạnh 5 – 2 = 7,72m: giáp phần đất trồng đang tranh chấp.

4.2. Bà Triệu H4 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Thi hành án và cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với diện tích đất thực tế theo nội dung quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu H4 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029680 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/12/2015 đối với diện tích 212,3m² thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đứng tên ông Đặng Văn T2 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P đăng ký biến động sang tên Huỳnh Thị Tuyết .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/11/2024, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị M là các ông, bà Phan Thị Minh H, Phan Thị P, Phan Minh H1, Phan Thanh S kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hoàng Văn N kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – bà Phan Thị Minh H, bà Phan Thị P, bà Phan Minh H1, ông Phan Thanh S (có ông Lê Đình VI là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do:

- Theo đơn xin mua nhà 02/10/1986 mang tên Tăng Thị Bạch T, thì bà T xin mua nhà bà T3 là chị em con cô con cậu với bà T, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ căn nhà mua đi bán lại, không qua chính quyền, nên không thể hiện có việc mua bán nhà giữa bà Bạch T với ông N. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu này cho rằng có việc mua bán nhà từ năm 1986 là không đúng.

- Ngày 01/4/2001 bà Bạch T lập hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2, bà B; Nhưng Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 280/QĐ-UBND ngày 29/4/2002, Quyết định số 843/QĐ-UBND ngày 22/10/2022 để giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Bạch T với bà M. Vậy, 02 Quyết định giải quyết khiếu nại có sau việc chuyển nhượng giữa bà Bạch T với ông T2, nên Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng sau khi có quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P công nhận nhà, đất cho bà Bạch T là hợp pháp, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng lại nhà, đất cho ông T2 là không đúng.

- Vụ việc này có liên quan đến một số người là bà Nguyễn Nguyệt T3 đã bán nhà để chuyển về An Thới sinh sống, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà T3 tham gia tố tụng để làm rõ giấy bán nhà 02/10/1986.

- Trước năm 2016 giữa bà M và ông T2 đã tranh chấp đất đai, được chính quyền địa phương mời hòa giải, đất tranh chấp nên phần đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Huỳnh Thị T1 là hàng xóm sinh sống cách 02 thửa đất tranh chấp, biết rõ việc tranh chấp đất mà vẫn nhận chuyển nhượng nên bà Huỳnh Thị Tuyết N4 chuyển nhượng là không ngay tình.

- Ngoài ra, xin xem xét điều kiện hoàn cảnh của bà M, sau này là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng, trong đó có bà H là người cao tuổi, cả 04 người chưa có nhà ở, hiện đang thuê nhà sống nhờ vào sự giúp đỡ của người dân.

Người kháng cáo – ông Hoàng Văn N (có ông Nguyễn Công H3 là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Ông N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mọi quan giao dịch mua bán nhà giữa ông N với bà Bạch T chỉ là bán nhà

vì ông N không có quyền sử dụng đất. Khi thỏa thuận miệng với bà Bạch T thì bà Bạch T đã đồng ý nội dung đó. Thời điểm đó thì nhà có giá trị hơn đất, bà Bạch T thực hiện việc mua bán lại bán luôn phần đất là có phần gian dối.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị B đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Thị T1 trình bày: Bà Tăng Thị Bạch T nhận chuyển nhượng từ ông N năm 1986, được Ủy ban nhân dân xác nhận, nguyên đơn cho rằng ông N không thực hiện việc chuyển nhượng nhưng lời khai trong hồ sơ thì ông N thừa nhận. Bà Bạch T và bà M có tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân giải quyết khiếu nại, công nhận giao dịch giữa ông N với bà Bạch T. Sau đó gia đình bà M không khiếu nại đối với các quyết định giải quyết khiếu nại, về bản chất thì tranh chấp giữa bà M với bà Bạch T đã giải quyết từ năm 2002. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng án lệ 71/2024/AL để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Mặc dù, giấy tờ chuyển nhượng ghi năm 2001, nhưng tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2015 có nội dung xác nhận thực tế bà Bạch T chuyển nhượng cho ông T2 năm 2002. Ngày 26/7/2018, vợ chồng ông T2 đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T1, bà Huỳnh Thị T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao dịch đảm bảo về hình thức nội dung theo quy định pháp luật. Bà Huỳnh Thị T1 là người nhận chuyển nhượng ngay tình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Thị T1 không bị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ nên được bảo vệ quyền lợi.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có cung cấp các biên lai thuê nhưng không thể hiện việc đóng thuê cho thửa đất nào. Nguyên đơn yêu cầu áp dụng Án lệ 24/2018/AL là không đúng, đối với biên bản họp gia đình nguyên đơn không thể hiện sơ đồ vị trí đất bà M được chia, biên bản xác minh do nguyên đơn cung cấp không có xác nhận của chính quyền địa phương nên không có cơ sở xem xét

