

Bản án số: 236/2019/DS-PT

Ngày: 18 - 11 - 2019

V/v: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; 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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Quốc Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Minh Tuấn**

Ông **Lê Phước Thanh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phương Liên** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Lê Quang Hiệp** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 199/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2019 về việc “*yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1429/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N; cùng địa chỉ: Số 81 đường T, khu phố 3, phường Z2, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Bà Đào Thị Thủy N (văn bản ủy quyền ngày 25/9/2018), có mặt.

2. *Bị đơn:*

- Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Số 40 đường T, phường Z2, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hoài N - Trưởng phòng, có đơn đề

nghe xét xử vắng mặt.

- Ông Lê Văn Q; địa chỉ: Số 56 đường N, khu phố 6, phường Z2, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị Kim D; địa chỉ: Số 56 đường N, khu phố 6, phường Z2, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

- Bà Phạm Hồng L; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Ông Đào Bá P; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị G, ông Võ Văn T1; địa chỉ: Khu phố 5, phường 3, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G, ông Võ Văn T1: Ông Trần Đức A – Luật sư, Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (văn bản ủy quyền ngày 14/02/2019), có mặt.

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

- Bà L Thị Kim P; địa chỉ: Số 56 N, khu phố 6, phường Z2, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Công chứng viên Lê Hoài N - Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Số 40 đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Công chứng viên Lê Văn D - Phòng công chứng số Z1 tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Đào Thị Thủy N; Phòng Công chứng số Z tỉnh Quảng Trị; ông Võ Văn T1; bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn (yêu cầu phản tố) đề ngày 05/5/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N trình bày như sau:*

Ngày 25/7/2010, bà N có vay của vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D số tiền 350.000.000 đồng và đến ngày 23/12/2010 vay tiếp số tiền 365.000.000 đồng, tổng số tiền vay là 715.000.000 đồng.

Do bị áp lực trong việc trả lãi nên cùng ngày (ngày 23/12/2010) giữa vợ chồng bà N và ông T với vợ chồng ông Q và bà D lập Giấy cam kết và thỏa thuận có nội dung “*Vợ chồng tôi có mượn của chị Đỗ Thị Kim D số tiền 700.000.000 đồng và không tiếp cận vay vốn ngân hàng nay vợ chồng tôi làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở nhờ chị D, anh Q đứng tên vay giúp ngân hàng theo lãi suất của ngân hàng, khi nào vợ chồng tôi trả đủ số tiền đã mượn trên cho vợ chồng chị D và anh Q thì chị D và anh Q sẽ chuyển quyền sử dụng đất và nhà lại cho vợ chồng*

chúng tôi”.

Thực hiện thỏa thuận nêu trên, ngày 25/12/2010 giữa nguyên đơn và vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau này viết tắt là QSDĐ) và tài sản gắn liền trên đất, tại địa chỉ số 81 đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Hợp đồng được Phòng công chứng tỉnh Quảng Trị (nay là Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị) công chứng cùng ngày.

Cùng ngày (ngày 25/12/2010), ông Q, bà D lập bản cam kết có nội dung: *“Sau khi chuyển sang tên quyền sử dụng đất và nhà ở 81 đường T, vợ chồng Nguyễn Văn T và Đào Thị Thủy N có quyền ở trong căn nhà nói trên và có toàn quyền quyết định việc bán nhà. Vợ chồng tôi chỉ có nhiệm vụ làm thủ tục sang tên lại cho người mua. Thời hạn trong một năm mà vợ chồng T - N chưa bán được thì vợ chồng tôi có toàn quyền quyết định bán ngôi nhà trên để thu hồi số tiền nợ mà vợ chồng T - N đã mượn”.*

Do đó, ông T, bà N cho rằng: Việc các bên ký kết hợp đồng nói trên là giả tạo, chỉ nhằm giúp đứng tên dùm để ông Q, bà D tiếp cận vốn vay ngân hàng, vay giúp tiền cho ông T, bà N.

