TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 106/2024/DS-PT
Ngày: 8-7-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.
Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn.
Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Trong các ngày 03 và ngày 08 tháng 7 năm năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2024/QĐPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn**:**

1.1. Công ty Trách nhiệm Hữu hạn C.

Địa chỉ: Ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị M - Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Bà Nguyễn Thị Mũi T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số D, đường N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1.3. Ông Lê Trọng H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số A, ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Trần Văn T1, địa chỉ: H đường T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (*theo văn vản ủy quyền ngày 21/6/2024 và Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2024*), có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn X2

Địa chỉ: Lô B, đường số I, khu Công nghiệp T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim Y - Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số A, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn C, huyện P, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

3.2. Công ty Cổ phần X3.

Địa chỉ: Số G, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn P - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Minh H1; ông Nguyễn Sĩ B (*Theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2024*), có mặt.

3.3. Công ty Trách nhiệm Hữu hạn C1.

Địa chỉ: Lô B, khu công nghiệp T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Wei Shan Y1 - Chức vụ: Tổng Giám đốc, vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

3.5. Bà Trương Ngọc G, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

3. 6. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ Phần X3.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn C và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn T1 trình bày:

Ngày 15/7/2010, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn X4 (viết tắt là Công ty X4) lập hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn C (Viết tắt là Công ty C) diện tích 320.000m^2 với giá 15 tỷ đồng, có làm giấy viết tay. Tuy nhiên, sau đó hai bên thống nhất làm lại hợp đồng chuyển

nhượng và thanh toán trên diện tích thực tế nhận chuyển nhượng, phía Công ty C và bà Nguyễn Thị Mũi T, ông Lê Trọng H đã nhận chuyển nhượng của Công ty T2 diện tích 114.750,7m^2 và đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng khoảng 9.500.000.000 đồng (chín tỷ năm trăm triệu đồng). Cụ thể như sau:

Vào ngày 17/4/2013, Công ty C có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 573 tại Văn phòng C2. Theo đó, Công ty X4 chuyển nhượng cho Công ty C gồm 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) với tổng diện tích 61.134,70m^2 (có ghi cụ thể trong hợp đồng), phía Công ty C đã giao đủ tiền cho Công ty X4 nhưng không rõ giá chuyển nhượng thật là bao nhiêu. Ngoài ra, Công ty X4 còn chuyển nhượng thêm cho Công ty C 03 GCNQSDĐ với diện tích 24.108m^2. Phía Công ty C đã giao đủ tiền cho Công ty X4, tuy nhiên vào thời điểm này giám đốc Công ty X4 bị bắt giam về tội lừa đảo, chiếm đoạt tài sản nên chưa xác lập được hợp đồng bằng văn bản.

Sau khi chuyển nhượng, phía Công ty X4 đã giao đất cho Công ty C, Công ty C đã xin lập dự án nuôi trồng thủy sản và đã được sự chấp thuận về chủ trương của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) tỉnh Hậu Giang. Khi chuyển nhượng xong, Công ty C tiến hành thủ tục chuyển quyền sang tên nhưng gặp nhiều vấn đề khó khăn khách quan do Giám đốc Công ty X4 đã bị bắt giam, đồng thời các thửa đất đã hết hạn sử dụng và phải đăng ký gia hạn sử dụng, phát sinh hóa đơn thuế giá trị gia tăng từ việc chuyển nhượng của Công ty X2 Sau đó, Công ty C đã được các cơ quan chức năng khắc phục những khó khăn để có đủ điều kiện chuyển quyền sang tên và được UBND tỉnh H đồng ý cho phép chuyển nhượng. Cùng lúc này, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H có thông báo không cho sang tên vì đất chuyển nhượng đang bị Cơ quan thi hành án yêu cầu tạm dừng giao dịch để kê biên thi hành án.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa Công ty C và Công ty X4 là trước ngày các bản án có hiệu lực pháp luật của Công ty X3 và Công ty C1 nên Công ty C yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (công nhận hợp đồng chuyển nhượng) số 573, quyển số 01/2013/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2013 với Công ty X4, cụ thể tại các thửa: thửa 213 (70) diện tích 9.740,9m^2; thửa 290 (69) diện tích 10.205,3m^2; thửa 71 (170) diện tích 4436,2m^2; thửa 128 (168) diện tích 6350,4m^2; thửa số 742 (23) diện tích 7589,3m^2; thửa số 80 (166) diện tích 7.274,9m^2; thửa số 138 (163) diện tích 2119,5m^2; Thửa số 87 (169) diện tích 5490,5m^2; Thửa số 748 (84) diện tích 1.049,6m^2; Thửa số 186 (38) diện tích 6429,4m^2, các thửa trên là loại đất nuôi trồng thủy sản và Thửa số 107 (159) diện tích 18.513,8m^2; Thửa số 726 (164) diện tích 2.131,9m^2; Thửa số 150 (162) diện tích 2.238,6m^2, mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm và đất nông nghiệp khác. Số tiền thực tế chuyển nhượng

