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

Bản án số: 402/2023/DS-PT
Ngày 21-9-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ

Bà Trần Thị Thắm

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ấn- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 96/2023/TLPT-DS ngày 10/3/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Hoàng K sinh năm 1998; địa chỉ: số 02/11, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1974; địa chỉ thường trú: số 3/20, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 32 đường số 1, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 12/11/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Nhật Q – Luật sư Văn phòng Luật sư A Luật thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Thái Thị Kim N1, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương hiện đang chấp hành hình phạt tù tại Trại giam A, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Tư L, sinh năm 1988; địa chỉ: số 330/5 đường T, khu phố 4, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951; địa chỉ: khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N); địa chỉ: ô 4, lô A2, khu dân cư M, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đỗ Hoàng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đơn khởi kiện ngày 12/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/11/2022 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Đỗ Hoàng K và người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thành N trình bày:

Ngày 06/6/2018, ông Đỗ Hoàng K là bên mua (Bên B) và bà Thái Thị Kim N1 là bên bán (Bên A) ký "Giấy biên nhận đặt cọc" với nội dung: Bên A chuyển nhượng cho Bên B một phần thửa đất số 706, tờ bản đồ số 16, diện tích 322m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ827044, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01181 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã B) cấp ngày 26/4/2006 cho bà N1 đứng tên.

Giá chuyển nhượng là: 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Phương thức và điều kiện thanh toán:

- Lần 1: Ngày 06/6/2018, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng);

- Lần 2: Ngày 06/7/2018, Bên B thanh toán cho Bên A số tiền là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng). Điều kiện thanh toán lần 2: Khi Bên A hoàn tất việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bên B và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ khẩu, chứng minh nhân dân của chủ sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan khác cho Bên B.

Ngay sau khi hai bên ký "Giấy biên nhận đặt cọc", ông K đã giao cho bà N1 số tiền: 50.000.000 đồng. Ngày 03/7/2018, ông K giao cho bà N1 số tiền 350.000.000 đồng. Ngày 09/7/2018, ông K tiếp tục giao cho bà N1 số tiền 200.000.000 đồng. Bà N1 đã ký nhận tiền vào mặt sau của "Giấy biên nhận đặt cọc". Tổng số tiền bà N1 đã nhận là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Ngày 09/7/2018, hai bên có lập "Văn bản thỏa thuận" với nội dung: Bà N1 chuyển nhượng cho K diện tích 07m x 25m = 175m^2, là một phần thửa đất số 706 nhưng do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa, nên hai bên thỏa thuận ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đối với toàn bộ thửa đất số 706; sau khi công chứng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K chỉ được sử dụng diện tích 175m^2 đã nhận chuyển nhượng, phần diện tích còn lại của thửa đất số 706 vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt của bà N1. Cùng ngày, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng M, số

công chứng 009005, quyển số 07/TPCC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng được công chứng, bà N1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 322m^2, thửa đất số 706 cho ông K theo thỏa thuận nêu trên.

Ngày 11/9/2018, bà N1 đồng ý chuyển nhượng cho ông K phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 706 với giá 250.000.000 đồng. Cùng ngày, ông K đã giao cho bà N1 200.000.000 đồng, bà N1 ký nhận tiền ở mặt sau của "Văn bản thỏa thuận" ngày 09/7/2018. Ngày 19/10/2018, ông K giao 50.000.000 đồng còn lại, bà N1 ký nhận tại "Văn bản thỏa thuận" ngày 19/10/2018.

Như vậy, bà N1 đã chuyển nhượng cho ông K toàn bộ thửa đất số 706, tờ bản đồ số 16, diện tích 322m^2 với giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng). Ông K đã thanh toán đủ tiền, bà N1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho ông K. Quá trình ông K lập thủ tục đo đạc để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị H (là mẹ ruột của bà N1) không đồng ý cho đo đạc, nên phát sinh tranh chấp.

Ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà N1 phải giao đủ diện tích đất 322m^2, thửa đất số 706 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng.

