

Bản án số: 545/2025/DS-PT

Ngày: 27 - 5 - 2025

V/v: “Tranh chấp về thừa kế tài sản;
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hà - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1058/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp về thừa kế tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 563/2025/QĐXXDS-PT ngày 03 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số D N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc V, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Huy C, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1940 (vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ A, ấp R xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.
Người đại diện hợp pháp của bà T1: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1980 (xin xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Số B B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1973 (xin xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Số A, đường P, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;
3. Bà Trần Thị X, sinh năm 1952 (có mặt);
Địa chỉ: Số B, B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Bà Trần Minh Nguyệt Anh T3, sinh năm 1986 (vắng mặt);
Địa chỉ: Số C, chung cư E, Phạm Văn Đ, tổ C, khu phố D, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Ông Trần Lê V1, sinh năm 1988 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.
6. Bà Trần Minh Nguyệt Yến T4, sinh năm 1991 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.
7. Ủy ban nhân dân tỉnh B (xin xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Tầng A, tháp A, Tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (xin xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: tầng I, tháp A - Tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
9. Chi nhánh Văn đăng ký đất đai huyện D (xin xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.
10. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1967 (vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ A, ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương;
11. Bà Trần Thị H, sinh năm 1978 (xin xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Số H, tỉnh lộ 15, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;
12. Ủy ban nhân dân huyện D (xin xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị N, bị đơn bà Lê Thị Ngọc V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/10/2023, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 24/11/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn L, sinh năm 1907 (chết năm 2001 theo Trích lục khai tử số 912/TLKT-BS ngày 22/11/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình

Dương) và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1922 (chết năm 1980 theo Trích lục khai tử số 913/TLKT-BS ngày 22/11/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương). Cha mẹ của ông L là ông Trần Văn L1, không rõ năm sinh (chết ngày 27/11/1950) và bà Trần Thị T5, không rõ năm sinh (chết ngày 27/01/1947). Cha mẹ của bà H1 là ông Nguyễn Văn C2, không rõ năm sinh (chết ngày 16/10/1950) và bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1887 (chết ngày 24/3/1969). Ông L, bà H1 có 05 người con, gồm:

1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1940;
2. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1949 (chết năm 1974); ông H2 có vợ là bà Nguyễn Thị X1 (chết năm 2006); ông H2, bà X1 có 01 người con là bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1973;
3. Ông Trần Minh S, sinh năm 1956 (chết năm 2020); ông S có vợ là bà Lê Thị Ngọc V, sinh năm 1960; ông S, bà V có 03 người con gồm: Bà Trần Minh Nguyệt Anh T3, sinh năm 1986; ông Trần Lê V1, sinh năm 1988; bà Trần Minh Nguyệt Yến T4, sinh năm 1991;
4. Bà Trần Thị X, sinh năm 1952;
5. Bà Trần Thị N, sinh năm 1960;

Khi còn sống, ông L có một thửa đất tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; ông L, bà H1 và gia đình nguyên đơn cùng nhau sinh sống trên đất cho đến khi ông L, bà H1 chết; hiện nay trên đất chỉ còn bà N, bà T1 sinh sống. Khi anh chị em lập gia đình ở riêng chỉ còn ông S ở chung với ông L. Đầu năm 2001, bà N được ông S thông báo là tách tên ông L và bà N ra khỏi hộ khẩu gia đình, chỉ còn có gia đình ông S nhưng bà N không rõ mục đích của ông S là gì. Đến nay, bà N mới biết ông S dùng sổ hộ khẩu không còn tên ông L, bà N để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông S, tức là cấp cho hộ ông S nhưng không có tên ông L, bà N. Trong khi Công an huyện D mới đây đã xác nhận cho bà N là trong hộ khẩu đứng tên chủ hộ Trần Minh S vẫn có tên bà N từ năm 1996. Việc, ông S tự bỏ tên ông L, bà N ra khỏi hộ khẩu gia đình nhằm đích lừa dối các cơ quan chức năng trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi anh chị em biết việc ông S làm giấy tờ nhà đất cho mình thì đã truy hỏi, ông S trả lời làm vậy cho dễ, ông S sẽ tách giấy chứng nhận cho mọi người sau, nhưng không thực hiện. Việc ông S đứng tên trên giấy chứng nhận thửa đất của ông L, bà H1 (cha mẹ), không chỉ ông S và các anh chị em biết mà vợ con ông S cũng biết, vì ngày 26/01/2022, bà T4 đã đại diện cả nhà viết 01 tờ giấy gồm: bà V, bà X, bà N, bà H (con bà T1 ký thay) đồng ký tên với nội dung: “Đất này là giấy đồng sở hữu đất đối với thửa đất số 583 do ông Trần Minh S

