

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 305/2025/DS-PT

Ngày: 14 - 8- 2025

V/v: “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và
giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My, bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà
Trương Thị Thu Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử
công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 218/2025/TLPT-DS ngày 04/6/2025
về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và
giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, do
Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DSST ngày 31/03/2025 của Tòa án nhân dân
huyện Buôn Đôn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 289/2025/QĐ-PT ngày 14/7/2025
và Quyết định hoãn phiên tòa số 277/2025/QĐPT-DS ngày 05/8/2025, giữa các
đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1987. Địa chỉ: B2, xã E, huyện
Đ, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương H, sinh năm
1958. Địa chỉ: Số 25N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử
vắng mặt.

- Bị đơn: Bà I, sinh năm 1974. Địa chỉ: Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk
Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Phương
L - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk
Lắk. Địa chỉ: Số 39 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Y, sinh năm 1994, có mặt.

+ Ông K, sinh năm 1995, vắng mặt.

+ Bà N, sinh năm 1988, có mặt.

+ Ông S, sinh năm 1991, có mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y: Bà Nguyễn Thị Thu T1

- Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 39L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ Văn phòng công chứng A. Địa chỉ: Số 38 đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thu T2, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 30L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk; Trụ sở: 46C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến D - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương H trình bày:***

Bà Lê Thị Kim T nhận chuyển nhượng một thửa đất của hộ ông E, thửa đất số 607, tờ bản đồ số 31, diện tích 681,1m², địa chỉ: Buôn N2, xã E, huyện Đ tỉnh Đắk Lắk, được Sở Tài Nguyên & Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CT 377205 ngày 05/02/2020. Không biết vì căn cứ nào bà I đã xây dựng nhà cấp 4, diện tích khoảng 80m² trên diện tích đất của bà T gây thiệt hại giá trị về đất của bà T khoảng 100.000.000 đồng, theo tìm hiểu được biết bà Nhận chuyển nhượng của ông E bằng giấy viết tay, việc làm nhà trái pháp luật trên của bà I đã được UBND xã E hòa giải theo quy định nhưng không thành ngày 07/10/2020. Do đó bà Lê Thị Kim T đã khởi kiện đến Tòa án.

Theo đơn khởi kiện bà Lê Thị Kim T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà I tháo dỡ toàn bộ nhà xây cấp 4 xây dựng trái phép trên đất của gia đình bà T vô điều kiện để trả lại đất hợp pháp cho bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Kim T làm đơn và thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn giải quyết xem xét giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 06/12/2019 giữa bên chuyển nhượng gồm E, L1, Y, K, B và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Kim T, đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị Kim T không yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà I phải trả lại diện tích đất lấn chiếm và tháo dỡ toàn bộ nhà xây cấp bốn xây dựng trái phép trên đất của Lê Thị Kim T.

*** Quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn bà I và Trợ giúp viên pháp lý bà Trần Thị Phương L cùng trình bày:**

Ngày 8/3/2001, I nhận của ông E lô đất có diện tích $8m \times 10m = 80m^2$ với giá 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm ngàn đồng) và có lập giấy viết tay sang nhượng đất và có chữ ký của người chuyển nhượng là ông E, giấy mua bán này do ông E trực tiếp viết và nhận đủ số tiền trên. Khoảng năm 2002, bà I dựng ngôi nhà vách tre, xây tường rào, đến năm 2010 tháo dỡ nhà và trồng cây ăn quả trên diện đất đó. Đến tháng 6 năm 2019, bà cho con gái là H và con rể là S xây dựng ngôi nhà cấp bốn và sinh sống cho đến nay.

Bà I được biết diện tích khoảng $80m^2$ bà nhận chuyển nhượng của gia đình ông E đã được gia đình ông E chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim T là trái pháp luật và Sở Tài Nguyên & Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim T, sinh năm: 1984, địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Việc chuyển nhượng là trái quy định pháp luật vì trong đó có phần diện tích của bà đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông E và sử dụng ổn định lâu dài đến nay.

Bà I được biết gia đình ông E chỉ chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim T 3m đất mặt tiền, chiều dài hết đất; việc gia đình ông E làm thủ tục tách thửa, sang tên, chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim T thời gian nào thì bà I không biết.