Ngày 11/11/2022, ông K khởi kiện bổ sung yêu cầu:

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, mái che bằng tôn và nhà ở mà bà H tự ý xây dựng trên một phần thửa đất số 706;

- Bà N1 giao cho ông K phần diện tích đất tăng thêm 14m^2 thuộc thửa đất số 706, ông K thanh toán cho bà N1 giá trị diện tích đất tăng thêm 14m^2.

- Bị đơn bà Thái Thị Kim N1 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/10/2020, biên bản hòa giải và biên bản đối chất ngày 12/10/2020, bà N1 trình bày:

Ngày 06/6/2018, bà N1 và ông K có ký "Giấy biên nhận đặt cọc" với nội dung: Bà N1 chuyển nhượng cho ông K một phần thửa đất số 706, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Ông K đặt cọc 50.000.000 đồng. Bà N1 xác nhận chữ ký và dấu vân tay tại "Giấy biên nhận đặt cọc" do ông K xuất trình là của bà N1, do bà N1 tự nguyện ký, in dấu vân tay. Tuy nhiên, nội dung chuyển nhượng thửa đất số 706, diện tích 322m^2 là không đúng vì thực tế hai bên chỉ chuyển nhượng một phần diện tích của thửa số 706 là 07m x 25 m. Sau đó, hai bên có ký văn bản thỏa thuận, xác nhận diện tích chuyển nhượng trên thực tế là 07m x 25m. Bà N1 đã nhận đủ 600.000.000 đồng như sau:

- Ngày 06/6/2018: 50.000.000 đồng (đặt cọc);

- Ngày 03/7/2018: 350.000.000 đồng;

- Ngày 09/7/2018: 200.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K có báo cho bà N1 biết diện tích 07m x 25m không tách thửa được nên hai

bên ký văn bản thỏa thuận (không ghi ngày) tháng 7/2018. Ngày 09/7/2018, bà N1 và ông K ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất tại Văn phòng Công chứng M.

Trong quá trình làm thủ tục sang tên, bà N1 và ông K thỏa thuận: Bà N1 chuyển nhượng cho ông K toàn bộ thửa đất số 706 theo ranh giới do bà H (mẹ ruột bà N1) xác định. Giá chuyển nhượng đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 706 là 250.000.000 đồng, bà N1 đã nhận đủ tiền, có ký tên xác nhận.

Thửa đất số 706 có nguồn gốc là của bà H tặng cho riêng bà N1 ngày 10/01/2006, đến ngày 26/4/2006 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/5/2006, bà N1 kết hôn với ông Phan Trung K1 và đã ly hôn năm 2010. Bà N1 xác định thửa đất số 706 là tài sản riêng của bà N1, việc bà N1 chuyển nhượng cho ông K là hoàn toàn tự nguyện, không liên quan gì đến ông K1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K, bà N1 đồng ý giao đất theo thỏa thuận giữa hai bên, nhưng ông K phải chừa lại cho bà H diện tích đất gắn liền với căn nhà của bà H trên thửa đất số 706 và lối đi có chiều ngang 02m cho bà H theo ranh giới thửa đất do bà H xác định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

+ Tại đơn yêu cầu cầu độc lập ngày 22/6/2020, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Tư L trình bày như sau:

Ngày 16/09/2018, ông L và bà N1 đã ký giấy biên nhận đặt cọc, theo đó bà N1 đồng ý chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 706 với giá 800.000.000 đồng. Ngày 16/09/2018, ông L đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng S. Thời hạn đặt cọc là 01 tháng (từ ngày 16/09/2018 đến 16/10/2018). Tuy nhiên, trong thời hạn đó, bà N1 nhiều lần trình bày hoàn cảnh gia đình khó khăn và yêu cầu ông L thanh toán thêm. Ông L đã thanh toán cho bà N1 09 lần với tổng số tiền đã thanh toán là 710.000.000 (bảy trăm mười triệu) đồng.