giữa Công ty X4 với Công ty C, bà Nguyễn Thị Mũi T, ông Lê Trọng H đều do Công ty C thanh toán, tổng số tiền chuyển nhượng khoảng 9.500.000.000 đồng (chín tỷ năm trăm triệu đồng).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Mũi T và Lê Trọng H là ông Trần Văn T1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Mũi T và ông Lê Trọng H là thành viên của Công ty C. Ngày 17/4/2013, Công ty X4 có chuyển nhượng cho bà Mũi T và ông Trọng H 29.508m^2 đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 574, quyển 01/2013/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C2 đối với 04 GCNQSDĐ gồm: Thửa đất số 92 (thửa mới 173) diện tích 7.134,0m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa; thửa đất số 711 (thửa mới 172), diện tích 9.002,8m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa; thửa đất số 129 (174) diện tích 4.731,7m^2, mục đích sử dụng đất rừng sản xuất; thửa đất số 198 (175) diện tích 6.338,1m^2, mục đích sử dụng đất rừng sản xuất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do UBND tỉnh H cấp vào năm 2010 cho Công ty X2

Hợp đồng đã thực hiện xong việc giao trả tiền và đất. Tuy nhiên, toàn bộ số tiền chuyển nhượng trên là của Công ty C ủy quyền cho bà Mũi T, ông Trọng H đại diện đứng ra chuyển nhượng vì 04 GCNQSDĐ trên không nằm trong dự án nên không chuyển nhượng được cho Công ty C. Ngay sau khi chuyển nhượng xong, phía bà Mũi T, ông Trọng H đã giao lại toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho Công ty C sử dụng để Công ty C xin phép lập dự án nuôi trồng thủy sản.

Nay bà Nguyễn Thị Mũi T, ông Lê Trọng H yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng số 574, quyển 01/2013/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2013 giữa Công ty X4 với bà T, ông H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty X4 là bà Trần Thị Kim Y trình bày:

Bà Trần Kim Y thống nhất với lời trình bày của đại diện Công ty C. Công ty X4 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty C theo hợp đồng chuyển nhượng số 573 ngày 17/4/2013, chuyển nhượng 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 61.134,70m^2 và 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa lập giấy chuyển nhượng với diện tích 24.108m^2. Phía Công ty X4 đã nhận đủ tiền nhưng không rõ bao nhiêu, số tiền cụ thể thì chồng bà Y biết rõ.

Nay bà Y thống nhất công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty X4 với Công ty C tại các thửa: 213 (70) diện tích 9740,9m^2; thửa 290 (69) diện tích 10.205,3m^2; thửa 71 (170) diện tích 4.436,2m^2; thửa 128 (168) diện tích 6.350,4m^2; thửa số 742 (23) diện tích 7.589,3m^2; thửa số 80 (166) diện tích 7.274,9m^2; thửa số 138 (163) diện tích 2.119,5m^2; Thửa số 87 (169)

diện tích 5.490,5m^2; Thửa số 748 (84) diện tích 1.049.6m^2; Thửa số 186 (38) diện tích 6.429,4m^2; Thửa số 107 (159) diện tích 18.513,8m^2; Thửa số 726 (164) diện tích 2.131,9m^2; Thửa số 150 (162) diện tích 2.238,6m^2.

Đối với hợp đồng số 574, quyển 01/2013/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2013 được công chứng tại Văn phòng C2 giữa Công ty X4 với bà Nguyễn Mũi T, ông Lê Trọng H chuyển nhượng diện tích 29.508m^2 đối với 04 GCNQSDĐ, hợp đồng này phía Công ty X4 đã nhận đủ tiền, đồng thời cũng giao đất cho bà Mũi T, ông Trọng H. Nay bà Y cũng thống nhất công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng này.