Quá trình giải quyết vụ án, bà I yêu cầu phản tố với các nội dung:

Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2001 giữa bà I và ông E đối với thửa đất tranh chấp.

Quá trình hòa giải, bà I rút một phần đơn phản tố: Về nội dung yêu cầu huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng số 14204, quyển số 12/TP/CC – SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 06/12/2019 giữa Bên chuyển nhượng gồm ông E, ông K, bà Y, ông L1, ông B và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Kim T và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Yêu cầu Tòa án giữ nguyên nội dung phản tố và đề nghị Tòa án công nhận giao dịch của giấy sang nhượng đất ngày 08/3/2001 giữa ông E và bà I thuộc thửa đất số CS06431, thửa đất số 607, tờ bản đồ số 31.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06431, thửa đất số 607, tờ bản đồ số 31, diện tích $681,1m^2$ đã được cấp cho bà Lê Thị Kim T ngày 05/2/2020.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Bà Y, ông K và Trợ giúp viên pháp lý bà Nguyễn Thị Thu T1 thống nhất trình bày:

Ngày 06/12/2019 gia đình ông E chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim T lô đất có 3m mặt đường, sâu hết đất, giá 200.000.000 đồng, thủ tục chuyển nhượng do bà T thực hiện. Phần diện tích đất chuyển nhượng đã trừ phần đã chuyển nhượng cho bà I. Nguyên nhân tranh chấp do tin tưởng bà T nên trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký mà không đọc lại nội dung hợp đồng dẫn đến việc bà T làm thủ tục chuyển nhượng đối với toàn bộ lô đất trong đó có phần đã chuyển nhượng cho bà I.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Y làm đơn yêu cầu độc lập với các nội dung:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng số 14204, VPCC A ngày 06/12/2019 giữa hộ E và bà Lê Thị Kim T, phần đất đã chuyển nhượng cho bà I. Trả lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà I diện tích đất $80m^2 = 08m$ (ngang mặt tiền) $\times 10m$ (sâu) và trả lại phần diện tích dôi dư trên giấy chứng nhận so với thỏa thuận (hợp đồng viết tay) là $31,10m^2$.

Kiến nghị cơ quan thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 377205 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Lê Thị Kim T.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Y làm đơn và xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà N và ông S thống nhất trình bày:

Bà N, ông S nhất trí với phần trình bày của bà I và trợ giúp viên pháp lý. Gia đình bà N, ông S nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đã xây nhà kiên cố và sinh sống ổn định từ năm 2019 đến nay. Việc chuyển nhượng đất giữa ông E và bà Lê Thị Kim T đối với thửa đất chuyển nhượng sau khi gia đình tôi đã quản lý sử dụng đất và làm nhà kiên cố. Hiện nay bà Lê Thị Kim T yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông E và bà Lê Thị Kim T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà N và ông S đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, đại diện theo ủy quyền ông Trần Xuân K trình bày:

Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hộ ông E và bà Lê Thị Kim T đã được công chứng đúng pháp luật. Trên cơ sở hợp đồng công chứng giữa hộ ông E và bà Lê Thị Kim T, mọi thủ tục chuyển nhượng xác lập đều đúng quy định của pháp luật và hợp pháp. Trường hợp các bên thỏa thuận tách thửa, hợp thửa thì phải tuân thủ quy định về hạn mức đất được tách. Hiện nay theo quyết định 07/2022/QĐ-UBND đất nông nghiệp diện tích tối thiểu là $500m^2$, đất ở tối thiểu là $60m^2$. Trường hợp muốn tách thửa thì phải tách đất nông nghiệp và đất ở riêng thì mới đảm bảo điều kiện tách thửa và có thể thi hành án được.

