TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53 /2023/DS-PT
Ngày: 23/8/2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông ***Tạ Duy Ước***
Các Thẩm phán: ông ***Phạm Duy Hải***
ông ***Nguyễn Hồng Ánh***

- Thư ký phiên tòa: bà ***Nguyễn Thị Hoa Lê*** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà ***Lam Thị Dung***- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 23 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 07 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2023/QĐ-PT ngày 06/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2023/QĐ-PT ngày 20/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2023/QĐ-PT ngày 31/7/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 08/TB-TA ngày 11/8/2023 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: bà ***Nguyễn Thị H***, sinh năm 1954, nơi cư trú: tổ 4, khu 4C, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà ***Đàm Thị T***- Luật sư của Công ty Luật AA, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh; nơi cư trú: số nhà 02, tổ 2, khu 3A, phường QH, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông ***Hà MH***- Luật sư của Công ty luật TNHH BSV thuộc đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: số 487, đường NVC, phường HH, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

2. Bị đơn*:* bà ***Đàm Thu T***, sinh năm 1970, nơi cư trú: tổ 39 (nay là tổ 1), khu HM, phường CB, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông ***Đặng Hồng P***- Luật sư của Công ty LQN thuộc đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh; Địa chỉ: số 575 NVC, phường HH, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt

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

- Ông ***Hồ Lương Y***, sinh năm 1947; nơi cư trú: tổ 4, khu 4C, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

- Bà ***Nguyễn Thị N***, sinh năm: 1949; nơi cư trú: thôn TH, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do

- Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Đ (đã chết ngày 12/4/2022), gồm:

+ Ông ***Nguyễn Chính Đ1***, sinh năm 1976; ông ***Nguyễn Quảng N1***, sinh năm 1981. Đều có nơi cư trú: thôn TH, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh.

+Bà ***Nguyễn NT***, sinh năm 1977; nơi cư trú: tổ 1, khu 1B, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Chính Đ1, ông Nguyễn Quảng N1 và bà Nguyễn NT: bà Nguyễn Thị N, địa chỉ: thôn TH, xã ĐK, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do

- Ông ***Nguyễn Ngọc L***, sinh năm 1984 và bà ***Nguyễn Thị TT***, sinh năm 1987; đều có nơi thường trú: tổ 6, khu HM, phường CB, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh; đều có nơi ở hiện nay: tổ 7, khu Diêm Thủy, phường CB, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

- Ông ***Đặng Huy H1***, sinh năm 1981, nơi cư trú: tổ 28 (nay là tổ 5), khu HL, phường CB, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do.

- ***Ủy ban nhân dân thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh.***

Địa chỉ trụ sở: đường TP, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh; Đại diện theo ủy quyền: ông Ngô TT- chức vụ Phó chủ tịch UBND thành phố CP. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Phạm ĐN- Giám đốc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố CP. Có mặt

- ***Ủy ban nhân dân phường CT, thành phố CP.***

Địa chỉ trụ sở: đường TP, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh; Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị TH- Chức vụ: Công chức địa chính. Có mặt

- Ủy ban nhân dân phường CT, thành phố CP.

Địa chỉ trụ sở: đường TP, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh; Người đại diện theo ủy quyền: bà Phí Thị TH1- Chức vụ: Công chức địa chính xây dựng. Có mặt

- Văn phòng Công chứng GĐ.

Địa chỉ trụ sở: số nhà 526, đường HL, phường GĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đàm Thu T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H trình bày: bà H và ông Hồ Lương Y là vợ chồng hợp pháp. Năm 2005, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N một ngôi nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất tại tổ 31, phường CT, thị xã CP (nay là tổ 9, khu TL 8, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh). Việc mua bán chỉ có giấy viết tay, với giá 210.000.000 đồng vì thửa đất này ông Đ bà N đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Hai bên đã bàn giao tiền và nhận nhà đất cho nhau đầy đủ. Do có quan hệ quen biết với ông P lúc đó làm địa chính UBND phường CT nên ông Y tự lên UBND phường lấy GCNQSDĐ mang tên ông Đ, bà N cầm về. Sau khi nhận bàn giao nhà đất, vợ chồng bà H cho người khác thuê và hàng năm thực hiện các nghĩa vụ đóng thuế với nhà nước. Ngoài ra, ngày 18/9/2007 vợ chồng bà H còn nhận chuyển nhượng nhà đất với diện tích 150,5m^2 của ông Phạm Đình M và bà Phạm Thị C tại tổ 4, khu 1A, phường CT, thành phố CP. Ngày 04/02/2008, UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 522266 mang tên vợ chồng bà.

Sau khi nhận chuyển nhượng cả hai thửa đất, bà H cất GCNQSDĐ vào tủ của gia đình. Đến năm 2012, bà H phát hiện bị mất cả hai GCNQSDĐ này và được biết cả hai thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Đàm Thu T. Bà H đã làm đơn tố cáo và kiến nghị gửi các cơ quan chức năng. Ngày 25/12/2013, UBND thành phố CP ban hành Quyết định số 5023b/QĐ- UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 522266 cấp ngày 04/02/2008 mang tên Hồ Lương Y và Nguyễn Thị H

đã chuyển nhượng cho bà Đàm Thu T. Việc ông Y tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và việc chuyển nhượng tài sản không phải là của mình cho người khác giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với bà T là trái pháp luật vì đây là tài sản chung của vợ chồng bà, việc chuyển nhượng bà không hề được biết, không được tham gia. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP, có chứng thực của UBND phường CT ngày 06/6/2008 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với bà Đàm Thu T vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 107 ngày 20/7/2009 tại tổ 4, khu 1A, phường CT, thành phố CP, có chứng thực của UBND phường CT giữa ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H với bà Đàm Thu T vô hiệu.

- Tuyên hủy một phần Giấy CNQSDĐ số AD 630827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H21 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 (phần sang tên cho bà Đàm Thu T) và một phần GCNQSDĐ số AK 522266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1263 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 04/02/2008 (phần sang tên cho bà Đàm Thu T và sang tên cho ông Nguyễn Ngọc L).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H bổ sung, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Rút yêu cầu đề nghị Tòa án hủy một phần các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H21 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 (phần sang tên cho bà Đàm Thu T) và một phần GCNQSDĐ số AK 522266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1263 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 04/02/2008 (phần sang tên cho bà Đàm Thu T và sang tên cho ông Nguyễn Ngọc L).

-Yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N với ông Hồ Lương Y ngày 13/10/2005 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của vợ chồng ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1147-C/N và số 634-C/N, giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với bà Đàm Thu T được UBND phường CT chứng thực ngày 06/6/2008, vô hiệu. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: buộc bà Đàm Thu T khôi phục lại

tình trạng ban đầu (phá dỡ 24,7m^{2}mái tôn, tường rào, cửa cuốn do bà T tự cơi nới), trả lại nhà, đất cho vợ chồng bà H.Bà H không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đàm Thu T với ông Đặng Huy H1 được Văn phòng Công chứng GĐ công chứng số 722 ngày 26/12/2011 vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 107-C/N giữa ông Hồ Lương Y, bà Nguyễn Thị H với bà Đàm Thu T được UBND phường CT chứng thực ngày 20/7/2009 vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1045 /HĐCQSDĐ giữa bà Đàm Thu T với ông Nguyễn Ngọc L được Văn phòng Công chứng GĐ công chứng ngày 28/12/2011 vô hiệu. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: buộc ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị TT trả lại tài sản cho bà H và ông Y. Bà H không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2019/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Bị đơn bà Đàm Thu T trình bày: bà và ông Y có quan hệ quen biết. Năm 2008, qua sự giới thiệu của ông Y, bà đã đến gặp và mua của ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị N (Ngùy) thửa đất diện tích 62m^2 tại tổ 31, phường CT, thành phố CP với giá 400.000.000 đồng. Thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số vào số H21, cấp ngày 18/01/2006 mang tên bà Nguyễn Thị N (Ngùy). Bà và ông Đ, bà N làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND phường CT, có ông Y đi cùng. Bà không biết có việc ông Đ bà N đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Y. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà đã làm các thủ tục với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng mang tên bà. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà N với bà là hợp pháp, không vô hiệu. Còn Hợp đồng giữa ông Đ, bà N với ông Y, bà H chỉ viết tay, chưa thông qua UBND phường là không đúng quy định của pháp luật. Ngày 26/12/2011, bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Đặng Huy H1 với giá 1 tỷ đồng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông H1 không thành, các bên đã tự huỷ bỏ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, thửa đất này hiện nay vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà.

Năm 2009, ông Y nói với bà là có thửa đất 150,5m^2 tại tổ 4, phường CT, thành phố CP đã được cấp GCNQSDĐ số AK 522266 ngày 04/02/2008 muốn bán với giá 450.000.000 đồng nên sau khi xem xét, bà đồng ý mua. Hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại UBND phường mà ký hợp đồng tại

nhà ông Y. Khi đó bà H ở trong phòng trong nên ông Y đã mang hồ sơ, giấy tờ vào cho bà H ký, bà giao số tiền 450.000.000 đồng cho ông Y nhận và viết giấy biên nhận nhưng không đưa cho bà. Sau đó, ông Y đưa bà đến UBND phường CT, thành phố CP, bà vào nộp hồ sơ còn ông Y đứng ngoài. Khi UBND phường CT đến kiểm tra thực địa có bà, ông Y có mặt, còn bà H đi vắng. Bà đã làm đầy đủ các thủ tục với cơ quan thẩm quyền để nhận chuyển quyền sử dụng thửa đất trên sang tên bà. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất tại phường CT, thành phố CP, cán bộ UBND phường bảo bà làm thế nào thì bà làm như thế và không chịu trách nhiệm về những sai sót trong quá trình chuyển nhượng. Đến năm 2011, bà đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Nguyễn Ngọc L, ông L đã làm đầy đủ thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, vì: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên là hợp pháp, đã sang tên đổi chủ theo quy định, không vô hiệu. Bà yêu cầu, đề nghị Toà án giải quyết như sau:

- Đối với thửa đất tại phường CT1, thành phố CP tỉnh Quảng Ninh, vì bà H không phải là người chuyển nhượng đất cho bà, do đó bà H không có quyền khởi kiện. Bà đề nghị, Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà H.

- Đối với thửa đất tại phường CT, thành phố CP tỉnh Quảng Ninh, theo quy định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này đã hết thời hiệu (quá 03 năm), bà H đã mất quyền khởi kiện. Bà đề nghị Tòa án áp dụng tính thời hiệu khởi kiện, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của bà H.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà T có bổ sung các yêu cầu sau:

- Nếu Toà án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất nêu trên, thì bà sẽ yêu cầu Toà án nhân dân thành phố CP bồi thường số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ đồng). Bà đề nghị định giá lại đối với 02 thửa đất đang tranh chấp trên để làm căn cứ yêu cầu Toà án bồi thường.

- Đề nghị chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án sang Cơ quan cảnh sát điều tra để làm rõ hành vi của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ (đã chết) và bà Nguyễn Thị N, vì một thửa đất tại tổ 31, phường CT, thành phố CP đã bán cho 02 người.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Lương Y có lời khai: về quá trình mua bán cả hai thửa đất như trình bày của bà H là đúng. Ông và bà T có quan hệ tình cảm với nhau. Trong quá trình đó, bà T nói có thai, đề nghị ông cho bà T đứng tên trong sổ đỏ của thửa đất ở CT để vay tiền ngân hàng, lấy tiền

làm ăn sinh sống. Bà T còn nói nếu không để cho bà T đứng tên sổ đỏ thì bà T sẽ bỏ thai nên ông đã làm theo lời bà T. Bà T có nói với ông là bảo ông Đ, bà N ký hộ lưu không vào mẫu in. Ông cùng bà T xuống nhà ông Đ, bà T đứng ngoài, ông vào nhà nói chuyện với ông bà Đ N, rồi đưa mẫu in chưa điền nội dung gì cho ông Đ, bà N ký mà không nói ký cái gì, ký để làm gì. Sau đó, ông đưa sổ đỏ kèm mẫu ký lưu không cho bà T. Mọi việc sau này bà T làm như thế nào ông không được biết.

Một thời gian sau bà T lại nói với ông là vẫn không đủ vốn, phải thêm sổ đỏ nữa mới đủ thế chấp, đủ tiền mở cửa hàng để dưỡng thai và nuôi con. Nên ông đưa sổ đỏ của nhà đất tại tổ 4, phường CT, thành phố CP và ký lưu không vào biểu mẫu gì đó mà bà T đưa cho ông nhưng không phải là ký vào giấy tờ mà bà T sử dụng để làm thủ tục chuyển nhượng. Bà H không ký và không biết sự việc giữa ông với bà T. Ông cũng không nhờ bất cứ ai ký thay cho bà H, không nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà T.

Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ (đã chết ngày 12/4/2022) và bà Nguyễn Thị N, trong quá trình giải quyết vụ án có lời khai thể hiện: lời khai của ông Y và bà H là đúng bản chất sự việc. Khi bán đất cho ông Y bà H, ông bà đã nói đang cần tiền gấp vì ông bà có 02 con bị nghiện ma túy. Ông bà đã nhận của ông Y, bà H số tiền 210.000.000 đồng. Khi đó, ông bà đang làm sổ đỏ nên hai bên chỉ viết giấy tay và sổ đỏ vẫn mang tên vợ chồng ông bà. Một thời gian sau ông Y có dẫn theo một người phụ nữ (ông không rõ mặt, không biết là ai vì đứng chờ bên ngoài) đến nhà ông bà và đưa cho ông bà một tờ biểu mẫu, yêu cầu ông bà ký tên nên ông bà ký. Ngoài ra, ông bà không ký vào tờ giấy nào khác. Ông bà không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà T, không đưa tài liệu, giấy tờ gì cho bà T. UBND phường CT không gọi ông bà lên trụ sở để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà T.