Quá trình thực hiện thỏa thuận giữa hai bên, bà N1 nhiều lần hứa hẹn về việc công chứng hợp đồng. Ngày 16/10/2018, bà N1 nói chưa thực hiện xong đo đạc, cần phân định cắm mốc lại đất để bàn giao cho ông L, nên hẹn ngày 25/10/2018 sẽ công chứng. Ông L thấy hợp lý nên đã đồng ý. Đến ngày 25/10/2018, bà N1 nói đo đạc chưa xong nên hẹn ngày 31/10/2018 sẽ công chứng hợp đồng. Ông L cũng đã đồng ý vì thấy bà N1 đã đập phá nhà cũ trên đất, làm tường rào thửa đất chuyển nhượng cho ông L.

Ngày 31/10/2018, ông L đến Văn phòng Công chứng S để thực hiện công chứng nhưng bà N1 không đến. Từ đó, ông L không còn liên lạc được với bà N1. Ông L khởi kiện bà N1 và được Tòa án nhân dân thị xã B thụ lý giải quyết. Sau đó, ông L được Công an tỉnh Bình Dương thông báo đã khởi tố vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với bà N1, nên ông L rút đơn khởi kiện vụ án dân sự và Tòa án nhân dân thị xã B đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định số 25/2020/QĐST-ĐC ngày 28/02/2020. Ngày 27/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã xét xử vụ

án hình sự đối với bà N1, xử phạt 13 năm tù, buộc bà N1 phải bồi thường cho ông L 710.000.000 đồng.

Ông L đề nghị Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng M, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 09/07/2018, số công chứng 009005, quyển số 07TP/CC-SCC/HDGD, tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm của luật và có đối tượng không thể thực hiện được.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tư L: Bà N1 không đồng ý. Việc chuyển nhượng đất cho ông L, bà N1 đã trình bày tại hồ sơ vụ án hình sự và đã giải quyết xong.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H: Bà Nguyễn Thị H là mẹ ruột của bà Thái Thị Kim N1. Bà H không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai của bà H theo quy định. Bà H trình bày ý kiến nhưng không ký tên vào biên bản lấy lời khai. Bà H có cung cấp một văn bản nội dung: "*Hôm nay ngày 19 – 10 – 2018, tôi Đỗ Hoàng K cho đi trên đất. Nguyễn Thị H đi. Ký tên Đỗ Hoàng K*".

+ Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) là ông Nguyễn Duy L1 có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Tại Công văn số 188/VPCCNDLngày 28/10/2020, ông Nguyễn Duy L1 trình bày:

Ngày 09/07/2018, Văn phòng Công chứng M nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thái Thị Kim N1. Theo đó, bà N1 (là bên chuyển nhượng) chuyển nhượng cho ông K (bên nhận chuyển nhượng) đối với thửa đất số 706. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là Công chứng viên Huỳnh Tấn B. Những giấy tờ các bên cung cấp bao gồm:

+ Giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông Đỗ Hoàng K:

+ Giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà Thái Thị Kim N1;

+ Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Thái Thị Kim N1;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ827044 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01181) do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 26/04/2006 mang tên bà Thái Thị Kim N1;

+ Đơn xác nhận tình trạng bất động sản của bà Thái Thị Kim N1;

+ 01 Bộ sao lục hồ sơ gốc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B tên Thái Thị Kim N1 (12 tờ, có đóng dấu treo).

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ nêu trên, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên Văn phòng Công chúng Mđã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung

ghi trong văn bản, nội dung chuyển nhượng không vi phạm pháp luật. Vì vậy, công chứng viên Huỳnh Tấn B đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009005, quyển số 07TP/CC- SCC/HĐGD ngày 09/07/2018.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hoàng K đối với bị đơn bà Thái Thị Kim N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tư L về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hoàng K và bà Thái Thị Kim N1về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 706, diện tích 322m^2, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dươngđược Văn phòng Công chứng M, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 09/07/2018, số công chứng 009005, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Thái Thị Kim N1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Đỗ Hoàng K các khoản:

- 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng) là số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận.

- 194.750.000 đồng (một trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) là khoản bồi thường thiệt hại.

Tổng cộng: 1.044.750.000 đồng (một tỷ, không trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

1.3. Buộc ông Đỗ Hoàng K trả cho bà Thái Thị Kim N1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ827044, số vào sổ cấp GCN số: H01181 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 26/04/2006 cho bà Thái Thị Kim N1 đứng tên.

