TOÀ ÁN NHÂN DÂNCỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆNMỎ CÀY BẮCĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH BẾN TRE

Bản án số: 84/2024/DS-ST
Ngày: 17/9/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC, TỈNH BẾN TRE

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trung;

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Bảy;

2.Ông Nguyễn Phước Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Thịnh – Thư ký TAND huyện Mỏ Cày Bắc.

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc tham dự phiên tòa: Ông Lê Văn Bình – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 17/9/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 283/2023/TLST-DS ngày 15/12/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 222/2024/QĐST-DS ngày 27/8/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* 1. ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn Cu E, sinh năm: 1963;

2. Bà Phan Thị H1, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn C1 Em:

Bà Phan Thị H1, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

1. Chị Nguyễn Thị Diễm C2, sinh năm: 1991;

Địa chỉ: ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Phan Văn H2, sinh năm: 1959;

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L:

Ông Phan Văn H2, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Tất cả có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ngày 07/01/2001 (âm lịch) nhằm ngày 30/01/2001 dương lịch, ông H, bà C có nhận chuyển nhượng của ông E và bà H1 thửa đất số 594(1), (thửa mới là thửa 68 và thửa 699, tờ bản đồ số 9), diện tích 2.115m^2, loại đất ruộng màu, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn Cu E đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 25.000.000 đồng. Ông H, bà C đã giao đủ tiền cho ông E, bà H1 và vào quản lý canh tác trên đất từ ngày 07/01/2001 âm lịch đến nay. Hai bên có lập giấy tay là tờ "Giấy mua bán đất" có đủ chữ ký của bà C, ông H; bà H1, ông E. Riêng chị Nguyễn Thị Diễm C2 là con ruột của ông E, bà H1 tại thời điểm chuyển nhượng còn nhỏ, không có đóng góp công sức vào thửa đất trên nên không có ký tên vào giấy bán đất.

Ban đầu, ông H, bà C quản lý toàn bộ thửa đất số 594(1), diện tích 2.115m^2. Khoảng 05 năm sau, ông H2 vào quản lý một phần thửa 594(1), là phần đất hiện nay ông H2 đang quản lý, có diện tích khoảng 500m^2, hiện nay là thửa 699, tờ bản đồ số 9, theo đo đạc thực tế diện tích 594,3m^2, cho đến nay. Lý do ông H2 vào canh tác, quản lý đất này vì ông H2 cho rằng ông H2 mua của bà H1. Ông H, bà C yêu cầu bà H1, ông E giải quyết việc này nhưng bà H1, ông E không giải quyết dẫn đến tranh chấp nhưng không có chứng cứ chứng minh chỉ bằng lời nói. Nhưng tại phiên thẩm định, trên phần đất của ông H2 đang quản lý có 02 cây dừa của ông H, bà C trồng, hiện nay vẫn còn. Từ trước đến nay, ông H, bà C không có tranh chấp phần đất ông H2 đang quản lý, canh tác với ông H2 mà chỉ yêu cầu bà H1, ông E giải quyết như đã

trình bày trên.

Sau rất nhiều lần ông H, bà C yêu cầu ông E, bà H1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần đất ông H, bà C đã mua nhưng ông E, bà H1 hứa hẹn không thực hiện nên xảy ra tranh chấp.

Nay, ông H, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn Văn Cu E gồm: ông Nguyễn Văn Cu E, bà Phan Thị H1, chị Nguyễn Thị Diễm C2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 07/01/2001 âm lịch đối với thửa đất 594, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.115m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre (thửa mới là thửa 68(9) theo đo đạc thực tế diện tích 1.522m^2 và thửa 699, tờ bản đồ số 9 diện tích 594,3m^2). Tuy nhiên, ông H, bà C đồng ý cho ông H2 tiếp tục sử dụng thửa 699(9) diện tích 594,3m^2. Ông H, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết bà H1, ông E chuyển nhượng một phần thửa 594(1) (thửa mới là thửa 68(9) theo đo đạc thực tế diện tích 1.522m^2) để ông H, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất bà H1, ông E đã sang nhượng cho ông H2, bà L, ông H, bà C không yêu cầu bà H1, ông E giao đất như đơn khởi kiện mà yêu cầu trả lại bằng giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 594,3m^2 theo giá của Hội đồng định giá huyện Mỏ Cày B đã định giá.