**** Văn phòng công chứng A, đại diện theo ủy quyền bà Lê Thu T2 trình bày:***

Ngày 06/12/2019, Văn phòng công chứng A nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là hộ L1 gồm các thành viên: Ông E, ông L1, bà Y, ông K và ông B, bên

nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Kim T đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 554950 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/1997, thửa đất số 607 (tách từ thửa đất số 15a); tờ bản đồ số 31; địa chỉ thửa đất: xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 681,1 m². Sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin cá nhân của cả hai bên và thông tin về các thửa đất, đồng thời với việc kiểm tra thông tin về ngăn chặn tài sản trên mạng nội bộ của Văn phòng, Văn phòng công chứng A thấy hồ sơ yêu cầu công chứng của các bên đầy đủ, hợp lệ, không có ngăn chặn về tài sản, vì vậy đã tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng yêu cầu của hai bên. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản nói trên và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết đã đọc hợp đồng, đã đồng ý với toàn bộ bốn nội dung đã ghi trong hợp đồng và đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Như vậy, công chứng viên Văn phòng công chứng A đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 014204, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2019 đối với tài sản nói trên thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DSST ngày 31/03/2025 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 203, Điều 217, Điều 227, Điều 228 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 398, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng khoản 24 Điều 3, Điều 100, Điều 101, khoản 5 Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 khoản 2 Điều 26 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 Lê Thị Kim T.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E,

huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk giữa bà Lê Thị Kim T và ông E, ông K, bà Y, ông L1, ông B được công chứng tại Văn phòng công chứng A ngày 06/12/2019 là vô hiệu.

- Ông E, ông K, bà Y, L1, ông B được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Buộc ông E, ông K, bà Y, L1, ông B phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kim T tổng số tiền là 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà I về việc: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông E với bà I vào ngày 08/3/2001 đối với diện tích 80m² tại thửa đất 607, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất tại buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa; Phía Tây giáp thửa đất số 14 (thửa đất ông M); Phía Nam giáp thửa đất 606 (thửa đất bà G); Phía Bắc giáp thửa đất bà Y.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim T với ông E, ông K, bà Y, L1, ông B đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Địa chỉ thửa đất tại buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk

4. Đình chỉ yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Y về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim T với ông E, ông K, bà Y, L1, ông B đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu bà Lê Thị Kim T trả lại diện tích đất tranh chấp 80m² (rộng 08m và dài 10m) theo thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại buôn N2, xã E, huyện Đ; Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 377205 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/02/2020 cho bà Lê Thị Kim T.

5. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 377205 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/02/2020 cho bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1987. Địa chỉ thường trú tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/4/2025, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trương Hùng kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét tăng mức bồi thường cho nguyên đơn bà Lê Thị Kim T do ông E, ông K, bà Y, L1, ông B vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 11/4/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Y kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án theo hướng giảm số tiền bồi thường cho gia đình hoặc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 giữa bên chuyển nhượng gồm E, ông K, bà Y, L1, ông B với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Kim T vô hiệu 01 phần.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Y vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ Luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trương H và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Y là; Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được nộp trong thời hạn quy định và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trương Hùng và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H'Yel H'ra HDXX nhận thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 31, diện tích 2010m², được Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K554950 ngày 30/6/1997 cho hộ bà L.

Ngày 08/3/2001 ông E chuyển nhượng cho bà I diện tích 80m² đất tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2019, bà Lê Thị Kim T nhận chuyển nhượng của ông E, ông K, bà Y, L1, ông B thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m² (Tách ra từ thửa 15a theo Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 05/12/2019). Đến ngày 05/02/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 377205 cho bà Lê Thị Kim T.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 được xác lập giữa bà Lê Thị Kim T và ông E, ông K, bà Y, L1, ông B được công chứng tại Văn phòng công chứng A, HDXX thấy rằng:

- *Về hình thức:* Tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai.

- *Về nội dung:* Ngày 06/12/2019 ông E, ông K, bà Y, L1, ông B chuyển nhượng cho bà Lê Thị Kim T thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 05/02/2020, bà Lê Thị Kim T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 377205.

Tuy nhiên, trước đó vào ngày 08/3/2001, ông E chuyển nhượng cho bà I một phần diện tích 80m² (trong đó chiều rộng 08m và chiều dài 10m) đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31. Hai bên có lập giấy viết tay, thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.400.000 đồng (Một triệu, bốn trăm nghìn đồng). Bà I đã thanh toán đầy đủ số tiền trên và gia đình ông E đã bàn giao đất để bà I quản lý, sử dụng và làm nhà vào năm 2002.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2001 giữa ông E và bà I HDXX thấy rằng:

- *Về hình thức:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông E và bà I được lập thành văn bản ngày 08/3/2001 nhưng chưa được công chứng chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, khoản 2 Điều 177 và Điều 502 Bộ luật dân sự.