Đối với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn C1, theo bản án xử Công ty X4 trả nợ cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn C1 thì phía Công ty X4 đã giao cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn C1 07 GCNQSDĐ để trả nợ là tương xứng với số nợ.

Đối với Công ty Cổ phần X3, phía Công ty X4 còn phần đất thuê của Công ty là 50 năm, hiện Công ty X4 đã giao Công ty Cổ phần X3 quản lý khi bán được sẽ thanh toán nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp có nhận ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ để thi hành án theo các quyết định, bản án:

Theo Quyết định số 01/2019/KDTM-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ buộc Công ty X4 trả cho Công ty Cổ phần X3 số tiền là 43.138.441.193 đồng.

Theo Quyết định số 05/2018/KDTM-ST ngày 12/6/2018 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ buộc Công ty X4 trả cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn C1 số tiền là 2.000.000.000 đồng.

Theo 10 Quyết định, bản án phải thi hành buộc Công ty X4 nộp án phí với số tiền 438.593.408 đồng.

Sau khi nhận được ủy thác thi hành án, phía Công ty X4 không tự nguyện thi hành án, đến ngày 25/12/2020 Chấp hành viên đã áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với các thửa đất đứng tên Công ty X4 và đã tiến hành cưỡng chế vào ngày 14/01/2021. Sau khi áp dụng biện pháp cưỡng chế, Chi cục Thi hành án xác minh tại Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh C2 để giải quyết trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty C nhận chuyển nhượng của Công ty X4 đối với 13 GCNQSDĐ phát sinh sau khi cưỡng chế lần 1 gồm các thửa: 71, 290, 138, 107, 213, 742, 726, 87, 748, 150, 186, 128 và 80 với tổng diện tích 85.242,7m^2, đất tọa lạc tại ấp M, xã H (13 GCNQSDĐ

Công ty C đang nắm giữ), trong 13 thửa đất có 03 thửa gồm 107, 726 và 150, tổng diện tích 24.108m^2 đất hết hạn sử dụng nên chưa chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Công ty X4 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mũi T và ông Lê Trọng H với 04 GCNQSDĐ tại các thửa 198, 129, 711 và 92 với tổng diện tích 29.508m^2 đất tọa lạc tại ấp M, xã H (04 GCNQSDĐ này bà T, ông H đang nắm giữ).

Qua xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty X4 với Công ty C và Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty X4 với bà T, ông H đối với các thửa đất nêu trên nhưng chưa làm thủ tục đăng ký chuyển quyền nên cơ quan Thi hành án đã có các văn bản ngăn chặn không cho Công ty X4 chuyển nhượng các quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp cũng thông báo cho Công ty C, bà Nguyễn Thị Mũi T, ông Lê Trọng H biết để khởi kiện việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án.

Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty C, bà Nguyễn Thị Mũi T, ông Lê Trọng H với Công ty Thiên Mã đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để đảm bảo việc thi hành án theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X3 (Viết tắt Công ty X3) là bà Dương Thị Minh H1 trình bày:

Công ty X3 là người được thi hành án theo bản án số 01/2019/KDTM-ST ngày 24/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ với nội dung như sau:

Buộc Công ty X4 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty X3 tổng số tiền 43.138.441.193 đồng.

Ngày 27/12/2019, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu số 263/QĐ-CCTHADS, qua xác minh Công ty X4 có tài sản tại huyện P, tỉnh Hậu Giang nên đã ủy thác thi hành án về Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp để thi hành bản án nêu trên.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp đã ban hành các Quyết định về việc cưỡng chế kẽ biên quyền sử dụng đất số 13/QĐ-CCTHADS ngày 25/12/2020 và Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 15/12/2021 để tiến hành cưỡng chế kê biên tổng cộng 23 thửa đất theo 23 giấy CNQSDĐ của Công ty X4 để thi hành án theo quy định.

