

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 177/2026/DS-PT
Ngày: 17- 3 -2026
*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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mạc Thị Chiên.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang

Ông Võ Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Xoàn – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trương Minh Diên- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 398/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 25/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 900/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 488/2025/QĐ-PT ngày 29/12/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 05/2026/QĐ-PT ngày 19/01/2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 03/2026/TB-TA ngày 27/02/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Hà Thị Ngọc B**, sinh năm 1979

Địa chỉ: C khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Đô L**, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: ông Phạm Hồng A, sinh năm 1998, địa chỉ: Lầu A, 141-143 N thuộc KĐT V, phường H, thành H (theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Văn D – Công ty L2, Đoàn luật sư thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Thành K, sinh năm 1975, địa chỉ: C khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1972

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

4. Ngân hàng N1

Trụ sở: 02 L, phường G, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Ngọc Minh X – Trưởng phòng khách hàng Ngân hàng N1 chi nhánh P1 (theo văn bản ủy quyền số 06/GUQ-NHNoPD-PKD ngày 05/6/2025) (có mặt).

5. Văn phòng C

Địa chỉ: Lô A P, Khu dân cư T, xã P, thành phố Cần Thơ (có đơn xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Hà Thị Ngọc B, ông Nguyễn Đô L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/6/2024, nguyên đơn – bà Hà Thị Ngọc B trình bày: ngày 01/3/2023 bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đô L thửa 1371, diện tích 2.963m² và thửa 468, diện tích 4.179m² với giá 3,8 tỷ đồng, bà đã trả đủ tiền nhưng trên hợp đồng hai bên thỏa thuận ghi lần lượt từng hợp đồng giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng và 420.000.000 đồng. Ngày 29/8/2023 bà yêu cầu giao đất thì ông Đô L xin ở nhờ một thời gian nên có làm Tờ cam kết với chồng của bà là ông Võ Thành K. Nay bà muốn nhận đất canh tác thì ông Đô L ngăn cản, bà khởi kiện yêu cầu ông Đô L di dời tài sản để giao đất thửa 1371, diện tích 2.963m² và chấm dứt hành vi ngăn cản bà sử dụng đất thửa 468, diện tích 4.179m².

Bị đơn – ông Nguyễn Đô L trình bày: Đầu năm 2023 ông vay của bà Hà Thị Ngọc B số tiền 295.000.000 đồng và thế chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà B kêu ông ra Văn phòng Công chứng ký các giấy tờ nhưng do ông không đọc nội dung, không được giải thích nên ông nghĩ là ký giấy cầm cố đất để mượn tiền. Ông không có chuyển nhượng hai thửa đất 1371, 468 cho

bà B, cũng không có ký Tờ cam kết ngày 29/8/2023 nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện. Ông phản tố yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 giữa ông với bà B, bà B giao trả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06373, CS06374 ngày 17/11/2020 cho ông, ông sẽ trả lại bà B số tiền 295.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Thành K trình bày: Thống nhất ý kiến của vợ ông là bà B.

- Bà Nguyễn Thị N trình bày: Phần đất thửa 468, 1371 do cha mẹ để lại cho em của bà là ông Đô L đứng tên. Năm 2021 bà cất nhà tại thửa 1371, bà không hay biết gì về việc cầm cố hay chuyển nhượng đất giữa bà B với ông Đô L. Bà thống nhất theo ý kiến của ông Đô L.

- Bà Phạm Thị L1 trình bày: Thống nhất ý kiến của bà N.