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng của ông Nguyễn Văn Đ gồm: ông Nguyễn Chính Đ1, ông Nguyễn Quảng N1 và bà Nguyễn NT đều có quan điểm:

+ Đề nghị công nhận giao dịch giữa ông Đ, bà N với ông Hồ Lương Y ngày 13/10/2005 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của vợ chồng ông Y, bà H.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đ, bà N với bà Đàm Thu T được UBND phường CT, thành

phố CP chứng thực ngày 06/6/2008 vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại.

+ Buộc bà Đàm Thu T phải trả lại nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827, số vào sổ: H21 do UBND thị xã CP (này là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 mang tên Nguyễn Thị N cho ông Y, bà H.

Đại diện theo ủy quyền của UBND phường CT, thành phố CP có quan điểm: UBND phường CT đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y, bà H và bà T. Quá trình chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y, bà H với bà T thì các bên không có mặt tại UBND phường để chứng thực theo quy định. UBND phường CT đã làm việc với ông Y và ông Y cho rằng do có quan hệ tình cảm và dự định có con chung nên ông Y đã ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Do đó, UBND phường không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền của UBND phường CT1, thành phố CP có quan điểm: UBND thành phố CP đã cấp GCNQSDĐ tại tổ 31 (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT1, thành phố CP cho ông Đ, bà N ngày 18/01/2006. Theo hợp đồng chuyển nhượng số 1147 ngày 06/6/2008 thì ông Đ, bà N đã chuyển nhượng và đã làm thủ tục sang tên cho bà Đàm Thu T. Ngày 01/3/2012 gia đình ông Y có làm đơn báo mất GCNQSDĐ. UBND phường đã kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng và mời ông Y và vợ chồng ông Đ bà Nguỳ lên làm việc. Ông Đ, bà N đã công nhận chữ ký của mình trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là đúng. Liên quan đến trình tự, thủ tục chuyển nhượng thì đại diện theo ủy quyền của UBND phường không nắm được vì thời gian đã quá lâu và người trực tiếp làm thủ tục đã chuyển đi nơi khác. UBND phường chỉ kiểm tra tại hồ sơ lưu tại UBND phường, không biết khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Đ, bà N có lên UBND phường CT để là thủ tục chuyển nhượng hay không. Từ năm 2005 đến tháng 4 năm 2012, ông Y bà H không ở tại thửa đất tại tổ 31 (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP. Việc mua bán của ông Đ và ông Y chỉ là giấy tờ viết tay, không có người làm chứng, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước. Do đó, UBND phường CT không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố CP có quan điểm: Thửa đất số 21a-TBĐ số 07 thuộc phường CT, thị xã CP (nay là thành phố CP) đã

được cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H số seri AK 522266 số vào sổ H1263 cấp ngày 04/02/2008. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 107- C/N, giữa ông Y và bà H với bà Đàm Thu T được UBND phường CT chứng thực ngày 20/7/2009; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1045/HĐCQSDĐ, giữa bà Đàm Thu T với ông Nguyễn Ngọc L được Văn phòng Công chứng GĐ công chứng ngày 28/12/2011. Các Hợp đồng này đều đầy đủ tài liệu, hợp lệ, không có tranh chấp nên Phòng Tài nguyên Môi trường và Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố CP xác nhận, chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đối với nội dung đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L có ghi: số 525 thể hiện trong nội dung chỉnh lý GCNQSDĐ là số vào sổ theo dõi tại cơ quan đăng ký (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Thửa đất thuộc tổ 31, phường CT, thành phố CP đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị N số seri AD 630827, số vào sổ H21 cấp ngày 18/01/2006. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1147- C/N, giữa ông Đ, bà N với bà Đàm Thu T được UBND phường CT chứng thực ngày 06/6/2008. Hợp đồng đã đầy đủ tài liệu, hợp lệ, không có tranh chấp nên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố CP xác nhận, chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật: Số 634 thể hiện tại trang 4 GCNQSDĐ là số vào sổ theo dõi tại cơ quan đăng ký (phòng Tài nguyên và Môi trường). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 722, giữa bà Đàm Thu T với ông Đặng Huy H1 được Văn phòng Công chứng GĐ công chứng ngày 26/12/2011, chưa được đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất nên chưa đảm bảo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 25/12/2013, UBND thành phố CP ban hành Quyết định 5023b/QĐ- UBND thu hồi GCNQSDĐ số AK 522266, số vào sổ H1263 do UBND thị xã CP cấp ngày 04/02/2008 mang tên ông Hồ Lương Y, bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, do Quyết định thu hồi GCNQSDĐ chưa đảm bảo nên UBND thành phố CP đã ban hành Quyết định số 7274/QĐ- UBND ngày 02/12/2021 về việc Hủy bỏ toàn bộ quyết định số 5023b/QĐ- UBND ngày 25/12/2013 của UBND thành phố CP .

Quá trình đăng ký biến động đối với 02 thửa đất nêu trên, UBND thành phố CP đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó,

UBND thành phố CP có quan điểm đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật, không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L có lời khai thể hiện: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ 4, khu 1A, phường CT, thành phố CP của bà T với giá khoảng 500.000.000 đồng. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà H về việc buộc ông phải trả lại nhà đất cho vợ chồng bà H, vì: ông thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên với bà T theo đúng quy định của pháp luật, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhà nước về mảnh đất đã nhận chuyển nhượng. Nhà nước đã chứng nhận quyền sử dụng về thửa đất đó của ông, do đó ông được toàn quyền sử dụng thửa đất trên. Thửa đất này hiện ông đang quản lý, sử dụng, chưa cầm cố, thế chấp đất để vay tiền ở đâu. Ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T vô hiệu, do đó ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà T vô hiệu thì ông sẽ yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng vụ án dân sự khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị TT có lời khai thể hiện: bà là vợ của ông Nguyễn Ngọc L. Bà và ông L có sử dụng tiền là tài sản chung của vợ chồng để nhận chuyển nhượng thửa đất của bà T. Ông L và bà T trực tiếp giao dịch, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng GĐ. Bà được ông L thông báo giá chuyển nhượng khoảng hơn 400.000.000 đồng. Việc vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T là ngay tình, theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông L vô hiệu. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Huy H1 trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo, triệu tập nhiều lần nhưng ông H1 không đến Tòa, không cung cấp quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Toà án đã sao chụp tài liệu là lời khai vào ngày 20/12/2012 của ông H1 tại Cơ quan điều tra Công an thành phố CP, thể hiện: ông H1 và bà T có quan hệ họ hàng (ông H1 gọi bà T bằng chị). Năm 2011, ông H1 với bà T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại tổ 31, phường CT, thành phố CP, với giá 850.000.000 đồng. Ông đã thanh toán tiền cho bà T làm nhiều lần nhưng không nhớ bà T có viết giấy giao nhận tiền không.