đứng tên, do đất thừa kế của ông bà nên cả gia đình đồng ý để cho bà V đại diện đứng tên”.

Sau khi viết giấy xác nhận trên, bà V và các con làm thủ tục phân chia di sản thừa kế để bà V đứng tên giấy tờ nhà đất mà trước đây ông S hứa sẽ làm thủ tục tách sổ cho các anh chị em, cụ thể hiện nay bà V đang đứng tên thửa đất số 583, tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp giấy chứng nhận.

Do tin tưởng bà V và các con nên đã đồng ý việc sở hữu chung nên anh chị em chưa có ý kiến, cho đến khi yêu cầu tách sổ thì bà V và các con từ chối, họ cho rằng đất của ông S nên họ được hưởng, không ai được quyền đòi hỏi, tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 507678, số vào sổ CS 10788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 12/7/2022, hiện bà Lê Thị Ngọc V đứng tên (đã được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số \$ 784823, số vào sổ 00945 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28/12/2001). Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị N (có bà Lê Thị Thanh T là đại diện theo ủy quyền) đã rút yêu cầu khởi kiện này.

- Công nhận diện tích đất 2.216,9m² (đất vườn) thuộc thửa số 583, tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là di sản của ông Trần Văn L, sinh năm 1907 (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1922 (chết năm 1980) để lại.

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 là thửa đất số 583, tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo pháp luật. Yêu cầu được nhận ký phần bằng hiện vật là phần đất diện tích 443m². Giá trị đất tạm tính 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và ký phần được hưởng khoảng 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Bị đơn trình bày:

Thống nhất trình bày của bà N về quan hệ huyết thống của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Minh S.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do: thửa đất số 538 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 507678, số vào sổ CS10788 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh B ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 12/7/2022 cho bà Lê Thị Ngọc V có nguồn gốc do ông Trần Minh S khai phá năm 1984 và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 784823, số vào sổ 00945 QSDĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001 cho hộ ông Trần Minh S. Mặc dù đất cấp cho hộ nhưng thực tế là do ông S khai phá, bởi tại thời điểm khai phá đất ông L đã lớn tuổi (77 tuổi), không còn khả năng lao động mà chỉ sống chung với các con.

Giấy đồng sở hữu đất ngày 26/01/2022 giữa bà V, bà T1, bà X, bà N do bà T4 lập, bà T1 có mặt nhưng để bà Trần Thị H (con gái) ký thay; giấy này bà T4 đã xé bỏ bản chính do bà X, bà N, bà T1 yêu cầu phải ra Ủy ban nhân dân hoặc Phòng Công chứng xác nhận nội dung; gia đình bà V không đồng ý ra Ủy ban nhân dân hoặc Phòng Công chứng nên bản chính của giấy này không còn. Lý do của việc lập giấy đồng sở hữu đất là do trước khi chết ông S có lập giấy để thừa đất số 583 cho 03 người con, nhưng sau khi ông S chết tờ giấy này đã thất lạc nên bà T4 lập tờ giấy đồng sở hữu đất ngày 26/01/2022 trên cơ sở các cô gồm bà X, bà N, bà T1 yêu cầu bà V xuống đất tranh chấp nói chuyện về thừa đất, sau khi nói chuyện thì lập tờ giấy đồng sở hữu nêu trên. Nội dung của giấy ngày 26/01/2022 là bà V, bà T1, bà X, bà N đồng ý đồng sở hữu thừa đất số 583 do đất thừa kế của ông bà nên gia đình cùng quyết định để bà V đại diện đứng tên thừa đất với điều kiện không ai được phép bán chỉ được quyền sử dụng thừa đất.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Trần Thị T1, bà Trần Thị Mỹ D: Thống nhất trình bày, yêu cầu của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập.