Buộc ông Đỗ Hoàng K giao trả cho bà Thái Thị Kim N1 thửa đất số 706, diện tích 322m^2, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 tháng 01 năm 2023 nguyên đơn ông Đỗ Hoàng K kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2018 giữa nguyên đơn Đỗ Hoàng K và bị đơn Thái Thị Kim N1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng M, nội dung hợp đồng thể hiện bị đơn chuyển nhượng thửa đất 706 tờ bản đồ số 16 diện tích 322m^2 toạ lạc tại phường T, thị xã B, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/4/2006 cho bà N1, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, đất thuộc quyền sử dụng của bà N1, không có tranh chấp, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn tổng số tiền 850.000.000 đồng, bị đơn đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó, hợp đồng chuyyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh hiệu lực. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tư L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Xét thấy, việc nguyên đơn và bị đơn ký văn bản đặt cọc 03/7/2018 giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, giá ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng, thực tế bị đơn nhận 850.000.000 đồng, đây là sự tự thoả thuận của các đương sự, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận. Ông L cho rằng việc nguyên đơn và bị đơn thoả thuận chuyển nhượng một phần đất diện tích 7 x 25m = 175m^2 là không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 25/QĐ-UBND của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bị đơn chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 322m^2, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1, nên không có căn cứ áp dụng Quyết định 25/QĐ-UBND để xác định hợp đồng vô hiệu. Do đó, yêu cầu độc lập của ông L không có căn cứ chấp nhận.

Đối với tài sản trên đất: căn cứ biên bản xác minh ngày 10/8/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện thửa đất 706 có một phần tường, mái nhà đã cũ và 01 nhà tạm dựng bằng tol là nơi ở của bà H (mẹ ruột của bị đơn). Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã triệu tập bà H làm việc nhưng không ký tên vào biên bản và cung cấp 01 giấy *"Hôm nay ngày 19 - 10 - 2018, tôi Đỗ Hoàng K cho đi trên đất. Nguyễn Thị H đi. Ký tên Đỗ Hoàng K"*. Nguyên đơn thừa nhận có ký vào tờ giấy này, mục đích cho bà H đi trên đất do bà H hiện già yếu, sống một mình. Xét thấy, thửa đất 706 thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho nguyên đơn, việc nguyên đơn đồng ý cho bà H đi, không đồng nghĩa với việc bà H được quyền sử dụng thửa đất 706, nên việc Toà án cấp sơ thẩm nhận định việc chừa đất cho bà H là chưa phù hợp với Quyết định 25 và việc chuyển nhượng đất không có ý kiến của bà H là chưa phù hợp. Tại phiên toà, nguyên đơn đồng ý chừa cho bà H đường đi 01 mét, chiều dài hết đất và bồi thường giá trị tài sản trên đất của bà H. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên ghi nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp quy định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ

khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tư L.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K (sau đây gọi là nguyên đơn) nộp trong thời hạn luật định; hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp quy định của pháp luật, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn bà Thái Thị Kim N1 (sau đây gọi là bị đơn) đang chấp hành án phạt tù, nên có ý kiến yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Toà án xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận có ký kết các văn bản do nguyên đơn cung cấp gồm "Giấy biên nhận đặt cọc" ngày 06/6/2018; văn bản thỏa thuận ngày 09/7/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng M, số công chứng 009005, quyển số 07/TPCC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2018; Văn bản thỏa thuận ngày 19/10/2018. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đã có căn cứ khẳng định nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn toàn bộ thửa đất số 706, tờ bản đồ số 16, diện tích 322m^2 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền, bị đơn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho nguyên đơn.

[3] Tuy nhiên còn một số tình tiết cần phải làm rõ là nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện đúng nội dung thỏa thuận tại hợp đồng được công chứng số 009005 ngày 09/7/2018. Kết quả đo đạc thực tế, diện tích đất tăng 14m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn giao đất theo diện tích đo đạc thực tế, nguyên đơn thanh toán cho bị đơn giá trị diện tích đất tăng thêm. Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H (mẹ nguyên đơn) tháo dỡ nhà tự làm thêm, mái che và hàng rào trên đất.