Tòa án đã thông báo yêu cầu ông H1 cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc giao nhận tiền chuyển nhượng đối với thửa đất trên; giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu cung cấp quan điểm về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không nhưng ông H1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ, không có quan điểm về việc giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng GĐ có ủy quyền bà NTT tham gia tố tụng, bà NTT có lời khai thể hiện: tại thời điểm công chứng hợp đồng ngày 28/12/2011, bà chưa làm việc tại Văn phòng Công chứng GĐ nên không biết chính xác trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L diễn ra như thế nào. Tuy nhiên, trình tự thủ tục công chứng hợp đồng được thực hiện như sau: các đương sự có mặt tại văn phòng công chứng, xuất trình các tài liệu về nhân thân như chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy tờ độc thân và các tài liệu thể hiện tính hợp pháp của tài sản giao dịch. Đối với giao dịch giữa bà T và ông L, hai bên đã xuất trình chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và đơn xác nhận độc thân của bà T. Hai bên đều có mặt tại Văn phòng tại thời điểm công chứng. Căn cứ vào các tài liệu văn phòng công chứng đang lưu giữ, bà NTT thừa nhận đơn xin xác nhận độc thân của bà Đàm Thu T có dấu hiệu sửa chữa nhưng thời điểm đó bà chưa làm việc tại Văn phòng nên không biết lý giải như thế nào về việc Hợp đồng công chứng ngày 28/12/2011 nhưng đơn xin xác nhận độc thân của bà T lại vào ngày 05/02/2012. Đối với việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đàm Thu T và ông Nguyễn Ngọc L thì trình tự, thủ tục Văn phòng Công chứng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Hai bên đều có mặt tại Văn phòng tại thời điểm công chứng và tự nguyện ký kết văn bản. Văn phòng Công chứng đã hiểu rõ quy định về Hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân thành phố CP đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản thể hiện: tại biên bản thẩm định ngày 19/6/2020:

- Đối với thửa đất thuộc tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8) phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 62,0m^2; diện tích đất theo hiện trạng là 109,3m^2, trong đó: diện tích nằm trong quy hoạch phân khu (đường 18) là 18,8m^2; diện tích đất dôi dư là 28,5m^2. Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4 đã cũ, khoảng ½ ngôi nhà về phía sau (Tây) được xây dựng bằng gạch xỉ, mái ngói Proximăng, khoảng ½ ngôi nhà về phía trước (Nam) được xây dựng bằng thanh sắt, có quây tấm nhựa, lợp mái

tôn. Tại biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2021 của Hội đồng định giá tài sản thành phố CP thể hiện: đối với phần đất theo hiện trạng người sử dụng tự ý cơi nới mở rộng diện tích đất, Hội đồng định giá không xem xét. Hội đồng định giá chỉ định giá phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 62,0m^2 có trị giá 744.000.000 đồng. Phần tài sản gắn liền với đất, gồm: phần Căn nhà cấp 4, xây dựng từ năm 1984, gạch xỉ, mái Proximăng có trị giá 22.654.800 đồng; Phần diện tích cơi nới là mái tôn, cửa cuốn, hàng rào sắt (chị T tự ý cơi nới) có trị giá 56.383.383 đồng. Tổng trị giá đất và tài sản gắn liền với đất là 823.037.983 đồng.

- Đối với thửa đất thuộc tổ 4 (nay là tổ 5), khu 1A, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 150,5m^2; diện tích đất theo hiện trạng là 158,6m^2, trong đó: diện tích đất mất đi 4,2m^2; diện tích đất dôi dư là 12,3m^2. Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4 đã mục nát, không có cửa, mái ngói đã xuống cấp, có diện tích 17,8m^2 và một số cây ăn quả, cây cảnh. Tại biên bản định giá tài sản ngày 14/5/2021của Hội đồng định giá tài sản thành phố CP kết luận: Giá trị đất: 288.512.600 đồng, giá trị cây gắn liền với đất là 1.960.000 đồng, tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 290.472.600 đồng.

Tại Văn bản số 922/UBND- TNMT, ngày 26/02/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố CP thể hiện: đối với thửa đất và ngôi nhà tại tổ 9, khu TL 8, phường CT, thành phố CP, theo giấy cấp diện tích đất 62,0m^2, diện tích theo hiện trạng 109,3m^2 (tăng 47,3m^2). Phần diện tích tăng thêm (47,3m^2) có nguồn gốc nằm trong hành lang đường sắt, đất ở chỉnh trang đô thị, đất giao thông. Đối chiếu với chính sách đất đai hiện hành, phần diện tích đất tăng thêm không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với tài sản ¼ nhà cấp 4 về phía trước được dựng bằng các thanh sắt, quây tấm nhựa, lợp mái tôn do bà Đàm Thu T xây dựng, cơi nới không được phép tồn tại; Đối với thửa đất tại tổ 5, khu 1A, phường CT, thành phố CP, diện tích đất dôi dư 12,3m^2, trong đó: 11,6m^2 có nguồn gốc do gia đình ông Phạm Đình M mua lại của gia đình ông Nguyễn Văn Thồ từ năm 1980. Đối với diện tích tăng 0,68m^2 và giảm 4,2m^2 là sai số khi đo đạc. Do diện tích đất trên không có công trình xây dựng, nếu gia đình có nhu cầu cấp bổ sung sẽ được xem xét cấp theo hiện trạng sử dụng đất, mục đích cấp là đất TCLN và không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

* Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H21 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 mang tên bà Nguyễn Thị N. Các tài liệu có trong hồ sơ

vụ án để chứng minh về nhân thân của bà Nguyễn Thị N không thể hiện bà N còn có tên là Nguyễn Thị N. Tại văn bản trả lời số 141/UBND- TNMT ngày 11/9/2019 của UBND thành phố CP đã đính chính tên người sử dụng đất là "Nguyễn Thị N". Do đó, đã xác định chính xác Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được cấp cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố CP tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên hủy một phần Giấy CNQSDĐ số AD 630827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H21 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 (phần sang tên cho bà Đàm Thu T) và một phần GCNQSDĐ số AK 522266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1263 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 04/02/2008 (phần sang tên cho bà Đàm Thu T và sang tên cho ông Nguyễn Ngọc L) của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: công nhận giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N với ông Hồ Lương Y ngày 13/10/2005 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của vợ chồng ông Hồ Lương Y, bà Nguyễn Thị H.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Đàm Thu T.

3.1.Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1147- C/N; số 634- C/N được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng bà Đàm Thu T được Ủy ban nhân dân phường CT, thành phố CP chứng thực ngày 06/6/2008 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 722, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Đàm Thu T với bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Huy H1 được Văn phòng Công chứng GĐ, công chứng ngày 26/12/2011, đối với ngôi nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 62,0m^2, vị trí tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP là vô hiệu.

+ Giao cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 gắn liền quyền sử dụng đất 62,0m^2, vị trí tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H21

do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 mang tên bà Nguyễn Thị N, thay đổi ngày 23/7/2008 mang tên bà Đàm Thu T. (Có kèm theo sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 19/6/2020).

+ Bà Đàm Thu T có nghĩa vụ trả lại ngôi nhà cấp 4 gắn liền quyền sử dụng đất 62,0m^2, vị trí tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H21 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 mang tên bà Nguyễn Thị N, thay đổi ngày 23/7/2008 mang tên bà Đàm Thu T cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H.