- Bà Trần Minh Nguyệt Anh T3, ông Trần Lê V1, bà Trần Minh Nguyệt Yến T4: Thống nhất trình bày của bị đơn, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N, không có yêu cầu độc lập.

- Ông Trần Văn C1: Thống nhất trình bày, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập.

- Bà Trần Thị H trình bày: Bà H là con gái của bà T1, giấy đồng sở hữu ngày 26/01/2022 do bà Trần Minh N2 Yến Thu viết, những người có mặt và ký vào giấy này gồm: bà V, bà T1, bà X, bà N và bà H cùng người viết là bà T4; việc bà T1 có mặt nhưng không ký tên vì bà T1 lớn tuổi, tay yếu nên những người con lại đồng ý cho bà H ký thay bà T1.

- Ủy ban nhân dân tỉnh B: Đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B: Đề nghị giải quyết vắng mặt.

- Chi nhánh Văn đăng ký đất đai huyện D: Đề nghị giải quyết vắng mặt.
- Ủy ban nhân dân huyện D: Đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Xuân T6 trình bày:

Ông T6 là hàng xóm giáp ranh đất với đất của bà T1, bà X, ông nội của ông T6 là anh em với ông L, bà H1. Phần đất tranh chấp do ông L, bà H1 để lại cho bà Trần Thị N và bà Trần Thị T1 quản lý, sử dụng từ xưa đến thời điểm hiện nay. Khi ông S chết, bà Trần Minh Nguyệt Yến T4 là con ông Trần Minh S có nhờ ông ký giáp ranh để chia thừa kế làm 5 phần nhưng khi làm thủ tục đo đạc và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T4 chỉ làm thủ tục cho ông S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông có ký tên trong biên bản xem xét, thẩm định ngày 27/3/2024 của Tòa án. Tôi cam đoan lời trình bày của mình là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn bà Lê Thị Ngọc V về việc tranh chấp về thừa kế tài sản.

1.1. Công nhận diện tích đất 2.216,9m² (đất vườn) thuộc thửa số 583, tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là di sản của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1.

1.2. Chia di sản thừa kế của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 là thừa kế đất số 583, tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo pháp luật.

Di sản của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 là quyền sử dụng đất diện tích 2.216,9m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 583 (có 130,1m² thuộc hành lang an toàn đường bộ), tờ bản đồ số 22, tọa lạc xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, sau khi trừ công sức quản lý tôn tạo cho ông S là 443,38m² trị giá 626.434.000 đồng, còn lại 1.773,52m² trị giá 2.505.736.000 đồng (hai tỷ năm trăm lẻ năm triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Chia di sản của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 theo quy định pháp luật cho các đồng thừa kế (05 đồng thừa kế) của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 gồm: Bà Trần Thị T1; người thừa kế của ông Trần Văn H2 là bà Trần Thị Mỹ D; người thừa kế của ông Trần Minh S là bà Lê Thị Ngọc V, bà Trần Minh Nguyệt Anh T3, ông Trần Lê V1, bà Trần Minh Nguyệt Yến T4; bà Trần Thị X; bà Trần Thị N, mỗi đồng thừa kế được hưởng kỷ phần trị giá 501.147.200 đồng (năm trăm lẻ một triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị T1; người thừa kế của ông Trần Văn H2 là bà Trần Thị Mỹ D; bà Trần Thị X; bà Trần Thị N không yêu cầu chia

thành từng kỷ phần đối với di sản của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 mà nhập thành tài sản chung.