Từ những phân tích trên thì yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đối với kháng cáo ông N thì Bản án sơ thẩm không liên quan đến quyền lợi ông N. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ông N thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Bạch T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phan Thị Minh H, bà Phan Thị P, bà Phan Minh H1, ông Phan Thanh S, ông Hoàng Văn N làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phía người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Minh H, bà Phan Thị P, bà Phan Minh H1, ông Phan Thanh S, ông Hoàng Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phan Thị Minh H, bà Phan Thị P, bà Phan Minh H1, ông Phan Thanh S, ông Hoàng Văn N làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Minh H, bà Phan Thị P, bà Phan Minh H1, ông Phan Thanh S, ông Hoàng Văn N:

[3.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Trước năm 1975 là của cụ Phan Văn M1 (ông nội chồng của bà M) khai phá. Ông M1 qua đời, khu đất này do ông Phan Văn Đ (là chú chồng của bà M) quản lý. Trước khi ông Đ qua đời có hợp mặt gia đình chia khu đất trên làm 04 phần cho 04 người con, trong đó có phần của ông Phan Văn B2 chia làm 07 phần, trong đó có phần của vợ chồng bà M (hiện đang tranh chấp). Trước khi vợ chồng bà M được chia đất thì chú bà M là ông Phan Văn B2 có cho ông Hoàng Văn N ở trên tổng diện tích là 132,8m². Đến năm 1986, ông N bán lại căn nhà cho bà Tăng Thị Bạch T được Ủy ban nhân dân huyện P chấp thuận ký ngày 10/7/1986.

Ngày 18/5/2001, bà M có đơn yêu cầu đòi lại đất được Ủy ban nhân dân thị trấn D hòa giải nhưng không thành. Sau đó, bà M có đơn khiếu nại đến Phòng Giao thông – Địa chính – Xây dựng, có kết luận trả lời: Trước khi được phân chia đất, phần đất của bà M do ông chú Hoàng Văn N cất nhà ở từ năm 1986 rồi bán lại cho bà Tăng Thị Bạch T có đơn xin mua nhà được Ủy ban nhân dân huyện chấp thuận tháng 10/1986, bà T về ở ổn định đến nay (BL149). Không đồng ý với kết luận của Phòng Giao thông - địa chính – xây dựng, bà M khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện P.

Ngày 29/4/2002, Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 280/QĐ –UB về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà M xác định: Phần đất của

ông Phan Văn B2 chia làm 07 phần, có 01 phần của vợ chồng bà M nhưng trước khi được phân chia, phần đất của bà M do ông chú bà M cho ông Hoàng Văn N ở từ năm 1984, đến năm 1986 ông N bán căn nhà cho bà Tăng Thị Bạch T. Công nhận việc mua bán nhà giữa ông Hoàng Văn N và bà Tăng Thị Bạch T là hợp pháp. Giữ nguyên hiện trạng căn nhà cho bà T sử dụng (BL 151).

Sau khi nhận được Quyết định trên của Ủy ban nhân dân huyện P, bà M tiếp tục khiếu nại. Ngày 22/10/2002, Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định số 843/QĐ-UB về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà M với nội dung: Công nhận việc mua bán nhà giữa ông Hoàng Văn N và bà Tăng Thị Bạch T là hợp pháp, giữ nguyên hiện trạng diện tích đất trống 100,56m² phía sau cho bà Tăng Thị Bạch T sử dụng (BL 150).

Diện tích đất tranh chấp từ năm 1986, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Võ Thị M đã tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Tăng Thị Bạch T nên thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai thuộc Ủy ban nhân dân huyện P theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993.

Ngày 29/4/2002, Ủy ban nhân dân huyện P có Quyết định giải quyết khiếu nại số 280/QĐ-UB, công nhận việc mua bán nhà giữa ông Hoàng Văn N và bà Tăng Thị Bạch T là hợp pháp. Giữ nguyên hiện trạng căn nhà cho bà T sử dụng. Không đồng ý với Quyết định trên, bà M tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P.