+ Buộc bà Đàm Thu T phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần diện tích cơi nới là 24,7m^{2}mái tôn, cửa cuốn, hàng rào sắt để trả lại nguyên hiện trạng nhà, đất cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H.

3.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 107- C/N được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Hồ Lương Y, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Đàm Thu T được Ủy ban nhân dân phường CT, thành phố CP chứng thực ngày 20/7/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1045/HĐCQSDĐ được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Đàm Thu T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc L được Văn phòng Công chứng GĐ công chứng ngày 28/12/2011, đối với ngôi nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 150,5m^2, vị trí tại tổ 4 (nay là tổ 5), khu 1A phường CT, thành phố CP là vô hiệu.

+ Giao cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 gắn liền quyền sử dụng đất 150,5m^2, vị trí tại tổ 4 (nay là tổ 5), khu 1A phường CT, thành phố CP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 522266,số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1263 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 04/02/2008 mang tên ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H, thay đổi ngày 28/7/2009 mang tên bà Đàm Thu T, thay đổi ngày 18/5/2012 mang tên ông Nguyễn Ngọc L. (có kèm theo sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 19/6/2020).

+ Ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị TT có nghĩa vụ trả lại ngôi nhà cấp 4 gắn liền quyền sử dụng đất 150,5m^2, vị trí tại tổ 4 (nay là tổ 5), khu 1A phường CT, thành phố CP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 522266,số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1263 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 04/02/2008 mang tên ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H, thay đổi ngày 28/7/2009 mang tên bà Đàm Thu T, thay đổi

ngày 18/5/2012 mang tên ông Nguyễn Ngọc L cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H.

4. Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 20/2019/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 20/2019/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh: không làm thay đổi kết cấu công trình đã có trên đất, không được xây dựng thêm công trình trên đất, giữ nguyên hiện trạng tài sản đang tranh chấp thuộc tổ 31 (nay là tổ 9) khu TL 8, phường CT, thành phố CP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827 do UBND thị xã CP cấp ngày 18/01/2006 quy định tại khoản 8 Điều 114 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

5. Ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai; đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

6. Về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu: các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/4/2023 bị đơn bà Đàm Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/4/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L kháng cáo 1 phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1045/HĐCNQSDĐ được giao kết giữa bà Đàm Thu T với ông Nguyễn Ngọc L được VPCC GĐ công chứng ngày 28/12/2011, đối với ngôi nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 150,5m^2, tại tổ 4 (nay là tổ 5), khu 1A, phường CT, thành phố CP có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự giữ nguyên các quan điểm đã trình bày.

Nguyên đơn có quan điểm về nguồn gốc đất tại tổ 31, khu TL, phường CT1 có tổng diện tích đất hiện trạng do nguyên đơn quản lý sử dụng theo sơ đồ khảo sát là 109,3m^2 trong đó diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 62m^2 còn lại là đất lưu không của đường gồm hành lang đường sắt và một phần nằm giữa thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hành lang đường sắt,

toàn bộ diện tích đất này có từ trước khi vợ chồng bà mua của gia đình ông Mấm và sau này gia đình bà vẫn tiếp tục quản lý sử dụng khi nhận chuyển nhượng đất bao gồm cả quyền được sử dụng đất trên và trên phần đất này đã được xây tường và làm sân. Đối với thửa đất tại Tổ 4, khu 1A, phường CT có diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 150,5m^2 tuy nhiên theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích hiện trạng thực tế đang sử dụng là 158,6m^2 (trong đó có 146,3 m^2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần ngoài giấy chứng nhận là 12,3m^2) nay đề nghị Toà án giải quyết buộc ông L và bà Thúy phải trả cho nguyên đơn diện tích đất theo hiện trạng sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 146,3 m^2 còn phần ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 12,3m^2 và phần đất 4,2m^2 được cấp giấy nhưng thực tế không sử dụng nên không yêu cầu giải quyết phần đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố CP có quan điểm xác định diện tích đất tại phường CT1 đanh tranh chấp có hiện trạng theo sơ đồ khảo sát 109,3m^2 trong đó có 62m^2 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần, còn lại phía trước không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện vẫn do hộ dân quản lý sử dụng từ trước đến nay thuộc đất hành lang đường (có hành lang đường sắt, đất ở chỉnh trang đô thị, đất giao thông), nên vẫn được quyền tiếp tục quản lý theo quy định. Đối với công trình xây dựng trên diện tích đất ngoài giấy chứng nhận nêu trên do bà bà Đàm Thu T cới nới trên đất là công trình trái phép và phải tháo dỡ theo quy định.

Đại diện Uỷ ban nhân dân phường CT1, thành phố CP thống nhất với quan điểm với UBND thành phố CP về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất và phần đất hành lang giao thông phía trước thửa đất 62 m^2 tại phường CT1 mà các bên đang tranh chấp.

Đại diện uỷ ban nhân dân phường CT có quan điểm xác nhận thửa đất tại tổ 4 khu 1A, phường CT, thành phố CP có diện tích đất thực tế sử dụng rộng hơn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất được cấp theo thực tế hộ dân cũng chỉ đang sử dụng 146,3m^2 theo diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Đàm Thu T và anh Nguyễn Ngọc L; giữ nguyên phần quyết định đường lối giải quyết của bàn án sơ thẩm số 02/2023/DS – ST ngày 14/4/2023 của Toàn án nhân dân thành phố CP, sửa bổ sung

thêm nội dung giao cho gia đình bà H được tiếp tục quản lý phần đất dôi dư ở tổ 9 khu TL 8, phường CT1, thành phố CP chờ xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ.

[2] Xem xét kháng cáo thấy:

Thứ nhất, đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc Tòa án công nhận giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N với ông Hồ Lương Y ngày 13/10/2005 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của vợ chồng ông Y và bà H.

Bà H và ông Y là vợ chồng có đăng ký kết hôn hợp pháp. Năm 2005, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng lại nhà, đất diện tích 62m^2 đất ở, tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N với giá 210.000.000 đồng. Khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng, thửa đất đang làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Tài liệu trong quá trình điều tra của Công an thành phố CP thể hiện: ông Hồ Năng Tuấn và bà Phạm Thị Bầu là thông gia của ông Đ, bà N đã giới thiệu cho ông Y, bà H mua nhà đất. Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã lập giấy viết tay vào ngày 13/10/2005, thể hiện việc chuyển nhượng, tiến hành bàn giao tiền, nhận nhà đất. Ông Đ đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất cho vợ chồng bà H. Giao dịch chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Theo quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải tuân thủ theo trình tự, thủ tục nhất định. Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ - HĐTP, ngày 21/9/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ bà Nguỳ với ông Y đã vi phạm điểm a.4 (chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và điểm a.6 (không được công chứng, chứng thực) tiểu mục 2.3 mục 2.