- Đại diện Ngân hàng N1 trình bày: Ngày 05/9/2024 ông Võ Thành K và bà Hà Thị Ngọc B ký kết hợp đồng vay của Ngân hàng N1 (sau đây gọi tắt là ngân hàng) số tiền là 2.100.000.000 đồng, mục đích vay mua đất ở, nâng cấp tiệm sửa xe, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,5%/năm, được điều chỉnh định kỳ. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp ngày 04/9/2024 là quyền sử dụng đất thửa 1371, 468, tờ bản đồ số 09, diện tích $2.963\text{m}^2 + 4.179\text{m}^2$ Ngân hàng yêu cầu độc lập buộc ông K, bà B trả số tiền 2.230.487.671 đồng gồm nợ gốc 2.100.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 08/4/2025 là 130.487.671 đồng; đồng thời tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận. Trường hợp ông K, bà B không trả nợ thì tài sản bảo đảm được phát mãi để thu hồi nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 được công chứng số 631 giữa ông Nguyễn Đô L với bà Hà Thị Ngọc B vô hiệu một phần.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 được công chứng số 632 giữa ông Nguyễn Đô L với bà Hà Thị Ngọc B.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/9/2024 giữa ông Võ Thành K, bà Hà Thị Ngọc B với Ngân hàng N1 vô hiệu một phần.

Ôn định cho ông Nguyễn Đô L quyền sử dụng đất diện tích 600m², thửa 1371, tờ bản đồ số 9, tại vị trí giáp tuyến đường V - T – Bón Tổng.

Buộc ông Nguyễn Đô L giao cho bà Hà Thị Ngọc B quyền sử dụng đất diện tích 2.363m², thuộc phần còn lại của thửa 1371, tờ bản đồ số 9 và diện tích 4.179m², thửa 468, tờ bản đồ số 9.

Theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06373, CS06374 ngày 17/11/2020 cấp cho ông Nguyễn Đô L, cập nhật sang tên bà Hà Thị Ngọc B ngày 28/03/2023. Đất tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 37, 38/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Ông Nguyễn Đô L có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị Ngọc B số tiền 81.000.000 đồng (T mươi một triệu đồng).

Bà Hà Thị Ngọc B có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Đô L số tiền 379.785.000 đồng (Ba trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích nêu trên cho ông Nguyễn Đô L.

Buộc ông Võ Thành K, bà Hà Thị Ngọc B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền 2.230.487.671 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng) gồm nợ gốc là 2.100.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 08/4/2025 là 130.487.671 đồng.

Ông Võ Thành K, bà Hà Thị Ngọc B tiếp tục chịu lãi suất theo Hợp đồng tín dụng ngày 05/9/2024 trên số tiền chưa thi hành đến khi thi hành án xong.

Trường hợp ông K, bà B không trả được nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 2.363m², thuộc một phần thửa 1371, tờ bản đồ số 9 và diện tích 4.179m², thửa 468, tờ bản đồ số 9 được phát mãi để thanh toán nợ cho Ngân hàng N1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng; quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/8/2025, nguyên đơn bà Hà Thị Ngọc B kháng cáo với những nội dung sau:

- Không đồng ý ổn định cho bị đơn Nguyễn Đô L 600m² tại thửa 1371, tờ bản đồ số 9, đất giáp tuyến V - T – Bôn Tổng;

- Không đồng ý việc ông Nguyễn Đô L trả cho bà Hà Thị Ngọc B số tiền 81.000.000 đồng;

- Không đồng ý việc bà Hà Thị Ngọc B trả cho ông Nguyễn Đô L số tiền 379.785.000 đồng;

- Yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 19/8/2025 bị đơn ông Nguyễn Đô L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 631 được ký tại Văn phòng C ngày 01/3/2023;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 632 được ký tại Văn phòng C ngày 01/3/2023;

- Tuyên hủy phần cập nhật sang tên bà Hà Thị Ngọc B ngày đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CX 722268, số CS 06378 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 17/11/2020, cập nhật ngày 28/3/2023;