Trong quá trình chấp hành viên đang thực hiện thủ tục để tiến hành bán đấu giá các tài sản nêu trên thì nhận được các thông báo thụ lý số 59/2022/TLST-DS ngày 28/3/2022 và thông báo thụ lý số 60/2022/TLST-DS ngày 28/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp về việc thụ lý vụ án dân

sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía nguyên đơn là Công ty C, bà Nguyễn Mũi T, ông Lê Trọng H với bị đơn là Công ty X2 Với nội dung yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là: Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty X4 với Công ty C, bà Nguyễn Thị Mũi T, ông Lê Trọng H đối với 17 GCNQSDĐ đã được kê biên để thi hành án cho Công ty X3.

Tại phiên tòa, đại diện Công ty X3 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, hủy các hợp đồng chuyển nhượng tại 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với Công ty X4 vì tính đến thời điểm hiện tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất dai theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên quyền sử dụng đất đang tranh chấp vẫn thuộc quyền sở hữu của Công ty X4 và phải kê biên bán đấu giá đảm bảo thi hành bản án. Mặt khác, có dấu hiệu liên kết thông đồng giữa Công ty X4 và các cá nhân, tổ chức khác trong việc tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Công ty Trách nhiệm Hữu hạn C1 (viết tắt Công ty C1) là bà Châu Minh X1 trình bày:

Đối với hợp đồng tranh chấp quyền sở dụng đất giữa nguyên đơn Công ty C; bà Nguyễn Thị Mũi T, ông Lê Trọng H với bị đơn Công ty X4 thì Công ty C1 không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến tài sản tranh chấp của các hợp đồng trên nên không có yêu cầu gì, xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết các vụ kiện trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H2 trình bày:

Năm 2019, ông thấy phần đất của Công ty X4 chuyển nhượng cho Công ty C bỏ trống nên ông có trồng tràm trên đất khoảng 3.000m^2.

Nay ông H2 đồng ý trả lại phần đất trên và khôi phục lại hiện trạng ban đầu để trả lại cho Công ty C, ông không liên quan gì đến phần đất tranh chấp giữa Công ty C và Công ty X2

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X, bà Trương Ngọc G trình bày:

Ông X và bà G có canh tác trồng cam, bưởi trên phần đất của Công ty X4 tại thửa 742 (23) diện tích 3.100m^2, phần đất này hiện nay Công ty X4 đã chuyển nhượng cho Công ty C. Vợ chồng ông X và bà G đã tự thỏa thuận với Công ty C và không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Công ty C, bà Nguyễn Thị Mũi T và ông Lê Trọng H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty X2

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty X4 với Công ty C theo hợp đồng công chứng số: 753, quyển số 01/2013/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2013 đối với các thửa đất theo các GCNQSDĐ sau:

- GCNQSDĐ số CT00004 thửa đất số 213 nay số hiệu thửa đất là 70, tờ bản đồ số 27, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 9.740,9m^2, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản.

- GCNQSDĐ CT00102 do UBND thửa đất số 290. Nay số hiệu thửa đất là: 69, bản đồ số 27, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 10.205,3m^2, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản.

- GCNQSDĐ số CT00101 thửa đất số 71. Nay số hiệu thửa đất là: 170, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 4.436,2m^2, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản.

- GCNQSDĐ số CT00361 thửa đất số 128. Nay số hiệu thửa đất là: 168, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 6.350,4m^2, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản.

- GCNQSDĐ số CT00352 thửa đất số 742. Nay số hiệu thửa đất là: 23, tờ bản đồ số 27, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 7.000m^2, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản.

- GCNQSDĐ số CT00786 thửa đất số 80. Nay số hiệu thửa đất là: 166, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 7.274,9m^2, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản.

- GCNQSDĐ số CT00002 thửa đất số 138. Nay số hiệu thửa đất là: 163, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 2.119,5m^2, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản.

- GCNQSDĐ số CT00345 do UBND tỉnh H cấp ngày 28/5/2010, thửa đất số 87. Nay số hiệu thửa đất là: 169, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 5.490,5m2, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản.

- GCNQSDĐ số CT00355 thửa đất số 748. Nay số hiệu thửa đất là: 84, tờ bản đồ số 27, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 1.049,6m^2, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản.

- GCNQSDĐ số CT00358 thửa đất số 186. Nay số hiệu thửa đất là: 38, tờ bản đồ số 27, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 6.429,4m^2, mục đích sử dụng nuôi trồng thủy sản.