Sau khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất, ông Y đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 mang tên bà N (từ ông P- cán bộ địa chính phường CT1, thành phố CP) và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước (từ năm 2007 đến năm 2012). Ông Y bà H đã tiến hành xây tường rào, công trình

phụ và cho người khác thuê. Ông Lê VT xác nhận đã nhận xây công trình phụ, tường rào, đào giếng cho ông Y. Bà Đào Thị Y1 và ông Lê Văn D2 (là các tổ trưởng tổ 31, khu TL, phường CT, thành phố CP) đều xác nhận ông Y thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhà đất từ năm 2007. Theo quy định tại điểm b.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP, ngày 21/9/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC quy định "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng*". Vì vậy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Thứ hai, đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1147- C/N; số 634- C/N, ngày 06/6/2008 và số 722, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/12/2011 đối với thửa đất tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP vô hiệu. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: buộc bị đơn bà Đàm Thu T phải khôi phục lại tình trạng ban đầu (phá dỡ 24,7m^2 mái tôn, tường rào, cửa cuốn do bà T tự cơi nới), trả lại nhà, đất cho bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Lương Y thấy:

Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Y, bà H với vợ chồng ông Đ, bà N là hợp pháp nên được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông Y bà H theo quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 214 và Điều 219 của Bộ luật dân sự năm 2005. Bà H không được biết và không tham gia vào giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Y và bà T vào năm 2012. Do quyền, lợi ích hợp pháp của bà bị xâm phạm nên bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà N với bà Đàm Thu T vô hiệu là có căn cứ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà N với bà Đàm Thu T: Ngày 06/6/2008, UBND phường CT đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với bà Đàm Thu T. Đại diện UBND phường CT cung cấp thông tin sau khi kiểm tra lại hồ sơ lưu tại UBND phường không thể khẳng định chính xác về việc ông Đ bà N có đến UBND phường CT làm thủ tục chuyển nhương hay không. Đại diện UBND phường chỉ căn cứ vào biên bản

làm việc ngày 13/3/2012 giữa ông Đ bà N với ông Y bà H thì các bên liên quan đã thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng là đúng.

Các lời khai của ông Đ đều khẳng định: ông và bà N chưa bao giờ chuyển nhượng nhà đất tại phường CT cho bà Đàm Thu T mà chỉ chuyển nhượng nhà đất cho ông Y bà H bằng giấy viết tay. Ông Đ khẳng định do không hiểu biết pháp luật nên đã ký khống vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Y đưa tại nhà ông ở huyện VĐ. Ông không hề biết bà T cho đến khi được cơ quan điều tra Công an thành phố CP triệu tập.

Ông Y khẳng định trước đây ông và bà Đàm Thu T có mối quan hệ tình cảm. Bà T đã nói dối ông là có thai, đề nghị đưa sổ đỏ của thửa đất ở CT để đi vay tiền ngân hàng, lấy tiền làm ăn sinh sống. Ông đồng ý nên đưa GCNQSDĐ mang tên (Nguyễn Thị N) cho bà T. Sau đó, ông còn làm theo lời bà T, đưa giấy tờ lưu không cho ông Đ, bà N ký. Giấy tờ đưa cho ông Đ bà N ký, ông chỉ nói ký cho ông mà không nói rõ ký cái gì và ký để làm gì.

Sau khi bà H làm đơn tố cáo, cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố CP đã tiến hành điều tra. Tại bản kết luận điều tra số 268/KLĐT ngày 06/11/2014 của cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố CP đã kết luận: *"... Thửa đất tại tổ 31a, khu TL, phường CT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827 do UBND thị xã CP cấp ngày 18/01/2006 cho bà Nguyễn Thị N thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Y bà H. Việc chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho chị T là trái pháp luật nhưng không có dấu hiệu hình sự mà chỉ là tranh chấp dân sự."*.

Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở khẳng định: không có sự việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao nhà đất giữa ông Đ, bà N và bà T. Bà T cũng không cung cấp được tài liệu nào thể hiện bà T giao tiền, nhận bàn giao nhà đất của ông Đ bà N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với bà Đàm Thu T được UBND phường CT chứng thực số 1147-C/N; số 634-C/N ngày 06/6/2008 vi phạm điểm c khoản 1 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005, quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP là tài sản chung của bà H và ông Y. Ông Y tự ý đưa cho ông Đ bà N ký khống vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T mà bà H không biết nên đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H. Do đó, Hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128, Điều 129 của Bộ luật dân sự 2005. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

bị vô hiệu do lỗi của ông Y, bà T, UBND phường CT cũng có một phần lỗi do thực hiện trình tự, thủ tục khi chứng thực hợp đồng không đúng quy định của pháp luật. Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết bồi thường khi hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xác định phần lỗi cụ thể của các đương sự. Từ những phân tích trên cần chấp nhận yêu cầu của bà H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1147-C/N; số 634-C/N, ngày 06/6/2008 đối với thửa đất tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP vô hiệu. Yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H đối với tranh chấp hợp đồng này là không có cơ sở.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Đàm Thu T với ông Đặng Huy H1: Ngày 26/12/2011, Văn phòng Công chứng GĐ đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 722, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bà Đàm Thu T với ông Đặng Huy H1. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đ, bà Nguỳ với bà T vô hiệu. Do đó, bà T không có quyền định đoạt đối với tài sản là nhà và đất này. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005, về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đàm Thu T với ông Đặng Huy H1 vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của bà T, ông H1 là người thứ ba ngay tình. Bà T có lời khai khẳng định, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông H1 không thành, các bên đã tự huỷ bỏ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tiến hành đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, thửa đất này hiện nay vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà.

Thứ ba, xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 107-C/N ngày 20/7/2009 và số 1045/HĐCQSDĐ, ngày 28/12/2011 đối với thửa đất tại tổ 4, khu 1A, phường CT, thành phố CP vô hiệu. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: buộc ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị TT phải trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Lương Y, Hội đồng xét xử nhận thấy:

+ Đối với nhà đất tại tổ 4, khu 1A, phường CT, thành phố CP:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y, bà H với bà T: Ngày 20/7/2009, UBND phường CT đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hồ Lương Y, bà Nguyễn Thị

H với bà Đàm Thu T. Các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: thông qua mối quan hệ tình cảm, ông Y đã tự ý giao GCNQSDĐ mang tên ông Y bà H cho bà T. Bà H không biết sự việc trên, không ký vào bất cứ giấy tờ gì. Ông Y thừa nhận đã ký khống vào giấy tờ do bà T đưa. Ông Y khẳng định không nhận bất cứ tài sản gì từ bà T. Ông Y, bà T đều xác nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra tại nhà ông Y. Lời khai của chị TTT (cán bộ văn phòng UBND phường CT), anh VTA (cán bộ phụ trách địa chính UBND CT phường từ tháng 11/2006 đến tháng 4/2010) và ông TVL (Chủ tịch UBND phường CT) đều khẳng định không xác định được ai tiếp nhận hồ sơ chứng thực Hợp đồng số 107- CN; không xác định được ông Y, bà H có mặt tại UBND phường CT khi ký Hợp đồng số 107- CN hay không.Tại bản kết luận giám định số 3094/C54- P5 ngày 08/10/2012 của Viện khoa học hình sự- Bộ Công an, kết luận: *chữ ký trong hợp đồng số 107- C/N không phải của bà Nguyễn Thị H*. Như vậy, có thể khẳng định: trước thời điểm năm 2012 bà H hoàn toàn không biết việc nhà đất của bà đã được chuyển nhượng cho bà T. Do đó, có đủ căn cứ xác định: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 107- C/N không được ký kết tại UBND phường CT, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 11, Nghị định số 75/2000/NĐ- CP của Chính Phủ: *"Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, chứng thực phải được thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác"*.