Ngày 10/01/2011, ông T, bà N và ông Q, bà D tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa chỉ số 81 đường T, thành phố Đ với giá trị chuyển nhượng là 2 tỷ đồng. Hợp đồng không công chứng, việc các bên giả tạo ký kết hợp đồng này nhằm thực hiện một giao dịch khác, giao dịch khác là: Lập hợp đồng giả để làm áp lực, ép người khác mua lại nhà, đất giá cao hơn. Vì giao dịch giả tạo nên các bên thỏa thuận, sau khi chuyển nhượng QSDĐ thì quyền sở hữu nhà và QSDĐ của vợ chồng ông T, bà N không bị hạn chế và không bị chấm dứt theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông Q, bà D chỉ đứng tên dùm, hoàn toàn không có quyền sở hữu nhà và QSDĐ của vợ chồng ông T, bà N, nên số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là không có thật.

Trong lúc Tòa án đang giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà D; ông T, bà N đã có yêu cầu phản tố thì ông Q, bà D làm thủ tục tặng cho *“tài sản đang tranh chấp”* là QSDĐ và nhà gắn liền trên đất, tại địa chỉ số 81 đường T, thành phố Đ cho con gái là bà L Thị Kim P. Khi nhận được tài sản tặng cho, bà P lại chuyển nhượng cho ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G. Việc ông Q, bà D tặng cho QSDĐ và nhà cho bà P và bà P chuyển nhượng lại cho ông T1, bà G là trái quy định pháp luật, cụ thể: Đất đang tranh chấp thì cấm chuyển nhượng, tặng cho.

Nay ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D, hợp đồng được

Phòng công chứng tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 25/12/2010 vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên tặng cho: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận tặng cho: Bà L Thị Kim P, hợp đồng được Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 29/4/2014 vô hiệu.

-Tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Bà L Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng: Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G, hợp đồng được Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 11/12/2015 vô hiệu.

-Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D lập ngày 10/01/2011 vô hiệu (hợp đồng không có công chứng).

-Yêu cầu hủy các quyết định cá biệt là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau này được viết tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể:

+ GCNQSDĐ số BD 161039 của Ủy ban nhân dân (sau này được viết tắt là UBND) thành phố Đ cấp ngày 26/01/2011 cho ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D.

+ GCNQSDĐ số BP 374742 của UBND thành phố Đ cấp ngày 22/5/2014 cho bà L Thị Kim P.

+ GCNQSDĐ số BV 589156 của UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2015 cho ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị G.

2. Bị đơn là ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D trình bày:

Ngày 23/12/2010, ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N và ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D lập văn bản nhờ ông Q, bà D đứng tên dùm QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất của ông T, bà N tại địa chỉ số 81 đường T, thành phố Đ nhằm mục đích vay vốn ngân hàng. Văn bản này do ông T viết thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Khi ông T viết văn bản này không có mặt bà N, nên trong văn bản chỉ có chữ ký của ông T, ông Q và bà D; không có chữ ký của bà N, nên bà D yêu cầu ông T đưa 02 bản về để bà N ký.

Ngày 25/12/2010, theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn T; vợ chồng ông Q, bà D lập văn bản cam kết có nội dung: Sau khi chuyển nhượng nhà cho vợ chồng Dung, Quốc thì vợ chồng T, N có quyền ở lại trong căn nhà đó và cam kết này không tách rời văn bản thỏa thuận ngày 23/12/2010 nói trên. Do bà N không đồng ý nội dung văn bản đề ngày 23/12/2010 (không ký) nên các bên (ông Q, bà D-ông T, bà N) không thực hiện thỏa thuận theo văn bản lập ngày 23/12/2010 và ngày 25/12/2010. Từ việc không thỏa thuận việc đứng tên dùm, các bên đi đến thỏa thuận việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, theo đó:

Ông Q và bà D nhận chuyển nhượng tài sản là QSDĐ và ngôi nhà gắn liền trên đất tại địa chỉ số 81 đường T, thành phố Đ do ông T và bà N chuyển nhượng lại là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông Q, bà D đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông T và bà N theo hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể:

Ông Q, bà D và ông T, bà N thỏa thuận giá trị thực của QSDĐ, nhà trên đất tại địa chỉ số 81 đường T, thành phố Đ là 2.000.000.000 đồng. Ông Q, bà D đã trả đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà N, cụ thể các lần trả như sau:

Ngày 25/12/2010, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất (nhà) giữa vợ chồng ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N được công chứng.