- *Về nội dung:* Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, bà I đã thanh toán đầy đủ số tiền 1.400.000 đồng và gia đình ông E đã bàn giao đất để bà I quản lý, sử dụng và làm nhà vào năm 2002, bà I quản lý và sử dụng từ năm 2002 cho đến nay. Tuy nhiên, ông E chưa làm thủ tục sang tên cho bà I theo quy định của pháp luật.

Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1.

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên,*

Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Án lệ số 04/2016/AL về vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định: *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng, nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.*

Như vậy, thực tế việc chuyển nhượng giữa các bên là có thật và các bên đã bàn giao đất, giao nhận tiền và quản lý sử dụng, cải tạo đối với tài sản chuyển nhượng. Tại thời điểm giao kết và sau khi giao kết xong giữa các bên không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Từ năm 2002 đến nay gia đình ông E và các thành viên trong gia đình không có ý kiến về việc chuyển nhượng và sử dụng đất của gia đình bà I.

Do đó, căn cứ Điều 116, khoản 1, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2001 giữa ông E và bà I có hiệu lực pháp luật.

Toà cấp sơ thẩm cho rằng, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn bà I và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đều yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk giữa bà Lê Thị Kim T và ông E, ông K bà Y, L1, ông B được công chứng tại Văn phòng công chứng A ngày 06/12/2019 là vô hiệu nên Toà cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu là không đúng theo quy định tại các Điều 123, 124, 125, 126, 127, 128 Bộ luật dân sự. Bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 giữa hộ ông E và bà Lê Thị Kim T đã được công chứng, chứng thực nhưng nội dung chuyển nhượng bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho bà I trước đó theo giấy viết tay ngày 08/3/2001, phần diện tích này đã được bên nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định, xây dựng nhà ở và sinh sống lâu dài. Việc chuyển nhượng chồng lấn phần diện tích đã chuyển nhượng cho bên thứ ba (bà I) là vi phạm quy định pháp luật, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện thực hiện trên toàn bộ diện tích. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/12/2019 vô hiệu là chưa chính xác mà cần tuyên *hủy* hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để các bên khôi phục tình trạng ban đầu và thực hiện các nghĩa vụ hoàn trả mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Về giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019:

Do huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/12/2019 nên các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên gây thiệt hại phải bồi thường, bên bị hại có một phần lỗi trong việc gây ra thiệt hại thì không được bồi thường phần thiệt hại do phần lỗi của mình gây ra.

Tại thời điểm bà Lê Thị Kim T và ông E, ông K, bà Y, L1, ông B thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên thửa đất đã có gia đình bà I sử dụng và làm nhà trên diện tích đất chuyển nhượng nhưng các bên chỉ dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao kết hợp đồng mà không kiểm tra thực địa, không xác định ranh giới, mốc giới, vị trí thửa đất. Bên chuyển nhượng không nói cho bên nhận chuyển nhượng biết về diện tích đất chuyển nhượng có một phần diện tích đã chuyển nhượng cho người khác. Do vậy, lỗi dẫn đến huỷ hợp đồng là do cả hai bên.

Ông E, ông K, bà Y, L1, ông B đã nhận số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) của bà Lê Thị Kim T nên ông E, ông K, bà Y, L1, ông B phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 08/01/2025, thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m² có giá thị trường tại thời điểm định giá là 1.080.900.000 đồng (một tỷ không trăm tám mươi triệu, chín trăm nghìn đồng), tăng so với thời điểm bà Lê Thị Kim T thỏa thuận nhận chuyển nhượng năm 2019 là 880.000.000 (Tám trăm tám mươi triệu đồng). Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện cụ thể các loại tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét hậu quả đối với giá trị thửa đất và không đề cập đến các tài sản khác.