- Tuyên hủy phần cập nhật sang tên bà Hà Thị Ngọc B đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CX 722267 số CS 06378 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 17/11/2020, cập nhật ngày 28/3/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Thành K trình bày: Phần đất này nguyên đơn chuyển nhượng hợp pháp của ông Đô L đã được công chứng. Nguyên đơn đã mang thẻ chấp ngân hàng để vay vốn làm ăn, ông Đô L có biết có làm tờ xác nhận khi nào ngân hàng phát mãi phần đất thì gia đình ông Đô L sẽ tự nguyện di dời để đảm bảo việc giao trả nhà đất cho nguyên đơn. Có văn bản này nên ngân hàng mới đồng ý cho nguyên đơn vay vốn. Khi cung cấp tờ cam kết cho ngân hàng là bản gốc nhưng do quá trình quản lý hồ sơ ngân hàng đã làm mất bản gốc nên nguyên đơn không có bản gốc để cung cấp cho Tòa án. Phía ngân hàng cũng đảm bảo nếu có phát sinh thiệt hại ngân hàng sẽ bồi thường. Nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp

phúc thẩm không chấp nhận phản tố của bị đơn, buộc bị đơn phải giao trả phần nhà, đất đã chuyển nhượng cho bị đơn vì theo hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn chuyển nhượng đất và công trình trên đất, nguyên đơn không đồng ý trả tiền cây và phần tiền như cấp sơ thẩm tuyên, đề nghị công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp pháp. Đối với giá chuyển nhượng của hai hợp đồng thấp là do bên Công chứng nói hợp đồng để giá thấp để giảm thuế chứ thực tế chuyển nhượng giá 3.800.000.000 đồng giao tiền mặt rồi mới

công chứng nếu chưa giao tiền thì làm sao bị đơn ký sang tên cho nguyên đơn. Do là người dân không hiểu biết nên không làm giấy tờ biên nhận. Phần đất thửa 1371, 468 có nguồn gốc của ông Đô L nhận thừa kế riêng nên không phải là tài sản chung của vợ chồng, ông Đô L có quyền chuyển nhượng. Vì vậy, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 phù hợp quy định pháp luật về hình thức và thẩm quyền ký kết.

Bị đơn trình bày: Thực chất khi ký hợp đồng chuyển nhượng với phần đất cho nguyên đơn bị đơn chỉ nghĩ là ký để bảo đảm hợp đồng vay tài sản chứ không phải là chuyển nhượng phần nhà và đất mà gia đình của bị đơn và chị gái bị đơn đang sinh sống trên đất. Đối với tờ cam kết mà nguyên đơn cho rằng ký để đảm bảo việc đã chuyển nhượng để nguyên đơn vay vốn của ngân hàng là không đúng vì thực tế bị đơn không có ký vào bản cam kết này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Việc ngân hàng khai có xuống thẩm định phần đất nhưng bị đơn hoàn toàn không biết vì thực tế bị đơn không chuyển nhượng đất cho bà Ngọc B vì trên đất có nhà của bị đơn và nhà của chị gái bị đơn đang sinh sống, nếu chuyển nhượng thì bị đơn và gia đình chị gái bị đơn ở đâu. Tòa án cũng đã xuống thẩm định thấy gia đình của bị đơn và chị gái bị đơn vẫn đang sinh sống ổn định từ trước giờ, đất đai vẫn do bị đơn đang quản lý.

Người có quyền lợi liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Phần đất này là của cha mẹ bà để lại, bà đồng ý cho Đô L đứng tên để Đô L quản lý chăm sóc vườn tược. Trên phần đất bà đã cất nhà ở trên đất cùng với bà Phạm Thị L1, nay nguyên đơn khai là bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn bà không đồng ý vì tài sản trên đất có phần nhà của bà, nếu chuyển nhượng phải có ý kiến đồng ý của bà thì hợp đồng mới đảm bảo. Việc ngân hàng đi thẩm định cho bà B vay lúc nào bà không biết nay bà không đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đô L với bà Ngọc B, yêu cầu giữ nguyên phần đất và nhà của gia đình bà được ở ổn định.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1 bà X trình bày: Khi ngân hàng cho vay có đi thẩm định mới biết trên đất có nhà của bị đơn. Vì nhà là xây chung nên nhìn hai căn nhưng nghĩ có một căn của ông Đô L. Vì có nhà nên ngân hàng mới yêu cầu bên bà Ngọc B và ông K phải làm tờ cam kết mới cho