Tính đến ngày 10/01/2011, vợ chồng ông Q, bà D đã trả tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản trên đất cho vợ chồng ông T, bà N với tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng (trong đó: 700.000.000 đồng trừ công nợ của vợ chồng ông T, bà N với vợ chồng ông Q, bà D; 1.000.000.000 đồng trả tiền mặt). Việc trả 1.700.000.000 đồng được trả nhiều lần, ông Q, bà D không nhớ chính xác số lần trả, ngày tháng trả, số tiền từng lần trả. Nhưng theo hợp đồng ngày 10/01/2011 (bà D đã nộp cho Tòa án) đã xác định được tổng số tiền đã trả là 1.700.000.000 đồng, hợp đồng này được các bên gồm: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D, ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N cùng ký xác nhận.

Số tiền còn lại 300.000.000 đồng, theo yêu cầu của vợ chồng ông T, bà N; vợ chồng ông Q, bà D đã trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh S và bà Văn Thị Thiên T, địa chỉ số 79 đường T, thành phố Đ. Văn bản đề nghị, cam kết chuyển số tiền 300.000.000 đồng cho ông S, bà T đề ngày 27/01/2011, bà D đã giao nộp cho Tòa án. Do vợ chồng ông S, bà T muốn nhận chuyển nhượng lại nhà và đất mà ông Q, bà D đã nhận chuyển nhượng từ ông T, bà N; nên ông S, bà T không nhận số tiền 300.000.000 đồng mà chuyển thành tiền đặt cọc cho vợ chồng ông Q, bà D. Do không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, theo yêu cầu của ông S, bà T; vợ chồng ông Q, bà D đã trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc cho vợ chồng ông S, bà T.

Đối với việc giá nhận chuyển nhượng trong hợp đồng có công chứng và giá thanh toán thực có khác nhau là nhằm mục đích giảm tiền nộp tiền thuế thu nhập và thuế trước bạ.

Ông Q và bà D không có ý kiến gì về việc thiếu chữ ký của ông Q tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 25/12/2010, được công chứng cùng ngày. Và ông Q, bà D đều công nhận QSDĐ và nhà ở theo GCN số BĐ 161039 do UBND thành phố Đ cấp ngày 26/01/2011 cho ông Q, bà D là tài sản

chung của vợ chồng. Ông Q, bà D không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T, bà N và bà Phạm Hồng L, ông Đào Bá P.

3. Ý kiến của bị đơn Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị tại văn bản số 96/STP-PCC1 ngày 12/6/2015 thể hiện:

Công chứng viên đã thụ lý và thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất ngày 25/12/2010 đúng quy trình, thủ tục, nên không chấp nhận yêu cầu “*Tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 25/12/2010 là vô hiệu*” của ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N.

4. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Tại đơn yêu cầu độc lập của bà Phạm Hồng L và ông Đào Bá P đề ngày 05/8/2015 và quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Bà Phạm Hồng L là chị dâu của bà Đào Thị Thủy N, biết bà N cần tiền trả nợ cho bà Đỗ Thị Kim D và ông Lê Văn Q; nên bà L, ông P thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ và ngôi nhà gắn liền trên đất tại địa chỉ số 81 đường T, thành phố Đ thuộc quyền sở hữu của ông T, bà N với giá 1.700.000.000 đồng. Ngày 06/11/2010, các bên lập văn bản ghi nhận nội dung thỏa thuận trên nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà L, ông P đã trả cho ông T, bà N 900.000.000 đồng và tạm thời nhận quản lý, sử dụng ngôi nhà. Do chưa thanh toán đủ số tiền còn lại, nên các bên chưa chính thức lập hợp đồng chuyển nhượng GCNQSDĐ, sở hữu theo quy định của pháp luật.

Bà L biết rõ sự việc ông T, bà N chuyển QSDĐ và nhà ở cho ông Q, bà D đứng tên giúp để vay vốn ngân hàng. Với nhận thức chỉ đứng tên giúp, sau khi ông T, bà N trả hết nợ thì ông Q, bà D chuyển nhượng lại cho ông T, bà N. Trong lúc Tòa án đang giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà D; bà L, ông P đã có yêu cầu độc lập thì ông Q, bà D làm thủ tục tặng cho “*tài sản đang tranh chấp*” là QSDĐ và nhà gắn liền trên đất, tại địa chỉ số 81 đường T, thành phố Đ cho con gái là bà L Thị Kim P. Khi nhận được tài sản tặng cho, bà P lại chuyển nhượng cho ông T1, bà G. Việc ông Q, bà D tặng cho QSDĐ và nhà cho bà P là trái quy định pháp luật, cụ thể: Đất đang tranh chấp thì cấm chuyển nhượng, tặng cho.