Do cả hai bên cùng có lỗi nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ do giá trị đất tăng lên. Ông E, ông K, bà Y, L1, ông B ngoài nghĩa vụ phải trả tiền chuyển nhượng với số tiền 200.000.000 đồng còn phải bồi thường cho bà Lê Thị Kim T $\frac{1}{2}$ số tiền của 880.000.000 đồng (880.000.000 đồng : 2 = 440.000.000 đồng) là giá trị tăng thêm của thửa đất so với thời điểm chuyển nhượng. Tổng cộng buộc ông E, ông K, bà Y, L1, ông B phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kim T số tiền là 200.000.000 đồng + 440.000.000 đồng = 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng) là phù hợp với quy định tại các Điều 584; 585 Bộ luật dân sự.

Bà Lê Thị Kim T và ông E, ông K, bà Y, L1, ông B thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không thể hiện bàn giao tài sản trên đất cho nhau mà chỉ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại cấp sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giải quyết đối với tài sản gắn liền trên đất như nhà, cây trồng và vật kiến trúc khác. Vì vậy, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với các tài sản gắn liền với đất khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp.

Tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Y có yêu cầu độc lập với các nội dung: “*Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng một phần hợp*

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim T với ông E, ông K, bà Y, L1, ông B với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 31 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu bà Lê Thị Kim T trả lại diện tích đất tranh chấp 80m² (rộng 08m và dài 10m) theo thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại buôn N2, xã E, huyện Đ; Kiến nghị cơ nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 377205 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/02/2020 cho bà Lê Thị Kim T". Tuy nhiên, bà Y đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với các yêu cầu trên nên Tòa sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu nêu trên là đúng với quy định của pháp luật.

[4]. Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trương Hùng và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Y.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Lê Thị Kim T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Y được miễn án phí DSPT.

[6]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự,

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 203, Điều 217, Điều 227, Điều 228 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 398, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng khoản 24 Điều 3, Điều 100, Điều 101, khoản 5 Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 khoản 2 Điều 26 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Trương Hùng; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Y.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DSST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim T.

Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk giữa bà Lê Thị Kim T và ông E, ông K, bà Y, L1, ông B được công chứng tại Văn phòng công chứng A ngày 06/12/2019.

Ông E, ông K, bà Y, L1, ông B được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông E, ông K, bà Y, L1, ông B phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Kim T tổng số tiền là 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà I về việc: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông E với bà I vào ngày 08/3/2001 đối với diện tích 80m² tại thửa đất 607, tờ bản đồ số 31, địa chỉ thửa đất tại buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa; Phía Tây giáp thửa đất số 14 (thửa đất ông M); Phía Nam giáp thửa đất 606 (thửa đất bà N); Phía Bắc giáp thửa đất bà Y.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim T với ông E, ông K, bà Y, L1, ông B đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Địa chỉ thửa đất tại buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk

4. Đình chỉ yêu cầu yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Y về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Kim T với ông E, ông K, bà Y, L1, ông B đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Yêu cầu bà Lê Thị Kim T trả lại diện tích đất tranh chấp 80m² (rộng 08m và dài 10m) theo thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại buôn N2, xã E, huyện Đ; Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 377205 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/02/2020 cho bà Lê Thị Kim T.

4. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 377205 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/02/2020 cho bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1987. Địa chỉ thường trú tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai đối với thửa đất số 607; Tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk. Khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 31; Diện tích 681,1m². Địa chỉ thửa đất tại Buôn N2, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 31, diện tích

2010m², được Ủy ban nhân dân huyện Buôn Đôn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K554950 ngày 30/6/1997 cho hộ bà L.

[2]. Về chi phí tố tụng: Buộc ông E, ông K, bà Y, L1, ông B có nghĩa vụ phải trả lại cho bà Lê Thị Kim T số tiền 4.444.000 đồng (Bốn triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) về chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Lê Thị Kim T 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk theo Biên lai thu số 0019480 ngày 05 tháng 10 năm 2023.

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà I và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E, ông K, bà Y, L1, ông B.

[3.2]. Về Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lê Thị Kim T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông Trương Hùng đã nộp thay theo biên lai thu số 0014635 ngày 15/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

- Miễn toàn bộ án phí DSPT cho bà Y.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 2;
- Phòng thi hành án khu vực 2;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Quốc Hà