1.2. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói giữa Công ty X4 và Công ty C đối với các thửa đất theo các GCNQSDĐ sau:

- GCNQSDĐ số CT00353 thửa đất số 726. Nay số hiệu thửa đất là: 164, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 2.131,9m^2, mục đích sử dụng BHK.

- GCNQSDĐ số CT00357 thửa đất số 150. Nay số hiệu thửa đất là: 162, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 2.238,6m^2, mục đích sử dụng BHK.

- GCNQSDĐ số CT00003 thửa đất số 107. Nay số hiệu thửa đất là: 159, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 18.513,8m, mục đích sử dụng NKH.

1.3. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty X4 với bà Nguyễn Thị Mũi T, ông Lê Trọng H theo hợp đồng công chứng số: 574, quyển số 01/2013/CC-SCC/HĐGD ngày 17/4/2013 đối với các thửa đất theo các GCNQSDĐ sau:

- GCNQSDĐ CT0062 thửa đất số 92. Nay số hiệu thửa đất là: 173, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 7.134,0m^2, mục đích sử dụng LUC.

- GCNQSDĐ số CT00360 thửa đất số 711. Nay số hiệu thửa đất là: 172, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 9.002,8m^2, mục đích sử dụng LUC.

- GCNQSDĐ số CT00359, thửa đất số 129. Nay số hiệu thửa đất là: 174, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 4.731,7m^2, mục đích sử dụng BHK.

- GCNQSDĐ số CT00356, thửa đất số 198. Nay số hiệu thửa đất là: 175, tờ bản đồ số 18, theo hệ thống bản đồ chính quy, diện tích 6.338,1m^2, mục đích sử dụng BHK.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đều do UBND tỉnh H cấp.

Công ty C và bà Nguyễn Thị Mũi T, ông Lê Trọng H có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất đã công nhận hiệu lực của hợp đồng (theo 17 Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/12/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn D – chi nhánh H3).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, Công ty Cổ phần X3 kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bán án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Công ty Cổ phần X3 Khu Công Nghiệp C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do cho rằng: Vì quyền sử dụng đất đang đứng tên Công ty X4 chưa sang tên cho Công ty C nên căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, Điều 503 Bộ luật dân sự quy định "*Hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký*" nên hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực. Mặt khác, đây là tài sản đảm bảo duy nhất của Công ty X4 để thi hành án.

- Đại diện cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty X3 với các căn cứ đưa ra:

Đây không phải là tài sản duy nhất còn lại của Công ty X4 vì Công ty X4 vẫn còn 7 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty C1 đang giữ và nhà máy tại cần Thơ. Công Ty C thấy Công ty X4 vẫn còn phần đất rộng lớn gần với phần đất Công ty C nhận chuyển nhượng của Công ty X4 tại huyện P.

Hơn nữa, bản án tuyên Công ty X4 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty X3 có hiệu lực vào năm 2019 là sau thời điểm Công ty C nhận chuyển nhượng đất, hai bên đã giao tiền, giao đủ đất vào năm 2013 nên cho rằng Công ty X4 tẩu tán tài sản là không có căn cứ.

Việc Công ty C chưa sang tên quyền sử dụng đất được trong thời gian dài là do yếu tố khách quan vướng các thủ tục tại địa phương mà do Công ty C không hiểu biết nên không làm các thủ tục trước khi nhận chuyển nhượng đất. Mặt khác, quá trình thực hiện thủ tục sang tên thì đại diện theo pháp luật cho Công ty X4 bị bắt, không xuất được hóa đơn giá trị gia tăng của hợp đồng chuyển nhượng.

Về mặt tố tụng: Do công ty X3 không có yêu cầu độc lập ở cấp sơ thẩm nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét Công ty X3 có quyền kháng cáo yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không?