Bà Phạm Hồng L và ông Đào Bá P yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D, hợp đồng được Phòng công chứng tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 25/12/2010 vô hiệu.

- Tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất, giữa bên tặng cho: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận tặng

cho: Bà L Thị Kim P, hợp đồng được Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 29/4/2014 vô hiệu.

-Tuyên bố văn bản công chứng là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Bà L Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng: Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G, hợp đồng được Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 11/12/2015 vô hiệu.

-Yêu cầu hủy các quyết định cá biệt là các GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể:

GCNQSDĐ số BĐ 161039 của UBND thành phố Đ, cấp ngày 26/01/2011 cho ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D.

GCNQSDĐ số BP 374742 của UBND thành phố Đ, cấp ngày 22/5/2014 cho bà L Thị Kim P.

GCNQSDĐ số BV 589156 của UBND thành phố Đ, cấp ngày 31/12/2015 cho ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị G.

Ngoài yêu cầu độc lập nói trên, bà L, ông P không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị G.

4.2. Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 04/02/2016, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền trình bày thể hiện:

Ngày 31/12/2015, bà Nguyễn Thị G và ông Võ Văn T1 được UBND thành phố Đ giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền trên đất số BV 589156. GCNQSDĐ nói trên hiện tại chưa bị thu hồi hoặc hủy bỏ, nên bà G có toàn quyền về sử dụng và sở hữu đối với tài sản trên.

Sau khi được Nhà nước giao QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở, bà G thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản nhận chuyển nhượng thì bà Phạm Hồng L có hành vi cản trở bà G thực hiện quyền của mình. Bà Nguyễn Thị G yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Hồng L chấm dứt hành vi cản trở bà G thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản đã được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền trên đất số BV 589156 cho bà.

Bà Nguyễn Thị G không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N, ông Đào Bá P và bà Phạm Hồng L.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị G rút yêu cầu đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Hồng L chấm dứt hành vi cản trở bà G thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản đã được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền trên đất số BV 589156.

5. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

5.1. Tại văn bản đề ngày 26/5/2015 và quá trình giải quyết vụ án bà L Thị Kim

P có ý kiến:

Bà L Thị Kim P là con gái của ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D. Ngày 29/4/2015, ông Q, bà D lập thủ tục tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất [theo GCNQSDĐ và tài sản gắn liền trên đất số BĐ 161039 ngày 26/01/2011 thuộc tờ bản đồ số 7, thửa số 597 (tách từ thửa đất số 102b) mang tên ông Q, bà D] cho bà P. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị cùng ngày. Ngày 22/5/2014, UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền trên đất số BP 374742 cho bà P. Bà Phụng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N, ông Đào Bá P và bà Phạm Hồng L.

5.2. Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Đ:

Ngày 10/02/2006, bà L Thị San lập thủ tục tặng cho các con, trong đó có ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N được bà San tặng cho 62 m² đất ở. Ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N được UBND thị xã (nay là thành phố Đ) cấp GCNQSDĐ số AD 276281 ngày 05/4/2006 thuộc tờ bản đồ số 7, thửa số 102b, với diện tích 62 m² đất ở tại Khu phố 3, phường Z2, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 25/12/2010, ông T, bà N lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ đất ở, nhà và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D, trú tại khu phố 6, phường Z2, thành phố Đ và được Phòng công chứng tỉnh Quảng Trị công chứng ngày 25/12/2010.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng nói trên, UBND thành phố Đ cấp lại GCNQSDĐ số BĐ 161039 ngày 26/01/2011, thuộc tờ bản đồ số 7, thửa số 597 (tách từ thửa đất số 102b) với diện tích 62 m² đất ở tại Khu phố 3, phường Z2, thành phố Đ cho ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D.

Căn cứ hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D, cho bà L Thị Kim P đối với GCNQSDĐ số BĐ 161039 ngày 26/01/2011, được Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị chứng thực ngày 29/4/2014. UBND thành phố Đ đã cấp lại GCNQSDĐ số BP 374742 ngày 22/5/2014 cho bà L Thị Kim P.