Tại bản kết luận điều tra số 268/KLĐT ngày 06/11/2014 của cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố CP đã kết luận: *"... Thửa đất tại tổ 4, khu 1a, phường CT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số* AK 522266 *do UBND thị xã CP cấp ngày 04/02/2008 cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Y bà H. Việc chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho chị T là trái pháp luật nhưng không có dấu hiệu hình sự mà chỉ là tranh chấp dân sự."*.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông Y bà H theo quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 214 và Điều 219 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tại khoản 3 Điều 28 của luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, quy định về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung: "*Việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn hoặc là nguồn sống duy nhất của gia đình, việc dùng tài sản chung để đầu tư kinh doanh phải được vợ chồng bàn bạc, thỏa thuận, trừ tài sản chung đã được chia để đầu tư kinh doanh riêng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này*". Việc bà H không biết nhà, đất của bà đã bị

chuyển nhượng cho bà T đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 107- C/N đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 122, 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do lỗi của ông Y, bà T và UBND phường CT cũng có một phần lỗi do thực hiện trình tự, thủ tục khi chứng thực hợp đồng không đúng quy định của pháp luật. Do các đương sự không yêu cầu giải quyết bồi thường khi hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xác định phần lỗi cụ thể của các đương sự . Như vậy, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 107- C/N, ngày 20/7/2009 là vô hiệu. Bà T cho rằng thời hiệu khởi kiện đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này đã hết, bà H không có quyền khởi kiện và yêu cầu áp dụng quy định tính thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp này, Hội đồng xét xử nhận thấy: tại khoản 2 Điều 136 Bộ luật dân sự 2005 quy định về thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thể hiện: "*Đối với các giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế*" do đó quan điểm của bà T là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1045/HĐCQSDĐ giữa bà Đàm Thu T với ông Nguyễn Ngọc L được Văn phòng Công chứng GĐ công chứng ngày 28/12/2011. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Y, bà H với bà T vô hiệu. Nên bà T không có quyền định đoạt đối với tài sản là nhà và đất này. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1045/HĐCQSDĐ giữa bà Đàm Thu T với ông Nguyễn Ngọc L được Văn phòng Công chứng GĐ công chứng ngày 28/12/2011 vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do lỗi của bà T, ông L là người thứ ba ngay tình, khi thực hiện việc giao kết hợp đồng ông L hoàn toàn không biết tài sản không thuộc quyền định đoạt của bà T.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại khi tuyên bố Hợp đồng vô hiệu:

Nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường khi hợp đồng vô hiệu, cụ thể: yêu cầu bà Đàm Thu T phải tháo dỡ phần diện tích tự cơi nới là mái tôn, cửa cuốn, hàng rào sắt và hoàn trả lại nguyên trạng nhà, đất tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT,

thành phố CP; yêu cầu ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị TT phải trả lại nhà, đất tại tổ 4, khu 1A, phường CT, thành phố CP.

Hội đồng xét xử thấy: theo Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, gây thiệt hại phải bồi thường. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên đã bị vô hiệu, nên yêu cầu nêu trên của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với thửa đất và ngôi nhà tại tổ 31 (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP, bị đơn bà T có lời khai thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà và ông Đặng Huy H1 các bên đã tự hủy, không được thực hiện. Hiện nay bà T vẫn là người đang quản lý, sử dụng nhà và đất này. Tuy nhiên, phần diện tích đất thuộc hành lang đường sắt, đất chỉnh trang đô thị, hành lang đường do hộ dân quản lý sử dụng đã được xây tường bao và công trình sinh hoạt, không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo quan điểm của UBND thành phố CP trình bày thì thực tế người dân vẫn đang quản lý dùng vào mục đích làm sân, lối đi ra ngoài nên vẫn tiếp tục được quản lý theo quy định của pháp luật. Phần diện tích tự cơi nới xây dựng công trình là mái tôn, cửa cuốn, hàng rào sắt là vi phạm pháp luật, phần công trình này không được phép tồn tại nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc bà T phải tháo dỡ mà không xác định ai tiếp tục quản lý phần đất này sẽ gây khó khăn cho người sử dụng đất và quá trình thi hành án. Hội đồng xét xử xét thấy cần phải sửa nội dung này trong bản án cho phù hợp quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất và ngôi nhà tại tổ 4 (nay là tổ 5), khu 1A, phường CT, thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh, tài liệu có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự thể hiện: ông Nguyễn Ngọc L nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà Đàm Thu T, đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Ngọc L. Ông L nhận chuyển nhượng thửa đất trong thời kỳ hôn nhân với bà Nguyễn Thị TT nên thửa đất là tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000. Ngày 25/12/2013, Uỷ ban nhân dân thành phố CP đã ban hành Quyết định số 5023b/QĐ- UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 522266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1263 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 04/02/2008 mang tên ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, ngày 02/12/2021 Uỷ ban nhân dân thành phố CP đã ban hành

Quyết định số 7274/QĐ- UBND huỷ bỏ Quyết định số 5023b/QĐ- UBND, ngày 25/12/2013. Ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị TT hiện đang quản lý, sử dụng nhà đất này nên buộc ông L, bà Thúy phải trả lại nhà, đất thực tế đang quản lý sử dụng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp (thực tế đang sử dụng 146,3m^2/150,5m^2) tại tổ 4 (nay là tổ 5), khu 1A, phường CT, thành phố CP cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H. Đối với phần đất 4,2m^2 được cấp theo Giấy chứng nhận nhưng đương sự không quản lý sử dụng và phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 12,3m2 đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

***Đối với việc giải quyết yêu cầu bồi thường khi Hợp đồng bị vô hiệu*:**

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết bồi thường khi hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Huy H1, ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị TT không đưa ra quan điểm, cung cấp tài liệu, chứng cứ làm căn cứ để giải quyết bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành thông báo số 32/2022/TB- TA ngày 10/6/2022 về việc giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông H1, ông L và bà TT và yêu cầu cung cấp quan điểm và tài liệu chứng cứ kèm theo. Tuy nhiên, các đương sự đều không cung cấp quan điểm về nội dung này. Nên Hội đồng xét xử không giải quyết, nếu các đương sự có yêu cầu giải quyết bồi thường khi hợp đồng vô hiệu thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác và nộp kèm theo tài liệu, chứng cứ khi yêu cầu.