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần X3 (gọi tắt Công ty X3) kháng cáo trong thời hạn luật định. Mặt khác, xét thấy phần diện tích đất Công ty C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đang đứng tên Công ty X4 và đang được Chi cục thi hành án kê biên, cưỡng chế để thi hành án cho những người được thi hành án trong đó có Công ty X3. Bản án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty C với Công ty X4 đồng nghĩa phần đất kê biên sẽ không còn là quyền sử dụng của Công ty X4 nên ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty X3. Do đó, căn cứ Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự, Công ty X3 vẫn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm nên được thụ lý xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Qua xem xét hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xuất phát từ việc Công ty X4 chuyển nhượng cho Công ty C diện tích đất nông nghiệp thuộc một phần dự án nuôi trồng thủy sản của Công ty X4, trong đó Công ty T3 hợp đồng chuyển nhượng với Công ty C được công chứng số 573 ngày 17/4/2013 đối với 10 thửa đất gồm: thửa 213; 290; 128; 71; 742; 80; 138; 87; 748; 186 tại 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho công ty X4, loại đất nuôi trồng thủy sản, diện tích 64.134,70m^2 và chuyển nhượng thỏa thuận bằng lời nói gồm 03 thửa đất: thửa 107, 726 và thửa 150 tại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty X4 với diện tích 24.108m^2, loại đất hàng năm và đất nông nghiệp khác. Tại thời điểm chuyển nhượng 03 thửa đất chuyển nhượng thỏa thuận bằng lời nói đã hết thời hạn sử dụng đất mà chưa được gia hạn. Ngoài ra, Công ty C nhờ bà Nguyễn Thị Mũi T và ông Lê Trọng H đứng tên giùm tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 574 ngày 17/4/2013 tại 04 thửa đất 92, 129, 711 và 198, mục đích sử dụng là đất lúa và đất rừng sản xuất, chưa được Công ty X4 chuyển mục đích sử dụng sang đất nuôi trồng thủy sản.

[2.1]. Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty X3 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên giữa Công ty X4 và Công ty C (trong đó có cả phần đất do bà T, ông H đứng tên dùm), Hội đồng xét xử thấy rằng:

Công ty X4 xin chủ trương thực hiện dự án nuôi trồng thủy sản tại huyện P, tỉnh Hậu Giang với diện tích 45 ha, được Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp phép đầu tư và cho chủ trương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất để nuôi trồng thủy sản.

Theo báo cáo số 226 ngày 30 tháng 5 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H thì Công ty X4 đã nhận chuyển nhượng được 265.781,7m^2

đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó mới chuyển mục đích sử dụng được 85,669,4m^2. Tuy nhiên Công Ty X4 không thực hiện dự án mà đã chuyển nhượng 01 phần phần đất thuộc dự án đã cấp phép cho Công ty C, trong đó có cả phần đất chưa chuyển mục đích sử dụng vẫn còn là đất trồng lúa, phần đất chưa chuyển mục đích sử dụng thì Công ty C nhờ bà T, ông H đứng tên dùm trên hợp đồng chuyển nhượng.

Căn cứ vào Điều 36 Luật đất đai năm 2003 quy định trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm "*chuyển đất trồng lúa nước sang đất nuôi trồng thủy sản*". Căn cứ Điều 101 Nghị Định 181 của Chính Phủ hướng dẫn Luật đất đai năm 2003 quy định tổ chức kinh tế và hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp thì không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Do trước khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty X4 với Công ty C, Công ty X4 chưa chấm dứt dự án đầu tư, còn Công ty C không xin chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty X4 để thực hiện dự án nuôi trồng thủy sản. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 19/4/2015, Công ty C mới ban hành văn bản số 1904 xin chủ trương chuyển nhượng đất, do có nhiều vướng mắc nên Ủy ban nhân dân tỉnh H chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty C cung cấp Văn bản số 990/UBND - NCTT ngày 15/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh H thống nhất cho Công ty C và bà Mũi T, ông H nhận chuyển nhượng đất và chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời tại Quyết định số 1456 ngày 17/8/2020 UBND tỉnh H chấp thuận cho Công ty C đầu dư dự án nuôi trồng thủy sản. Thời điểm này, nhiều bản án, quyết định của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ có hiệu lực pháp luật buộc Công ty X4 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn trong đó có Công ty X3 và Công ty C1. Ngoài ra, Công ty X4 còn phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền án phí cho Nhà nước theo 10 quyết định, bản án mà có nhiều bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật trước giao dịch chuyển nhượng đất của hai bên với số tiền 438.593.408 đồng.