UBND thành phố Đ xác định việc cấp GCNQSDĐ đối với các trường hợp trên theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3, khoản 11 Điều 26; khoản 1 Điều 34; Điều 207; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 233; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 128; Điều 129; Điều 134; Điều 137; khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điểm b khoản 1 Điều 91; khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005.

Điểm b khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở năm 2014. Điểm b khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Phạm Hồng L và anh Đào Bá P), tuyên bố:

+ Văn bản công chứng - hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D ngày 25/12/2010 vô hiệu.

+ Văn bản công chứng - hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận tặng cho: Bà L Thị Kim P ngày 29/4/2014 vô hiệu.

+ Văn bản công chứng - hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Bà L Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng: Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D lập ngày 10/01/2011 vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu của người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Nguyễn Thị G) về việc buộc bà Phạm Hồng L chấm dứt hành vi cản trở bà G thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản là ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng tại số 81 đường T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo, thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 23/4/2019, ông Võ Văn T1, và bà Nguyễn Thị G kháng cáo.

Ngày 25/4/2019, bà Đào Thị Thủy N kháng cáo.

Ngày 06/5/2019, Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G, bà Đào Thị Thủy N trình bày giữ nguyên kháng cáo.

Bà Đào Thị Thủy N trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N. Việc ông T1, bà G thế chấp tài sản có tranh chấp, sau đó rút tài sản ra rồi chuyển nhượng cho người khác đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G trình bày: Tài sản chúng tôi nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, chúng tôi có quyền thế chấp, chuyển nhượng cho bất cứ ai. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đúng quy định của pháp luật. Ông T1, bà G bổ sung thống nhất như phát biểu đề nghị của người đại diện theo ủy quyền.

Bà Phạm Hồng L phát biểu: Thống nhất quan điểm của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu:

- *Về tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án theo trình tự phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G, bà Đào Thị Thủy N và Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị là trong thời hạn luật định.

- *Về nội dung vụ án*:

Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm: Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G cung cấp chứng cứ mới là hợp đồng thế chấp bất động sản số 0606/2017/HĐTC ngày 06/6/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP X Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị với bên thế chấp là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G được văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 07/6/2017; biên bản thỏa thuận về việc trả nợ vay và bàn giao tài sản cho bên thế chấp ngày 02/11/2018, giữa bên vay/thế chấp là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G với Ngân hàng TMCP X Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2018, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị Thu T đối với tài sản đang có tranh chấp. Còn bà Đào Thị Thủy N cung cấp bản phô tô đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 02/11/2018 của ông Võ Văn T1; hợp đồng thế chấp bất động sản số 0606/2017/HĐTC ngày 06/6/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP X Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị với bên thế chấp là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 589156 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 31/12/2015 cho ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G bản phô tô. Đây là chứng cứ mới phát sinh, cấp sơ thẩm không được cung cấp nên không biết để đưa những người nhận chuyển nhượng vào tham gia tố tụng nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cá nhân, tổ chức. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết lại vụ án theo

thủ tục sơ thẩm

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào đơn kháng cáo của ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G, bà Đào Thị Thủy N và Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị Thủy N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố:

- Văn bản công chứng - hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D ngày 25/12/2010 vô hiệu.

- Văn bản công chứng - hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận tặng cho: Bà L Thị Kim P ngày 29/4/2014 vô hiệu.

- Văn bản công chứng - hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Bà L Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng: Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D lập ngày 10/01/2011 vô hiệu.

- Hủy các quyết định cá biệt là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể:

+ GCNQSDĐ số BĐ 161039 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 26/01/2011 cho ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D.

+ GCNQSDĐ số BP 374742 của UBND thành phố Đ cấp ngày 22/5/2014 cho bà L Thị Kim P.

+ GCNQSDĐ số BV 589156 của UBND thành phố Đ cấp ngày 31/12/2015 cho ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị G.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào lời trình bày, yêu cầu của các đương sự; những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Phạm Hồng L và anh Đào Bá P), tuyên bố:

+ Văn bản công chứng - hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q và bà Đỗ Thị Kim D ngày 25/12/2010 vô hiệu.