Các đồng thừa kế của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 gồm: Bà Trần Thị T1; người thừa kế của ông Trần Văn H2 là bà Trần Thị Mỹ Dung; bà Trần Thị X; bà Trần Thị N được quyền quản lý sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 2.216,9m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 583 (có 130,1m² thuộc hành lang an toàn đường bộ), tờ bản đồ số 22, tọa lạc xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Trần Thị T1; người thừa kế của ông Trần Văn H2 là bà Trần Thị Mỹ D; bà Trần Thị X; bà Trần Thị N có trách nhiệm thanh toán cho các đồng thừa kế của ông Trần Minh S là bà Lê Thị Ngọc V, bà Trần Minh Nguyệt Anh T3, ông Trần Lê V1, bà Trần Minh N2 Yên Thu số tiền 1.127.581.200 đồng (một tỷ một trăm hai mươi bảy triệu năm trăm tám mươi một nghìn hai trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 507678, số vào sổ CS 10788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 12/7/2022 cho bà Lê Thị Ngọc V. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 507678, số vào sổ CS 10788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 12/7/2022, hiện bà Lê Thị Ngọc V đứng tên (đã được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S784823, số vào sổ 00945 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28/12/2001).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 12/9/2024, nguyên đơn bà Trần Thị N kháng cáo bản án sơ thẩm;
- Ngày 10/9/2024, bị đơn bà Lê Thị Ngọc V (có ông Trần Huy C là đại diện theo ủy quyền) kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị N (có bà Lê Thị Thanh T là đại diện theo ủy quyền) xin rút toàn bộ đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn bà Lê Thị Ngọc V (có ông Trần Huy C là đại diện theo ủy quyền) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Theo kết luận có trong hồ sơ gốc của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, ông S làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận vào năm 1999 đối với thửa đất số 538, đến năm 2001, ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; ngày 12/6/2020, ông S chết, các con của ông S tiến hành chia di sản thừa kế của ông S để lại, các thành viên trong gia đình đều đồng ý để bị đơn bà Lê Thị Ngọc V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Nguyên đơn cho rằng thửa đất có nguồn gốc là của cha mẹ để lại nhưng thực tế ông L chết năm 2002, bà H1 chết năm 1980, ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất năm 2002, tại thời điểm này, ông L đã lớn tuổi không còn sức lao động nên công sức khai phá là của ông S. Ngoài ra, từ năm 2001 đến năm 2020, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (cùng phía với nguyên đơn) không có ý kiến về việc phân chia tài sản, đến khi ông S mất lại đòi phân chia tài sản là không đúng thực tế. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà V, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc .

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án và quyết định là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, bị đơn kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của nguyên

đơn bà Trần Thị N; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc V, giữ nguyên án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N, bị đơn bà Lê Thị Ngọc V làm trong thời hạn quy định pháp luật nên hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị N (có bà Lê Thị Thanh T là đại diện theo ủy quyền) rút toàn bộ đơn kháng cáo. Xét việc rút đơn là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng cáo và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, được triệu tập hợp lệ hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông Trần Văn L, sinh năm 1907 (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1922 (chết năm 1980) có 05 người con, gồm:

- Bà Trần Thị T1, sinh năm 1940;
- Ông Trần Văn H2, sinh năm 1949 (chết năm 1974); ông H2 có vợ là bà Nguyễn Thị X1 (chết năm 2006); ông H2, bà X1 có 01 người con là bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1973;
- Ông Trần Minh S, sinh năm 1956 (chết năm 2020); ông S có vợ là bà Lê Thị Ngọc V, sinh năm 1960; ông S, bà V có 03 người con gồm: Bà Trần Minh Nguyệt Anh T3, sinh năm 1986; ông Trần Lê V1, sinh năm 1988; bà Trần Minh Nguyệt Yên T4, sinh năm 1991;

- Bà Trần Thị X, sinh năm 1952;

- Bà Trần Thị N, sinh năm 1960;

Ngoài ra, ông L, bà H1 không còn người con nuôi hay con riêng nào khác.