Ngày 22/10/2002, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P có Quyết định giải quyết khiếu nại số 843/QĐ-UB, với nội dung: Công nhận việc mua bán nhà giữa ông Hoàng Văn N và bà Tăng Thị Bạch T là hợp pháp. Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất trống 100,56m² phía sau cho bà T sử dụng. Như vậy, Quyết định số 843/QĐ-UB ngày 22/10/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

[3.2] Về quá trình sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Từ năm 1986, dòng họ Phan có lập biên bản phân chia đất của cụ Phan Văn M1 cho ông Phan Văn B1, Phan Văn N1, Phan Văn D và Phan Văn Đ, đất có diện tích: dài dọc mé sông 56m, sâu từ mé sông vô 50m, chia cho mỗi cổ phần 14m, sông sâu vô 50m, vị trí đất không rõ ràng tiếp giáp các tứ cạnh với ai, việc phân chia đất chưa được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Nguyên đơn có cung cấp Trích sao sổ địa bộ của Chi cục Công nghệ thông tin và dữ liệu tài nguyên môi trường phía N5 không thể hiện diện tích, là văn bản chỉ có giá trị làm tài liệu tham khảo.

Từ khi lập biên bản phân chia đất, gia đình bà M không quản lý, sử dụng đất, không kê khai đăng ký, không lập hồ sơ địa chính theo quy định, phần đất tranh chấp là do ông Hoàng Văn N quản lý sử dụng, sau đó ông N chuyển nhượng lại cho bà Tăng Thị Bạch T.

Sau khi có Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P công nhận nhà đất cho bà Tăng Thị Bạch T là hợp pháp, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng lại nhà, đất cho ông Đặng Văn T2.

Đến ngày 31/12/2015, ông Đặng Văn T2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029680, thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72, diện tích 212,3m² (đất ở đô thị là 132,5m², đất trồng cây lâu năm là 79,8m²), tọa lạc tại khu phố H, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng ông T2, bà B1 quản lý sử dụng rồi chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà Huỳnh Thị T1 tại Văn phòng C được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị T1 ngày 17/7/2018, bà T1 quản lý, sử dụng đất hợp pháp và ngay tình. Đến ngày 30/10/2019 bà M mới khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, thụ lý giải quyết ngày 09/3/2020.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029680 thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72, diện tích 212,3m² (trong đó có 132,5m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khu phố H, thị trấn D, huyện P cho ông Đặng Văn T2 là phù hợp với kết luận của Ủy ban nhân dân huyện P công nhận mua bán căn nhà giữa ông N với bà Tăng Thị Bạch T, giữ nguyên hiện trạng diện tích đất trống phía sau cho bà T quản lý, sử dụng và phù hợp với Điều 100 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, Điều 82 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Án lệ số 71/2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Từ đó có cơ sở xác định việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bà M đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong từ năm 2002, cụ thể là Quyết định số 843/QĐ-UB ngày 22/10/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P đã có hiệu lực thi hành. Từ trước đến nay bà M không có sử dụng đất mà do ông Hoàng Văn N sử dụng đất từ năm 1984 cất nhà ở, đến năm 1986 ông N bán lại cho bà Tăng Thị Bạch T.

Sau đó, bà Tăng Thị Bạch T đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn T2 toàn bộ phần đất trên, hai bên có Tờ sang nhượng đất ghi ngày 01/4/2001 thể hiện: vị trí tứ cạnh của thửa đất cụ thể: Mặt trước giáp lộ và nhà dì Ba C1; *Mặt sau giáp chuồng heo nhà chị H4*; P2 phải trước đi vào giáp nhà anh H4; Phía trái trước đi vào giáp nhà thùng V. Năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thủ thửa 130, tờ bản đồ 22, diện tích 212,3m² (đã trừ lộ giới), tăng 79,82m².

Vợ chồng ông T2, bà B1 quản lý sử dụng rồi chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà Huỳnh Thị T1 tại Văn phòng C được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác nhận biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị T1 ngày 17/7/2018, bà T1 quản lý, sử dụng đất hợp pháp và ngay tình. Đến ngày 30/10/2019 bà M mới khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, thụ lý giải quyết ngày 09/3/2020.

[3.3] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Võ Thị M là bà Phan Thị Minh H, bà Phan Thị P, bà Phan Minh H1, và ông Phan Thanh S; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị T1; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Triệu H4 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3.4] Bà Phan Thị Minh H, bà Phan Thị P, bà Phan Minh H1, ông Phan Thanh S, ông Hoàng Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà H, bà P, bà H1, ông S (có ông V1 là đại diện theo ủy quyền) và ông N (có ông H3 là đại diện theo ủy quyền) không xuất trình được chứng cứ có căn cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H, bà P, bà H1, ông S, ông N; Đối với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của bà Hà, bà Phụng, bà Hoàng, ông Sơn, ông N là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang).