+ Văn bản công chứng - hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D với bên nhận tặng cho: Bà L Thị Kim P ngày 29/4/2014 vô hiệu.

+ Văn bản công chứng - hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, giữa bên chuyển nhượng: Bà L Thị Kim P với bên nhận chuyển nhượng: Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà, giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Thủy N với bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Văn Q, bà Đỗ Thị Kim D lập ngày 10/01/2011 vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu của người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Nguyễn Thị G) về việc buộc bà Phạm Hồng L chấm dứt hành vi cản trở bà G thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản là ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng tại số 81 đường T.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G, bà Đào Thị Thủy N, Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị trình kháng cáo và cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm chứng cứ, cụ thể như sau:

- Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G cung cấp hợp đồng thế chấp bất động sản số 0606/2017/HĐTC ngày 06/6/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP X Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị với bên thế chấp là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G được văn phòng công chứng Đ chứng nhận ngày 07/6/2017; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV 589156 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 31/12/2015 cho ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G (1). Biên bản làm việc v/v trả nợ vay đến hạn ngày 29/10/2018, giữa Ngân hàng TMCP X Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị với bên vay là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G. Biên bản thỏa thuận về việc trả nợ vay và bàn giao tài sản cho bên thế chấp ngày 02/11/2018, giữa bên vay/thế chấp là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G với Ngân hàng TMCP X Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị (2). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2018, giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị Thu T được văn phòng công chứng Trường Sinh chứng nhận ngày 05/11/2018, đối với tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV 589156 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 31/12/2015 cho ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G (3).

- Bà Đào Thị Thủy N cung cấp bản phô tô đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 02/11/2018 của ông Võ Văn T1 gửi văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV 589156 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 31/12/2015 cho ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G (1). Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0606/2017/HĐTC ngày 06/6/2017 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP X Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị với bên thế chấp là ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G (2). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 589156 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 31/12/2015 cho ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G (3).

Như vậy, những chứng cứ do các đương sự cung cấp nêu trên là sau khi xét xử sơ thẩm, thể hiện nội dung: Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà L Thị Kim P ngày 11/12/2015. Ngày 31/12/2015, Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BV 589156. Sau khi tài sản thế chấp và xóa thế chấp cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị, thì tài sản tranh chấp đã được ông T1, bà G chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị Thu T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/11/2018 và được văn phòng công chứng Trường Sinh chứng nhận ngày 05/11/2018. Nội dung thông tin này đương sự không cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm, nên cấp sơ thẩm không biết để đưa Ngân hàng TMCP X Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị và ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị Thu T vào tham gia tố tụng trong vụ án theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm đã nêu “*Đối với việc chiếm giữ, sử dụng quyền sử dụng đất gắn liền với ngôi nhà số 81 đường T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong thời gian từ 27/8/2013 đến ngày 24/01/2016... Vì vậy, khi bản án Tòa án tuyên bố các hợp đồng vô hiệu, bản án có hiệu lực thì ông T, bà N có quyền đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất và tài sản, thực hiện các quyền về chủ sở hữu tài sản theo quy định*”. Nhưng phần quyết định của bản án không thể hiện nội dung này và nội dung giao tài sản cho ai quản lý khi tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Với những nội dung phân tích nêu trên thấy rằng, những tài liệu chứng cứ mà các đương sự cung cấp sau khi xét xử sơ thẩm là tình tiết mới phát sinh; Tòa án cấp sơ thẩm không biết nên không có lỗi trong việc không đưa Ngân hàng TMCP X Việt

Nam – Chi nhánh Quảng Trị và ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị Thu T vào tham gia tố tụng trong vụ án khi xét xử sơ thẩm. Việc đưa Ngân hàng TMCP X Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị và ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị Thu T vào tham gia tố tụng trong vụ án thì mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Những nội dung này cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được ngay tại phiên tòa phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G, bà Đào Thị Thủy N, Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G, bà Đào Thị Thủy N, Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị không phải chịu. Trả lại cho ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị G 300.000đ; bà Đào Thị Thủy N 300.000đ; Phòng công chứng số Z tỉnh Quảng Trị 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số 000610 ngày 06/5/2019, số 000612 ngày 07/5/2019, số 000614 ngày 09/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Án phí dân sự sơ thẩm được xử lý khi xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trần Quốc Cường