Căn cứ quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự thì người thừa kế của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 được xác định gồm: bà Trần Thị T1; người thừa kế của ông Trần Văn H2 là bà Trần Thị Mỹ D; người thừa kế của ông Trần Minh S gồm: bà Lê Thị Ngọc V, bà Trần Minh Nguyệt Anh T3, ông Trần Lê V1, bà Trần Minh Nguyệt Yên T4; bà Trần Thị X; bà Trần Thị Ngọc .

Về tài sản tranh chấp: Các đương sự thống nhất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2024 của Tòa án, kết quả đo đạc theo bản đồ phục

vụ giải quyết tranh chấp ngày 30/5/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, biên bản định giá ngày 26/6/2024 của Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương. Không yêu cầu định giá lại. Theo đó, phần đất tranh chấp có diện tích 2.216,9m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 583 (có 130,1m² thuộc hành lang an toàn đường bộ), tờ bản đồ số 22, tọa lạc xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá đất vị trí 1: 1.500.000 đồng/m² x 1.845,4m² = 2.768.100.000 đồng; giá đất vị trí 2: 980.000 đồng/m² x 371,5m² = 364.070.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp là: 3.132.170.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng, phần đất tranh chấp là di sản của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là căn cứ vào giấy đồng sở hữu đất ngày 26/01/2022. Bị đơn cho rằng, phần đất tranh chấp là tài sản của ông Trần Minh S khai phá năm 1984 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi ông S chết thì bà V là người được hưởng quyền thừa kế.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Nguồn gốc và biến động của thửa đất số 583, tờ bản đồ số 22, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương:

Theo hồ sơ cấp và biến động đối với thửa đất số 583; các Văn bản số 787/CNVPĐKĐĐ-ĐK-CGCN ngày 17/5/2024, số 804/CNVPĐKĐĐ-ĐK-CGCN ngày 20/5/2024, số 1443/CNVPĐKĐĐ-ĐK-CGCN ngày 19/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; Văn bản số 563/UBND-KT ngày 15/8/2024 của Ủy ban nhân dân xã T; Giấy xác nhận số 892/GXNHK-CAH ngày 06/10/2022 của Công an huyện D thể hiện:

Ngày 29/5/2000, ông Trần Minh S có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.429,4m² thuộc thửa đất số 583 (2.210,4m² đất vườn) và số 482 (218,7m² đất thổ cư), tờ bản đồ số 22, nguồn gốc là do khai phá năm 1984, được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 12/9/2000, đến ngày 28/12/2001, hộ ông Trần Minh S được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S784823, số vào sổ 00945QSDĐ/QĐ-UB đối với diện tích 2.429m² thuộc thửa số 482 (219m² đất thổ cư) và thửa số 583 (2.210m² đất vườn). Tại Văn bản số 1443/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 19/8/2024 cũng thể hiện: “Thửa đất số 583, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại: Xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S784823, số vào sổ: 00945 ngày 28/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Trần Minh S”. Ông Trần Minh S là chồng của bà Lê Thị Ngọc V. Năm 2021 ông Trần Minh S chết;

Ngày 26/01/2022, bà Lê Thị Ngọc V, bà Trần Thị T1, bà Trần Thị X, bà Trần Thị N và bà Trần Thị H (con của bà T1) ký thay bà T1 do lớn tuổi và được sự đồng ý của tất cả những người có mặt để lập “Giấy Đồng Sở Hữu Đ1”, có nội dung: *“Ba tôi đã mất nên hôm nay họp mặt gia đình M và các cô đồng ý Đồng sở hữu thửa đất 583, địa chỉ Ấp R, T, Bình Dương. Do đất thừa kế của ông bà nên gia đình cùng quyết định để mẹ tôi Lê Thị Ngọc V đại diện đứng tên thửa đất này dưới điều kiện không ai được bán, chỉ được quyền sử dụng thửa đất trên”*.