vay. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ngọc B đã đứng tên nên Ngân hàng chỉ yêu cầu bà Ngọc B cam kết đảm bảo quyền sử dụng nên bà Ngọc B đã giao tờ cam kết do ông Đô L ký nhận. Việc có những người khác ở trên đất ngân hàng không biết. Đối với tờ cam kết thì nhân viên tín dụng đã làm mất không cung cấp được. Ngân hàng có xác nhận có nhận bản chính với bà B nhưng không cam kết sẽ bồi thường thiệt hại như lời ông K trình bày. Nay ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông K và bà B hoàn trả đủ số tiền nợ gốc và lãi cho ngân hàng.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm: Xét về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đô L và bà Ngọc B, ông K được lập trên cơ sở hợp đồng vay tiền. Lý do, khi chuyển nhượng các bên vẫn không thực hiện nghĩa vụ giao nhà và đất, giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng so với giá thực tế thấp hơn rất nhiều lần. Khi bà B thế chấp để vay ngân hàng nhưng gia đình ông Đô L không biết. Phía ngân hàng khai có thẩm định phần đất nhưng lại không biết trên đất có nhà của bà L1, bà N là chị của ông Đô L đang sinh sống trên đất. Việc thẩm định không được lập thành văn bản, ông K cho rằng ông Đô L có ký vào tờ cam kết nhưng tờ cam kết chỉ là bản phô tô, ông Đô L không thừa nhận nên không có gì chứng minh là ngân hàng đã thẩm định đầy đủ. Dẫn đến việc cho vay thế chấp ngân hàng chưa đảm bảo đúng quy định. Đối với hợp đồng chuyển nhượng như đã phân tích không đảm bảo đúng về giá, khi chuyển nhượng trên đất còn nhiều người khác ở trên đất. Từ đó có căn cứ để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đô L với bà Hà Thị Ngọc B và ông Võ Thành K là giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay. Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng đất được lập giữa ông Đô L với bà Hà Thị Ngọc B và ông Võ Thành K do vô hiệu. Việc ngân hàng cho vay nhưng không thẩm định đầy đủ nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà trên đất giữa ông Võ Thành K, Hà Thị Ngọc B với Ngân hàng cũng bị vô hiệu theo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc hợp đồng chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất lập ngày 01 tháng 3 năm 2023 giữa ông Nguyễn Đô L với bà Hà Thị Ngọc B tại thửa đất 1371 tờ bản đồ số 9 diện tích đất 2.963m² đất trồng cây lâu năm là chưa đảm bảo đúng quy định. Phần đất chuyển nhượng nhưng bên chuyển nhượng vẫn đang ở trên đất, ngoài ra còn có nhà của những người liên quan là bà N và bà L1 đang sinh sống ổn định. Ngoài ra, giá chuyển nhượng cũng không phù hợp vì theo giá thực tế mà ngân hàng thẩm định để cho vay đối với thửa đất này

là 2.500.000.000đồng nhưng các bên chuyển nhượng giá 400.000.000đồng là không phù hợp nên có cơ sở để xác định đây là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hợp đồng khác. Việc thế chấp ngân hàng cũng chưa đảm bảo điều kiện về thẩm định nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này cũng bị vô hiệu.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 giữa bà B và ông Đô L được công chứng tại Văn phòng C với phần đất tại thửa 468, diện tích 4.179m² loại đất trồng lúa với giá chuyển nhượng là 420.000.000đồng. Xét về giá phù hợp với giá thực tế của đất, đây là đất trồng lúa nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của ai, nên xét thấy hợp đồng này đã đảm bảo nên được công nhận. Việc thế chấp ngân hàng đối với phần đất này đủ điều kiện nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này cũng được công nhận về hiệu lực. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn áp dụng khoản 2, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 được công chứng số 631 giữa ông Nguyễn Đô L với bà Hà Thị Ngọc B vô hiệu toàn bộ.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 được công chứng số 632 giữa ông Nguyễn Đô L với bà Hà Thị Ngọc B.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/9/2024 giữa ông Võ Thành K, bà Hà Thị Ngọc B với Ngân hàng N1 vô hiệu một phần đối với toàn bộ thửa 1371, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.2963m².