[4] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị M (nay là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà Phan Thị Minh H, Phan Thị P, Phan Minh H1, Phan Thanh S), ông Hoàng Văn N được miễn theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Minh H, bà Phan Thị P, bà Phan Minh H1, ông Phan Thanh S, ông Hoàng Văn N;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DSST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang);

Áp dụng Điều 163, Điều 164, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, Điều 82 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Án lệ số 71/2024 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Võ Thị M là bà Phan Thị Minh H, bà Phan Thị P, bà Phan Minh H1 và ông Phan Thanh S về việc:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/04/2001 giữa bà Tăng Thị Bạch T và ông Đặng Văn T2, bà Nguyễn Thị B;

- Hủy Quyết định số 280/QĐ-UB ngày 29/4/2002 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Võ Thị M thường trú tại khu phố D, thị trấn D;

- Hủy Quyết định số 843/QĐ-UB ngày 22/10/2002 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Võ Thị M, thường trú tại khu phố D - D - huyện P;

- Hủy Văn bản số 18/CV-GT ngày 28/01/2002 của Phòng Giao thông-Địa chính - Xây dựng huyện P “Về việc trả lời đơn yêu cầu của bà Võ Thị M, KP4 thị trấn D”;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029680 ngày 31/12/2015 của UBND thành phố P cấp cho ông Đặng Văn T2, bao gồm phần ghi bổ sung sang tên đối với người nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị T1;

- Công nhận quyền sử dụng đất của các con bà Võ Thị M đối với toàn bộ thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 địa chỉ tại Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang;

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị B, ông Đặng Văn T2 và bà Huỳnh Thị T1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72, địa chỉ: Khu phố H, phường D, thành phố P, Kiên Giang là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị B, bà Huỳnh Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có) có trách nhiệm liên đới, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả lại quyền sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 địa chỉ tại Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho các con của bà Võ Thị M;

- Buộc bà Triệu H4 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có) tháo dỡ công trình xây dựng, di dời tài sản khác (nếu có) để trả lại diện tích 38,4m² đất đã lấn chiếm cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị T1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng

ngày 26/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Đặng Văn T2 với bà Huỳnh Thị T1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Tăng Thị Bạch T với bà Nguyễn Thị B và ông Đặng Văn T2.

Diện tích đất 169,0m² được thể hiện theo Tờ trích đo số TĐ 165-2023 ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang có số đo cụ thể:

- + Cạnh 1 – 2 = 27,18m: giáp đất Nguyễn Thị H6;
- + Cạnh 2 – 5 = 7,72m: giáp phần đất có nhà đang tranh chấp;
- + Cạnh 5 – 6 = 14,97m; 6 – 7 = 9,97m; 7 – 8 = 3,00m: giáp đất Hùng Thị O;
- + Cạnh 8 – 1 = 4,55m: giáp đường N

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Tuyết . Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu H4 trả cho bà Huỳnh Thị T1 giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế 38,4m² số tiền là 1.239.936.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu H4.

4.1. Công nhận cho bà Triệu H4 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 39,99m² (đo đạc thực tế 38,4m²) thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại Khu phố H, phường D, Tp P, tỉnh Kiên Giang.

Diện tích đất 38,4m² được thể hiện theo Tờ trích đo số TĐ 165-2023 ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang có số đo cụ thể:

- + Cạnh 2 – 3 = 5,05m: giáp đất Nguyễn Thị H6;
- + Cạnh 3 – 4 = 8,19m: giáp đất Triệu Hấu;
- + Cạnh 4 – 5 = 4,61m: giáp đất Hùng Thị O;
- + Cạnh 5 – 2 = 7,72m: giáp phần đất trống đang tranh chấp.

4.2. Bà Triệu H4 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Thi hành án và cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với diện tích đất thực tế theo nội dung quyết định của bản án khi đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu H4 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029680 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 31/12/2015 đối với diện tích 212,3m² thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đứng tên ông Đặng Văn T2 và được Chi nhánh

văn phòng đăng ký đất đai thành phố P đăng ký biến động sang tên Huỳnh Thị Tuyết .

6. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị M (nay là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà Phan Thị Minh H, Phan Thị P, Phan Minh H1, Phan Thanh S), ông Hoàng Văn N được miễn.

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- ND (4);
- BD (1);
- NLQ (5);
- Lưu (10) 25b (Án TTKY).

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

Vũ Đức Toàn