[4] Bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng với nguyên đơn, nhưng nguyên đơn phải chừa lại diện tích nhà và đường đi cho bà H theo ranh bà H xác định.

[5] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng giữa nguyên đơn và bị đơn không thể hiện thoả thuận về đường đi. Tuy nhiên tại văn bản trình bày ý kiến ngày 12/10/2020, tại Trại tạm giam – Công an tỉnh Bình Dương do bà N1 tự viết như sau: " *...Tôi chỉ đề nghị Toà án xem xét và giải quyết dùm tôi tại lúc ban đầu giữa tôi và ông K có làm một văn bản giấy tay chừa đường đi và phần nhà nhỏ diện tích của mẹ tôi nhưng sau cuộc đối chất ông K lại không đồng ý giống như cái giấy tay lúc ban đầu. Tại tôi còn giữ cái giấy đó nhưng tại tôi không đi lại được nên tôi nhờ Toà án xem xét và giải quyết giùm tôi...*" (bút lục 298). Tại biên bản Toà án lấy lời khai ngày 07/10/2020 bà N1 cũng có lời khai tương tự (bút lục 265, 266).

[6] Bà H có xuất trình 01 văn bản nội dung: "*Hôm nay ngày 19 – 10 – 2018, tôi Đỗ Hoàng K cho đi trên đất. Nguyễn Thị H đi. Ký tên Đỗ Hoàng K*". Ông K thừa nhận bản thân có viết và ký tên vào văn bản này.

[7] Chứng cứ do bên nguyên đơn cung cấp là tấm ảnh chụp căn nhà cấp 4, kết cấu tường xây, mái lợp "ngói âm dương", nền lót gạch men (nhà đã cũ, xuống cấp, sau đây gọi là nhà cấp 4). Xét thấy căn nhà này trên thửa đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng, tường đầu nhà (bên phải từ ngoài vào) cách tường bên trái nhà liền kề (nhà ông H1) một khoảng trống dài khoảng 1,2m, phần không gian phía trên mí mái ngói nhà cấp 4 cách mí tôn nhà ông H1 khoảng 30 cm.

[8] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Toà án cấp sơ thẩm lập ngày 20/10/2020 (bút lục 344, 345, 346) và biên bản xác minh hiện trạng đất do Toà án cấp phúc thẩm lập ngày 10/8/2023 thể hiện khoảng trống giữa nhà cấp 4 và nhà ông H1 thay thế bằng mái che bằng tôn, tường gạch, phía trước mái che này (dọc theo ranh giới giữa thửa đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng và nhà ông H1 là hàng rào bằng tôn cũ, lưới B40... (vật liệu tạp); phần mái che tôn, tường xây là một phần nhà hiện nay bà H đang ở (sở dĩ một phần là vì một phần tiếp giáp sau nhà ông H1 (nhà bà H ở có hình chữ L). Căn nhà cấp 4 hiện trạng đã bị tháo dỡ một phần, xuống cấp không còn ở được (ông L xác định do bà H tháo dỡ). Quá trình Toà án cấp sơ thẩm tiến hành tố tụng, bà H đều vắng mặt hoặc có mặt, nhưng không ký tên vào biên bản; Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành tố tụng bà H không tham gia tố tụng và không nêu lý do.

[9] Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/10/2020 do Toà án cấp sơ thẩm lập tại nhà bà H (bút lục 276, 277, 278) bà H có ý kiến như sau: "*Tôi không nhớ thời gian nào bà N1 và ông K thoả thuận chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại (sau khi trừ đi phần diện tích chuyển nhượng trước đó). Ông K thống nhất chừa lại lối đi ra đường công cộng và căn nhà để tôi sinh sống..., căn nhà và lối đi vào nhà thuộc quyền quản lý sử dụng của tôi*". Như vậy, có căn cứ khẳng định sau khi biết bị đơn chuyển nhượng hết thửa đất cho nguyên đơn, bà H đã tự xây tường, lợp mái tôn làm nhà ở, lập hàng rào bằng tôn, lưới B40 chừa đường đi như hiện trạng.