Ổn định cho ông Nguyễn Đô L quyền sử dụng đất diện tích 2.2963m², thửa 1371 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06373 ngày 17/11/2020 cấp cho ông Nguyễn Đô L, cập nhật sang tên bà Hà Thị Ngọc B ngày 28/03/2023.

Buộc ông Đô L phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất cho bà Hà Thị Ngọc B là 400.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Hà Thị Ngọc B, bị đơn ông Nguyễn Đô L có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị Ngọc B với các nội dung sau:

[2.1] Thứ nhất, bà không đồng ý ổn định cho bị đơn Nguyễn Đô L 600m² tại thửa 1371, tờ bản đồ số 9, đất giáp tuyến V - T – Bốn Tổng. Vì căn cứ theo hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 giữa bà B và ông Đô L được công chứng tại Văn phòng C đúng hình thức theo quy định pháp luật.

[2.1.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01 tháng 3 năm 2023 giữa ông Nguyễn Đô L với bà Hà Thị Ngọc B tại thửa đất 1371 tờ bản đồ số 9 diện tích đất 2.963m² đất trồng cây lâu năm. Ông Đô L trình bày do thiếu hiểu biết, nên khi ký hợp đồng này ông chỉ nghĩ là thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của bà B không phải là hợp đồng chuyển nhượng vì gia đình ông vẫn còn ở trên đất. Qua thẩm định thực tế trên phần đất tại thửa 1371, tờ bản đồ số 9, nêu trên hiện đang tồn tại hai căn nhà của vợ chồng ông Nguyễn Đô L và gia đình bà Phạm Thị L1 và bà Nguyễn Thị N đang sinh sống ổn định. Việc bà Ngọc B cho rằng phần đất đã được chuyển nhượng hợp pháp không phải là hợp đồng để bảo đảm cho hợp đồng vay là chưa đủ cơ sở bởi những lý do:

Thứ nhất, phần đất đã chuyển nhượng cho bà B nhưng gia đình của bên chuyển nhượng là ông Đô L vẫn sinh sống ổn định trên đất, bên nguyên đơn chưa từng sử dụng đất và chưa nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai, về giá đất theo biên bản thẩm định với giá bị đơn đưa ra tương đương với giá thị trường là 2.000.000đ/m², nguyên đơn cho rằng khoảng 700.000đồng/m². Nếu theo Hợp đồng tín dụng số 1806-LAV-2024-01509 BL590 định giá phần đất này có giá 2.500.000.000đồng. Nhưng thực tế các bên lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên tổng diện tích đất cây lâu năm là 2.963m² và 02 căn nhà có giá 400.000.000đồng là không phù hợp với thực tế giá trị của đất.

Thứ ba, trên phần đất có nhà của bà N và bà L1 cũng như của ông Đô L, khi nguyên đơn biết trên đất chuyển nhượng có căn nhà của bà N và bà L1 nhưng vẫn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất không biết bà N và bà L1 có đồng ý việc chuyển nhượng tài sản trên đất hay không? Việc chuyển nhượng giữa ông Đô L chưa đảm bảo và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N và có thể dẫn đến tranh chấp giữa những người ở trên đất. Dù hợp đồng được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng không phù hợp với thực tế về giá,

trên đất còn nhiều người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan người đang sinh sống, chưa có ý kiến của các bên trên đất nên dẫn đến tranh chấp sẽ phát sinh, phần đất vẫn do bên chuyển nhượng quản lý sử dụng. Do đó, xét thấy hợp đồng chưa đảm bảo đúng các nội dung theo yêu cầu của Điều 117 Bộ luật Dân sự và có căn cứ để xác định đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác.