Ông Y, bà H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo giấy ngày 13/10/2005, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Về yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2019/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, hội đồng xét xử thấy, yêu cầu của bà H phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu Toà án nhân dân thành phố CP bồi thường số tiền 10.000.000.000 nếu tuyên hợp đồng vô hiệu; Bà đề nghị định giá lại đối với 02 thửa đất đang tranh chấp trên để làm căn cứ yêu cầu Toà án bồi thường. Xét thấy Tòa án nhân dân thành phố CP không phải là đương sự trong vụ án nên không phải là đối tượng phải bồi thường, nội dụng yêu cầu bồi thường của bà T không liên quan đến vụ án, không thuộc phạm vi giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 188 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đây là yêu cầu bồi thường theo quy định của Luật tránh nhiệm bồi thường của Nhà nước

nên không có căn cứ chấp nhận để xem xét giải quyết trong vụ án này. Bà T có quyền yêu cầu bằng vụ án dân sự khác và nộp theo tài liệu, chứng cứ khi yêu cầu.

Xét yêu cầu đề nghị chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án sang Cơ quan cảnh sát điều tra để làm rõ hành vi của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ (đã chết) và bà Nguyễn Thị N, vì một thửa đất tại tổ 31, phường CT, thành phố CP đã bán cho 02 người. Hội đồng xét xử thấy, yêu cầu của bị đơn không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Ngoài ra, năm 2012 căn cứ vào đơn trình báo của vợ chồng ông Y, bà H, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố CP đã tiến hành khởi tố, điều tra và đã kết luận: *không có dấu hiệu hình sự mà chỉ là tranh chấp dân sự.* Do đó, yêu cầu này của Bị đơn không có căn cứ chấp nhận để xem xét giải quyết.

Vì những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bác toàn bộ kháng cáo của bà T và anh Linh.

[4] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đàm Thu T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ: Điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 129, Điều 136, Điều 137, Điều 138, Điều 214, Điều 219 và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106; Điều 127 và Điều 146 của Luật đất đai năm 2003; Điều 27, Điều 28 và Điều 33 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên hủy một phần Giấy CNQSDĐ số AD 630827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H21 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 (phần sang tên cho bà Đàm Thu T) và một phần GCNQSDĐ số AK 522266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1263 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 04/02/2008 (phần sang tên cho bà Đàm Thu T và sang tên cho ông Nguyễn Ngọc L) của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N với ông Hồ Lương Y ngày 13/10/2005 có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Đàm Thu T.

3.1.Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1147- C/N; số 634- C/N được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng bà Đàm Thu T được Ủy ban nhân dân phường CT, thành phố CP chứng thực ngày 06/6/2008 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 722, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Đàm Thu T với bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Huy H1 được Văn phòng Công chứng GĐ, công chứng ngày 26/12/2011, đối với ngôi nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 62,0m^2, vị trí tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP là vô hiệu.

+ Ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đất 62,0m^2 và sở hữu ngôi nhà cấp 4, tài sản trên đất tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP (giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,13,14,1) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H21 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 mang tên bà Nguyễn Thị N, thay đổi ngày 23/7/2008 mang tên bà Đàm Thu T. Ông Y, bà H được tiếp tục quản lý phần đất phía trước thửa đất thuộc hành lang đường có diện tích 47,3m^2 (trong đó: có 18,8m^2 nằm trong quy hoạch phân khu và 28,5m^2 diện tích đất dôi dư) theo quy định của pháp luật (được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,4).

+ Bà Đàm Thu T có nghĩa vụ trả quyền sử dụng đất 62,0m^2 và ngôi nhà cấp 4 trên đất tại tổ 31, khu TL (nay là tổ 9, khu TL 8), phường CT, thành phố CP (giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,13,14,1) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H21 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 18/01/2006 mang tên bà Nguyễn Thị N, thay đổi ngày 23/7/2008 mang tên bà Đàm Thu T cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H.

+ Buộc bà Đàm Thu T phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần công trình cơi nới diện tích 24,7m^2 (giới hạn bởi các điểm 6,7,8,9,10,11,6) gồm mái tôn, cửa cuốn, hàng rào sắt nằm trên diện tích 47,3m^2 thuộc hành lang đường để trả lại

nguyên hiện trạng nhà, đất cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H quản lý theo quy định.

(Vị trí, diện tích, kích thước quyền sử dụng đất và tài sản, công trình trên đất có sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất do Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam lập tháng 6/2020 kèm theo Bản án).

3.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 107- C/N được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Hồ Lương Y, bà Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng bà Đàm Thu T được Ủy ban nhân dân phường CT, thành phố CP chứng thực ngày 20/7/2009 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1045/HĐCQSDĐ được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Đàm Thu T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc L được Văn phòng Công chứng GĐ công chứng ngày 28/12/2011, đối với ngôi nhà cấp 4 gắn liền với diện tích đất 150,5m^2, vị trí tại tổ 4 (nay là tổ 5), khu 1A phường CT, thành phố CP là vô hiệu.

+ Ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H được quyền quyền sử dụng đất 150,5m^2 và sở hữu sở hữu ngôi nhà cấp 4, tài sản trên đất tại tổ 4 (nay là tổ 5), khu 1A phường CT, thành phố CP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 522266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1263 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 04/02/2008 mang tên ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H, thay đổi ngày 28/7/2009 mang tên bà Đàm Thu T, thay đổi ngày 18/5/2012 mang tên ông Nguyễn Ngọc L.

+ Ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị TT có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất diện tích 146,3m^2 và ngôi nhà cấp 4 trên đất (giới hạn bởi các điểm 2,3,4,7,8,9,10,11,2) tại tổ 4 (nay là tổ 5), khu 1A phường CT, thành phố CP thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 522266, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1263 do UBND thị xã CP (nay là thành phố CP) cấp ngày 04/02/2008 mang tên ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H, thay đổi ngày 28/7/2009 mang tên bà Đàm Thu T, thay đổi ngày 18/5/2012 mang tên ông Nguyễn Ngọc L cho ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H.

(Vị trí, diện tích, kích thước theo sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất và tài sản, công trình trên đất do Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam lập tháng 6/2020 kèm theo bản án).

4. Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 20/2019/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 20/2019/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh: không làm thay đổi kết cấu công trình đã có trên đất, không được xây dựng thêm công trình trên đất, giữ nguyên hiện trạng tài sản đang tranh chấp thuộc tổ 31 (nay là tổ 9) khu TL 8, phường CT, thành phố CP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 630827 do UBND thị xã CP cấp ngày 18/01/2006 quy định tại khoản 8 Điều 114 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

5. Ông Hồ Lương Y và bà Nguyễn Thị H có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai; đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

6. Về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu: các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

7. Về chi phí tố tụng: bà Đàm Thu T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là: 6.800.000 đồng (sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị H đối với khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho đến khi thi hành án xong, bà Đàm Thu T 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 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Về án phí: bị đơn bà Đàm Thu T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ đi 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005318 ngày 28/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Bà T còn phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí.

Ông Nguyễn Ngọc L phải chịu 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ đi 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông L đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005320 ngày 05/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh. Ông L đã nộp đủ tiền án phí.

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0004640 ngày 20/01/2016 và số 0009401 ngày 13/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố CP, tỉnh Quảng Ninh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố CP;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Tạ Duy Ước