Ngày 09/5/2022, bà V cùng các con (thành viên hộ gia đình), gồm: bà Trần Minh Nguyệt Anh T3, ông Trần Lê V1 và bà Trần Minh Nguyệt Yến T4 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản và phân chia tài sản chung của hộ gia đình để bà V đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 02 thửa đất số thửa đất số 482, 583, tờ bản đồ số 22 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà V, trong đó có thửa 583.

[3.2] Xét, theo nội dung của “Giấy Đồng Sở Hữu Đất ngày 26/01/2022” thì khi còn sống, ông L và bà H1 có tạo lập khai phá một thửa đất tại ấp R, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; ông L, bà H1 và gia đình nguyên đơn cùng nhau sinh sống trên đất cho đến khi ông L, bà H1 chết; theo tài liệu và các đương sự nhận hiện nay trên đất chỉ còn bà N, bà T1 sinh sống trên thửa đất này. Khi anh chị em lập gia đình ở riêng chỉ còn ông S ở chung với ông L. Mặc dù “Giấy Đồng Sở Hữu Đất ngày 26/01/2022” nêu trên không còn bản chính mà chỉ còn bản pho to, do bà V không chịu đi công chứng nên bà T4 đã xé bỏ, nhưng quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận có thỏa thuận nêu trên, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo các hình ảnh nguyên đơn cung cấp thể hiện ông L có hình ảnh đứng trước căn nhà bằng lá, theo nguyên đơn khi còn sống ông L có xây dựng nhà trên đất tranh chấp, bị đơn cũng thừa nhận hình ảnh của nguyên đơn cung cấp đây là nhà của ông L diện tích khoảng 50m² – 60m² trên đất tranh chấp, sau khi ông L chết căn nhà bị hư hỏng nên năm 2001 bà N đã xây dựng lại căn nhà trên đất như hiện trạng hiện nay; thời điểm năm 2000, khi ông S làm đơn đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì ông L vẫn đang sinh sống trên đất. Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng hàng rào, cây trồng trên đất là của ông S đầu tư xây dựng, nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Từ những tài liệu, chứng cứ trên có cơ sở xác định đất tranh chấp là di sản của bà H1, ông L để lại. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia di sản thừa kế của ông L và bà H1 đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên là có cơ sở được chấp nhận.

[3.2] Về chia di sản thừa kế:

Bà Nguyễn Thị H1 chết năm 1980, đến ngày 06/10/2023 nguyên đơn khởi kiện là hết thời hiệu chia thừa kế, ông Trần Văn L chết sau nên phần tài sản của bà H1 chuyển tiếp qua ông L; ông L chết không để lại di chúc; do đó tài sản thừa kế được chia theo pháp luật theo quy định tại Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí ma chay: Không có yêu cầu giải quyết.

Về khoản nợ: Không có.

Về công sức đóng góp gìn giữ đất: Theo hồ sơ cấp đất thì ông S là người kê khai, là thủ tục cấp giấy chứng nhận, đóng thuế đất nên có công gìn giữ đất. Do đó, có cơ sở xác định ông S có công quản lý tôn tạo đất, nên cần tính công sức quản lý tôn tạo đất cho ông S 20% tương đương diện tích đất 443,38m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 583 (vị trí 1: 369,08m² + vị trí 2: 74,3m²), trị giá 626.434.000 đồng.

Như vậy, di sản của bà H1, ông L sau khi trừ công sức quản lý tôn tạo cho ông S là 443,38m² trị giá 626.434.000 đồng, còn lại là 1.773,52m², trị giá 2.505.736.000 đồng chia thành 05 phần, mỗi kỷ phần trị giá 501.147.200 đồng.

Tài sản trên đất của ông L, bà H1, các đương sự thống nhất không có nên Tòa án không xem xét.

Tài sản trên đất của bà N, bà T1 không có yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét.

[3.3] Bà N, bà T1, bà X, bà D đồng ý gộp kỷ phần được hưởng vào thành tài sản chung của bà N, bà T1, bà X, bà D nên Tòa án ghi nhận.