[2.1.2] Từ những phân tích nêu trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 01 tháng 3 năm 2023 giữa ông Nguyễn Đô L với bà Hà Thị Ngọc B tại thửa đất 1371 tờ bản đồ số 9 diện tích đất 2.963m² là vô hiệu. Nhưng cấp sơ thẩm lại chỉ tuyên vô hiệu một phần đối với 600m² đất do ông Đô L đang có nhà trên đất và tính giá theo giá Nhà nước để buộc ông Đô L trả cho nguyên đơn là chưa đảm bảo. Mặt khác, căn cứ theo lược đồ đo đạc thẩm định, cấp sơ thẩm không định vị cụ thể 600m², có diện tích ngang và dài là bao nhiêu nên sẽ không thể thực hiện khi thi hành án. Do đó, việc nguyên đơn kháng cáo không đồng ý cho ông Đô L ở trên nhà và đất mà ông Đô L và gia đình bà Nguyễn Thị N đang sinh sống ổn định là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.1.3] Xét hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Đối với phần nhà và đất của ông Đô L và bà Phạm Thị L1 với bà Nguyễn Thị N vẫn đang quản lý nên bà Ngọc B không có nghĩa vụ phải giao lại. Ông Đô L phải hoàn trả số tiền theo hợp đồng là 400.000.000đồng cho bà Ngọc B.

Trường hợp nguyên đơn cho rằng có thiệt hại khi giao dịch bị vô hiệu nếu chứng minh được nguyên đơn có thể khởi kiện thành vụ kiện khác đối với những người mà bị đơn cho rằng có lỗi làm thiệt hại cho nguyên đơn khi có chứng cứ chứng minh.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 giữa bà B và ông Đô L được công chứng tại Văn phòng C với phần đất tại thửa 468, diện tích 4.179m² loại đất trồng lúa với giá chuyển nhượng là 420.000.000đồng. Xét về giá phù hợp với giá thực tế của đất, phù hợp với giá mà Ngân hàng định giá để cho vay. Mặt khác đây là đất trồng lúa nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của ai, ông Đô L cho rằng đây cũng là hợp đồng để bảo đảm cho khoản vay của ông là không phù hợp. Hơn nữa phần đất này cũng đang thế chấp tại ngân hàng nên xét về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng đối với phần tại thửa 468 là phù hợp về giá, đất không có người khác sử dụng nên được công nhận. Hiện nay phần đất này đang đứng tên bà Ngọc B nên quyền sử dụng đất của bà B được xác lập.

[2. 3] Xét kháng cáo không đồng ý việc ông Nguyễn Đô L trả cho bà Hà Thị Ngọc B số tiền 81.000.000 đồng. Như phân tích ở phần [2. 1]. Hợp đồng chuyển nhượng đất thửa đất 1371 bị vô hiệu toàn bộ nên ông Đô L có nghĩa vụ

trả lại tiền cho bà Ngọc B số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 400.000.000 đồng xem như phản kháng cáo này của bà Ngọc B được chấp nhận.

[2.4] Xét kháng cáo không đồng ý việc buộc bà Hà Thị Ngọc B trả cho ông Nguyễn Đô L số tiền cây trồng trên đất là 379.785.000 đồng: Đối với số tiền cây trồng trên đất cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả tiền cho bị đơn với lý do khi chuyển nhượng đất hợp đồng không chuyển nhượng phần cây. Xét thấy, phần cây trồng trên phần đất thửa 1371 đã bị tuyên hợp đồng vô hiệu, đối với phần đất tại thửa 468 đã được xác định có hiệu lực nhưng bên phía bị đơn cũng không yêu cầu gì đối với phần cây. Việc buộc nguyên đơn trả giá trị tiền cây cũng chưa đầy đủ cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo này của nguyên đơn, nguyên đơn không phải trả giá trị cây trồng như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đô L:

[3.1] Xét yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vào sổ công chứng số 631 được ký tại Văn phòng C ngày 01/3/2023. Như đã phân tích ở phần [2.1] hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu nên yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn được chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 632 được ký tại Văn phòng C ngày 01/3/2023. Như phân tích ở phần [2.2] thì hợp đồng này đã được thực hiện đúng quy định, không có căn cứ để xác định giả cách nên hợp đồng này được công nhận, ông Đô L phải có nghĩa vụ giao đất cho nguyên đơn phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng.

[3.3] Xét yêu cầu tuyên hủy phần cập nhật sang tên bà Hà Thị Ngọc B ngày đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CX 722267, số CS 06373 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 17/11/2020, cập nhật ngày 28/3/2023. Từ phân tích ở phần [2.1] hợp đồng bị vô hiệu nên phần đất vẫn thuộc quyền sử dụng đất của ông Đô L nên yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên bà Hà Thị Ngọc B đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối số phát hành CX 722267, số CS 06373 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 17/11/2020, cập nhật ngày 28/3/2023 của ông Đô L là có căn cứ được chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu tuyên hủy phần cập nhật sang tên bà Hà Thị Ngọc B đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CX 722268 số CS 06374 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 17/11/2020, cập nhật ngày 28/3/2023. Như phân tích phần [2.2] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 giữa bà B và ông Đô L được công chứng tại Văn phòng C với phần đất tại thửa 468, diện tích 4.179m² loại đất trồng lúa được công nhận nên phần cập nhật sang

tên bà B được giữ nguyên, không có căn cứ chấp nhận phản kháng cáo này của ông Đô L.

[4] Đối với khoản vay nợ giữa ngân hàng với vợ chồng ông Lê Thành K1 với bà Hà Thị Ngọc B: Cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình nhưng lại tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần là chưa phù hợp. Trong trường hợp này, chỉ có thể xác định ngân hàng là người thứ 3 ngay tình khi cho thế chấp đối với thửa đất 468. Còn đối với phần đất thế chấp tại thửa 1371 thì không có căn cứ để xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Bởi lẽ khi ngân hàng cho vay nhưng có người ở trên đất thế chấp mà không phải là người vay nhưng ngân hàng cũng không xác định rõ họ có quan hệ gì và việc thế chấp này có làm ảnh hưởng đến họ hay không chưa được ngân hàng thẩm định cụ thể. Nguyên đơn có cung cấp một bản cam kết thể hiện tại (bút lục số 35) nhưng đó chỉ là bản photocopy, ông Đô L không thừa nhận, cũng không có bản gốc để giám định. Phía ngân hàng cho rằng khi cho vay, ông K1 và bà Ngọc B có cung cấp bản chính cho ngân hàng nhưng do cán bộ ngân hàng làm mất nên chỉ còn bản photocopy. Do đó, không thể xác định bản cam kết lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 là chứng cứ chứng minh ngân hàng có thẩm định tài sản cho vay và trong hồ sơ ngân hàng cung cấp cũng không thể hiện có biên bản thẩm định tài sản cho vay. Do đó, cần điều chỉnh hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần đối với toàn bộ phần đất tại thửa 1371.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ để chấp nhận một phần, kháng cáo của phía bị đơn có căn cứ được chấp nhận một phần. Đối với các phần khác của bản án không có kháng cáo nên được giữ nguyên.

[6] Xét quan điểm của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ được chấp nhận một phần.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án bị sửa về nội dung và số tiền liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng mà các bên phải thực hiện nghĩa vụ nên phần án phí cũng phải sửa cho phù hợp với nghĩa vụ của các bên. Đối với ông Đô L phải chịu án phí không có giá ngạch đối với phần yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 632 là 300.000đồng; bà Ngọc B phải chịu án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng chuyển nhượng số 631 là 300.000 đồng. Đối với phần án phí do phải thực hiện nghĩa vụ với ngân hàng của bà Ngọc B được giữ nguyên.