Tuy nhiên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty X4 đối với 17 thửa đất cho Công ty C và bà Mũi T, ông H gồm cả các hợp đồng giao dịch bằng lời nói nhưng mà chưa làm rõ các vấn đề sau:

Không xác minh về việc Ủy ban nhân dân tỉnh H có thu hồi Văn bản cấp phép đầu tư số 1456 ngày 17/8/2020 và Văn bản số 990 UBND - NCTT ngày 15/5/2020 chấp thuận chủ trương cho nhận chuyển nhượng đất của Công ty C, bà Mũi T, ông H không. Nếu không thu hồi các văn bản trên thì việc Chi cục thi hành án kê biên tài sản là 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với yêu

cầu của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, Công ty X3 đề nghị Tòa án không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty X4 với Công ty C có ảnh hưởng đến việc Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp phép dự án đầu tư và chấp thuận cho nhận chuyển nhượng đất của Công ty C không.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C2 là đã tuân thủ về mặt hình thức nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ Văn phòng C2 có thuộc Công chứng Nhà nước hay là Công chứng tư bởi lẽ tại thời điểm hợp đồng được công chứng vào ngày 17/4/2013 thì Luật đất đai 2013 chưa có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 127 Luật đất đai 2003 và Nghị định 181/2004 của Chính phủ hướng dẫn Luật đất đai 2003 đều quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất.

Bên cạnh đó, Công ty X3 cho rằng các tài sản tranh chấp trên của Công ty X4 là khối tài sản duy nhất để đảm bảo cho việc thi hành án. Công ty C lại xác định Công ty X4 vẫn còn các tài sản khác là nhà máy tại Cần Thơ và phần đất tại P. Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ là Báo cáo số 226/BC-STNMT ngày 30 tháng 5 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H (bản photo) thể hiện Công ty X4 được Ủy ban nhân dân tỉnh H thống nhất cho nhận chuyển mục đích sử dụng để nuôi trồng thủy sản 45ha tại ấp M, xã H, Công ty X4 đã nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 265.782,7m^2 đất. Theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn Luật thi hành án dân sự quy định: "*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, chuyển nhượng... tài sản cho người khác mà không dùng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản nào khác hoặc tài sản khác không đủ nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*". Công ty X4 đang phải thực hiện nghĩa vụ nộp án phí theo các bản án, quyết định Tòa án nhân dân quận Ô Môn có hiệu lực trước thời điểm chuyển nhượng đất và thực hiện nghĩa vụ cho Công ty X3 cũng như Công ty H4 nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ ngoài tài sản đang tranh chấp thì Công ty X4 còn tài sản khác để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ thi hành án nêu trên hay không nhưng đã công nhận toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty X4 và Công ty C, bà Mũi T, ông H là chưa chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi của những người được thi hành án.

[2.2]. Bên cạnh việc thu thập chứng cứ không đầy đủ về nội dung, cấp sơ thẩm đã có vi phạm về tố tụng, đưa người tham gia tố tụng là người đại diện theo ủy quyền cho các đương sự không đúng, cụ thể:

Đối với nguyên đơn là Công ty N, theo Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 01 năm 2022 và đối với bà Nguyễn Thị Mũi T, ông Lê Trọng H theo Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 01 năm 2022 chỉ ủy quyền cho ông Trần Văn T1 khiếu nại,

khởi kiện Chi cục thi hành án huyện Phụng Hiệp đối với Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty X3 có Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2022 chỉ quyền cho bà Dương Thị Minh H1 thay mặt Công ty tham dự phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 20/5/2022.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm căn cứ vào các Văn bản ủy quyền nêu trên chấp thuận cho ông T1 tham gia tố tụng đại diện cho các nguyên đơn và chấp thuận cho bà H1 đại diện cho Công ty X3 tham gia trong các giai đoạn tố tụng cũng như tham gia xét xử trong vụ án "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa Công ty C với Công ty X4 là vượt quá phạm vi, nội dung ủy quyền được quy định tại khoản 2 Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự: "*Người đại diện theo ủy quyền trong tố tụng dân sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự của đương sự theo nội dung văn bản ủy quyền*".

[3]. Với những thiếu sót và vi phạm nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án số 62/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang và chuyển hồ sơ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6]. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Công ty X3 được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Công ty Cổ Phần

X3 Khu Công Nghiệp C được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0003259 ngày 15/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 08 tháng 7 năm 2024.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Phụng Hiệp, Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thọ