Trên thửa đất tại thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng có tài sản 01 nhà cấp 4, tường rào kiên cố, hàng rào không kiên cố, bàn thiên, trụ cổng, 2 cây mít, 1 cây cau, 01 cây đu đủ (bút lục 344, 345, 346).

[10] Thực tế bị đơn có chồng và cùng sinh sống với bà H tại căn nhà trên thửa đất này. Vợ chồng bị đơn đã ly hôn. Bị đơn thì phải đi chấp hành án tù nên nhà bỏ trống, hoang tàn. Việc bà H tặng cho bị đơn đất từ năm 2006. Khi bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, bà H biết nhưng không phản đối và tự xác lập lại nhà ở như hiện nay. Tại Biên bản hoà giải do Hội đồng hoà giải uỷ ban nhân dân phường T, thị xã B lập ngày 26/11/2019 (bút lục 29, 30) bà H có ý kiến như sau: *"Nhà tôi bị đập tôi không yêu cầu đền bù, không thưa kiện về nhà cửa, yêu cầu chừa đường vào nhà của tôi (nhà tam giác)"*.

[11] Tại biên bản lấy lời khai của bị đơn do Toà án cấp phúc thẩm tiến hành ngày 26/6/2023 tại Trại giam A (nơi bị đơn đang chấp hành án phạt tù) bị đơn có ý kiến như sau: "*Tôi đã được Toà án nhân dân thị xã B tống đạt Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 05/01/2023. Tôi không đồng ý với quyết định của bản án này vì xét xử như vậy tôi thấy tội cho ông K. Nhưng do tôi đang chấp hành án phạt tù nên không biết phải thực hiện thủ tục kháng cáo như thế nào. Nay tôi đề nghị Toà án xét xử lại vụ án sao cho bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông K*".

[12] Như vậy có căn cứ xác định bà H đã tặng cho bị đơn đất và tài sản gắn liền với đất. Bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hai bên có đặt vấn đề đường đi cho bà H.

[13] Từ nhận định trên, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp ý chí của các bên, được công chứng hợp pháp, thoả mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật (Điều 117 Bộ luật Dân sự; các Điều 40, 41 của Luật Công chứng).

[14] Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn có ý kiến tự nguyện thanh toán cho bà H trị giá tài sản gắn liền với đất (trong đó có cả cây trồng bà H thừa nhận đã chuyển nhượng cho nguyên đơn) theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản do Toà án cấp sơ thẩm lập gồm: tường rào kiên cố diện tích 17,67 m^2, trị giá 3.534.000 đồng, hàng rào trị giá 882.000 đồng, bàn thiên trị giá 468.000 đồng, trụ cổng trị giá 891.000 đồng, 2 cây mít trị giá 1.140.000 đồng, 1 cây cau trị giá 160.000 đồng, 01 cây đu đủ trị giá 48.000 đồng, tổng là 6.943.000 đồng.

[15] Diện tích thửa đất theo kết quả đo đạc thực tế là 336m^2 nhiều hơn 14m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ranh giới, hình thể thửa đất không thay đổi, không có sự thắc mắc khiếu nại nào khi cơ quan chuyên môn đo đạc, lập bản vẽ. Kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 62-2022 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B lập, ký phát hành ngày 05/10/2022 phù hợp với hình thể, tứ cận thửa đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp. Ngoài thửa đất này, nguyên đơn hoặc bà H không có thửa đất nào liền kề. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án xem xét giải quyết diện tích đất tăng thêm này được Toà án cấp sơ thẩm thụ lý bổ sung. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không quyết định về diện tích đất tăng này. Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện thanh toán trị giá 14m^2 cho bị đơn là phù hợp quy định

của pháp luật về diện tích tách thửa (Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương), bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên đương sự, nên Toà án ghi nhận.