[9] Chi phí đo đạc thẩm định tại cấp phúc thẩm 1.200.000đồng, bà Nguyễn Thị N tự nguyện nộp nên phần này bà N chịu và đã thực hiện xong.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên không ai phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị Quyết số: 326/2016/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 phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị Ngọc B.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đô L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2025/DS-ST ngày 08/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N1.
4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 được công chứng số 631 giữa ông Nguyễn Đô L với bà Hà Thị Ngọc B vô hiệu toàn bộ.
5. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2023 được công chứng số 632 giữa ông Nguyễn Đô L với bà Hà Thị Ngọc B.
6. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/9/2024 giữa ông Võ Thành K, bà Hà Thị Ngọc B với Ngân hàng N1 vô hiệu một phần đối với toàn bộ thửa 1371, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.2963m².
7. Ổn định cho ông Nguyễn Đô L quyền sử dụng đất diện tích 2.2963m², thửa 1371, tờ bản đồ số 9, tại vị trí giáp tuyến đường V - T – Bốn Tổng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06373 ngày 17/11/2020 cấp cho ông Nguyễn Đô L, cập nhật sang tên bà Hà Thị Ngọc B ngày 28/03/2023. Ông Đô L có quyền liên hệ Cơ quan chuyên môn để cập nhật sang tên phần đất theo như bản án đã tuyên.
8. Buộc ông Nguyễn Đô L giao cho bà Hà Thị Ngọc B quyền sử dụng đất thuộc phần còn lại của 4.179m², thửa 468, tờ bản đồ số 9. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06374 ngày 17/11/2020 cấp cho ông Nguyễn Đô L, cập

nhật sang tên bà Hà Thị Ngọc B ngày 28/03/2023. Đất tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 37, 38/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

9. Ông Nguyễn Đô L có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị Ngọc B số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích nêu trên cho ông Nguyễn Đô L.

11. Buộc ông Võ Thành K, bà Hà Thị Ngọc B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền 2.230.487.671 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng) gồm nợ gốc là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng), nợ lãi tính đến ngày 08/4/2025 là 130.487.671 đồng (một trăm ba mươi triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng).

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong ông Võ Thành K, bà Hà Thị Ngọc B còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

Trường hợp ông K, bà B không trả được nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 4.179m², thửa 468, tờ bản đồ số 9 CS06374 ngày 17/11/2020 được phát mãi để thanh toán nợ cho Ngân hàng N1.

12. Chi phí đo đạc, định giá: Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn nộp 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn đồng), bị đơn nộp 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn đồng); nguyên đơn đã nộp tạm ứng 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm ngàn đồng). Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng) bà Nguyễn Thị Ngọc P chịu, bà N đã nộp xong.

13. Án phí dân sự sơ thẩm:

13.1. Bà Hà Thị Ngọc B chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0006501 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Cần Thơ) thành án phí dân sự sơ thẩm.

13.2. Ông Nguyễn Đô L nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0003454 ngày 20/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Cần Thơ), thành tiền án phí dân sự sơ thẩm.

13.3. Bà B, ông K nộp 76.609.700 đồng (bảy mươi sáu triệu sáu trăm lẻ chín ngàn bảy trăm đồng). Ngân hàng N1 được nhận lại 38.353.000 đồng (ba mươi tám triệu ba trăm năm mươi ba ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí tại phiếu thu số 0003414 ngày 26/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cần Thơ).

14. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Đô L được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0002456 ngày 22 tháng 8 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ; Bà Hà Thị Ngọc B được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0002545 ngày 25 tháng 8 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 - Cần Thơ;
- THA DS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Mạc Thị Chiên