[3.4] Bị đơn yêu cầu được nhận hiện vật, tuy nhiên hiện nay bà V và các con sinh sống ở phần đất khác (cách đất tranh chấp khoảng 500m), bà N, bà T1 đang sinh sống quản lý đất, đồng thời theo quy định tại Điều 3 của Quyết định số 12/2023 QĐ-UBND ngày 12/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì đất không đủ điều kiện tách thửa nên giao đất cho bà N, bà T1, bà X, bà D quản lý sử dụng và họ có trách nhiệm thanh toán lại giá trị kỷ phần cho các thừa kế của ông S.

[3.5] Theo nội dung nhận định nêu trên thì phần diện tích đất thuộc thửa 583 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 507678, số vào sổ CS 10788 ngày 12/7/2022 cho bà V là di sản thừa kế của ông V và bà H1. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận này.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bị đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc V, sinh năm 1962 nên 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 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N;

II. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc V (có ông Trần Huy C là đại diện theo ủy quyền);

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Áp dụng các Điều 650, 651, 658, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N đối với bị đơn bà Lê Thị Ngọc V về việc tranh chấp về thừa kế tài sản.

1.1. Công nhận diện tích đất 2.216,9m² (đất vườn) thuộc thửa số 583, tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương là di sản của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1.

1.2. Chia di sản thừa kế của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 là thửa đất số 583, tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo pháp luật.

Di sản của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 là quyền sử dụng đất diện tích 2.216,9m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 583 (có 130,1m² thuộc

hàng lang an toàn đường bộ), tờ bản đồ số 22, tọa lạc xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, sau khi trừ công sức quản lý tôn tạo cho ông S là 443,38m² trị giá 626.434.000 đồng, còn lại 1.773,52m² trị giá 2.505.736.000 đồng (hai tỷ năm trăm lẻ năm triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Chia di sản của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 theo quy định pháp luật cho các đồng thừa kế (05 đồng thừa kế) của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 gồm: Bà Trần Thị T1; người thừa kế của ông Trần Văn H2 là bà Trần Thị Mỹ D; người thừa kế của ông Trần Minh S là bà Lê Thị Ngọc V, bà Trần Minh Nguyệt Anh T3, ông Trần Lê V1, bà Trần Minh Nguyệt Yến T4; bà Trần Thị X; bà Trần Thị N, mỗi đồng thừa kế được hưởng kỷ phần trị giá 501.147.200 đồng (năm trăm lẻ một triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị T1; người thừa kế của ông Trần Văn H2 là bà Trần Thị Mỹ D; bà Trần Thị X; bà Trần Thị N không yêu cầu chia thành từng kỷ phần đối với di sản của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 mà nhập thành tài sản chung.

Các đồng thừa kế của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 gồm: Bà Trần Thị T1; người thừa kế của ông Trần Văn H2 là bà Trần Thị Mỹ Dung; bà Trần Thị X; bà Trần Thị N được quyền quản lý sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 2.216,9m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 583 (có 130,1m² thuộc hàng lang an toàn đường bộ), tờ bản đồ số 22, tọa lạc xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Trần Thị T1; người thừa kế của ông Trần Văn H2 là bà Trần Thị Mỹ D; bà Trần Thị X; bà Trần Thị N có trách nhiệm thanh toán cho các đồng thừa kế của ông Trần Minh S là bà Lê Thị Ngọc V, bà Trần Minh Nguyệt Anh T3, ông Trần Lê V1, bà Trần Minh N2 Yến Thu số tiền 1.127.581.200 đồng (một tỷ một trăm hai mươi bảy triệu năm trăm tám mươi một nghìn hai trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 507678, số vào sổ CS 10788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 12/7/2022 cho bà Lê Thị Ngọc V.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 507678, số vào sổ CS 10788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 12/7/2022, hiện bà Lê Thị Ngọc V đứng tên (đã được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 784823, số vào sổ 00945 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28/12/2001).

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

III. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc V được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- ND (1);
- BD (1);
- NLQ (12);
- Lưu (10) 29b (Án BDA).

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

Hà Huy Cầu