[16] Ngoài ra, nguyên đơn có ý kiến vì tình người nguyên đơn đồng ý chừa cho bà H diện tích đất bà H làm nhà ở và lối đi hợp lý có chiều ngang 01 mét để bà H có nơi ở ổn định đến hết đời. Sau đó, nguyên đơn có quyền thu hồi lại diện tích đất này. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, hợp tình hợp lý, nên Toà án ghi nhận. Để đảm bảo tính khả thi của bản án, Toà án xác định rõ là việc bà H tiếp tục cư trú tại phần nhà ở, đường đi liên quan đến thửa đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng là trường hợp tương tự nguyên đơn cho bà H ở nhờ, không thuộc trường hợp tách thửa nên không vi phạm Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương (hiện nay được thay thế bằng Quyết định 12/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định về diện tích tối thiểu tách thửa). Việc nguyên đơn cho bà H tiếp tục cư trú là giao dịch dân sự có điều kiện (điều kiện về thời gian). Tuy nhiên, điều này không làm hạn chế quyền của nguyên đơn trong việc thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

[17] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện giá thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế, Tòa án kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền khi xem xét hồ sơ nộp thuế (đương sự thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) xác định thuế đương sự phải nộp theo đúng quy định của pháp luật để tranh thất thoát nguồn thu ngân sách Nhà nước.

[18] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tư L yêu cầu tuyên bố hợp đồng được công chứng số 009005 ngày 09/7/2018 vô hiệu do giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật và có đối tượng không thể thực hiện được. Nhận định về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là lý do Toà án nhận định yêu cầu của ông L là không có căn cứ.

[19] Toà án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa thật toàn diện và chưa phù hợp với thực tế khách quan, ý chí của các đương sự. Từ nhận định như trên, có căn cứ sửa bản án sơ thẩm.

[20] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[21] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[22] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại cấp sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu với số tiền 5.455.000 đồng, đã thực hiện xong.

[23] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 phívà lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Thành K.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hoàng K đối với bị đơn bà Thái Thị Kim N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng M công chứng số 009005, quyển số 07/TPCC-SCC/HĐGD ngày 09/7/2018 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Thái Thị Kim N1 phải giao đủ diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 336m^2, thửa đất số 706, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho ông Đỗ Hoàng K.

(có bản vẽ kèm theo)

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Đỗ Hoàng K thanh toán cho bà Thái Thị Kim N1 giá trị diện tích đất 14m^2 tăng thêm, số tiền là 49.000.000 đồng (bốn mươi chín triệu đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Đỗ Hoàng K cho bà Nguyễn Thị H tiếp tục sử dụng đến hết đời (đến khi bà H chết) đối với diện tích đất bà Nguyễn Thị H đã làm nhà ở theo hiện trạng và lối đi hợp lý từ nhà ra đường đi chung để bà H có nơi cư trú ổn định.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Đỗ Hoàng K thanh toán cho bà Nguyễn Thị H trị giá tài sản gắn liền với đất (trong đó có cả cây trồng bà H thừa nhận đã chuyển nhượng cho nguyên đơn) gồm: tường rào kiên cố diện tích 17,67m^2, trị giá 3.534.000 đồng, hàng rào trị giá 882.000 đồng, bàn thiên trị giá 468.000 đồng, trụ cổng trị giá 891.000 đồng, 02 cây mít trị giá 1.140.000 đồng, 1 cây cau trị giá 160.000 đồng, 01 cây đu đủ trị giá 48.000 đồng, tổng là 6.943.000 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, hàng tháng bên 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Ông Đỗ Hoàng K có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tư L về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông Đỗ Hoàng K và bà Thái Thị Kim N1 được Văn phòng Công chứng M, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 09/07/2018, số công chứng 009005, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền là 5.455.000 đồng và đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Đỗ Hoàng K phải chịu 2.797.150 đồng, được khấu trừ vào số tiền 15.525.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 0042454 ngày 02/01/2020 và số 0001299, ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Đỗ Thành K 12.727.850 đồng (mười hai triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn tám trăm năm mươi đồng).

- Bị đơn Thái Thị Kim N1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tư L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0047720, ngày 22/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Đỗ Hoàng K 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0001657 ngày 16/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Ngô Văn Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán Thành viên **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Ngô Văn Minh