Ngoài phần đất thửa 594(1) của ông E, bà H1 sang nhượng cho ông H, bà C không biết ông E, bà H1 có còn phần đất nào khác nữa hay không.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Cu E là bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Vào ngày 07/01/2001 âm lịch, bà H3 có làm một đầu thảo hụi, bà C vô một chân hụi nhưng thời điểm đó các hụi viên hốt hụi không đóng hụi cho bà nên bị vỡ hụi. Bà H3 có thiếu của bà C 10 chỉ vàng giá vàng tại thời điểm đó là 4.000.000 đồng và tiền hụi là 20.000.000 đồng gồm: tiền nợ hụi bà H3 nợ của bà C là 5.000.000 đồng, tiền nợ hụi bà H3 nợ của chị hai bà C là 15.000.000 đồng. Bà C quy ra tất vốn và lời của tiền hụi và vàng là 25.000.000 đồng. Thời điểm đó bà H3 sinh con mới một tháng, bà C đến gặp yêu cầu bà để đất cho bà C giữ dùm nếu không người ta lấy mất đất. Sau đó, bà C hứa sẽ cho bà H3 chuộc lại. Bà H3 với ông E có làm giấy tay bán đất cho bà C, ông H thửa đất 594, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.115m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Tờ giấy có tựa "Giấy mua bán đất" ngày 07/01/2001 âm lịch. Giấy mua bán đất này là do ông E viết. Chữ ký trong tờ giấy này tại mục bên bán là chữ ký, chữ viết của bà H3 với ông E. Tại mục bên mua là chữ ký và chữ

viết của bà C, ông H. Có sự chứng kiến của bà Phan Thị T, Bí thư chi bộ ấp T lúc bấy giờ. Bà T là chị ruột của bà H3. Khi bà lập tờ giấy mua bán đất, có nói với bà C cho bà ghi thêm vào mặt sau của tờ giấy này nội dung bà C hứa cho bà H3 chuộc lại đất nhưng bà C không đồng ý. Ông H, bà C trừ tiền mua thửa đất trên vào tiền nợ vàng và hụi bà còn nợ của bà C và chị bà C là 25.000.000 đồng như đã trình bày trên đây không đưa tiền cho bà H3. Ông H, bà C vào quản lý, canh tác trên đất đang tranh chấp từ thời điểm bà H3, ông E làm giấy mua bán đất là ngày 07/01/2001 đến nay.

Ngoài ra, do bà không có tiền nên mượn của ông H2, bà L số tiền 75.000.000 đồng; không có tiền trả nên năm 2000, bà có sang nhượng cho ông Phan Văn H2 và bà Nguyễn Thị L phần đất khoảng 500m^2, thuộc thửa 594(1), tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre, giá 75.000.000 đồng. Ông H2 đã giao tiền xong cho bà và quản lý, canh tác đất từ năm 2000 đến nay. Khi bà sang nhượng phần đất nêu trên cho ông H2 có lập giấy tay là tờ "Giấy giao kèo bán đất" ngày 20/5/2000. Bà C, ông H nhận sang nhượng thửa đất đang tranh chấp mặc dù bà H3, ông E đã giao đất cho bà C, ông H quản lý nhưng đến vài năm sau bà C, ông H mới canh tác trên đất. Trước đó bỏ không canh tác.

Đối với yêu cầu của bà C, ông H bà không đồng ý. Bà H3 yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà chuộc lại đất. Cụ thể, bà C, ông H trả lại cho bà với ông E phần đất thuộc một phần thửa 594(1) (thửa mới là thửa 68(9)) diện tích theo đo đạc thực tế là 1.522m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà H3 với ông E đồng ý trả lại cho bà C, ông H giá trị quyền sử dụng đất một phần thửa 594(1) (thửa mới là thửa 68(9)) diện tích theo đo đạc thực tế là 1.522m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre, theo giá của Hội đồng định giá huyện M đã định giá.

Đối với phần đất bà H3, ông E đã sang nhượng cho ông H2, bà L; ông H, bà C không yêu cầu bà, ông E giao đất như đơn khởi kiện mà yêu cầu trả lại bằng giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 594,3m^2 theo giá của Hội đồng định gía huyện Mỏ Cày B đã định giá, bà không đồng ý. Lý do, phần đất này bà đã sang nhượng cho ông H2 trước. Do tính chuộc lại đất nên không trừ phần đất bà đã bán cho ông H2 khi lập tờ giấy mua bán đất với ông H, bà C.

Thực tế giá chuyển nhượng đất tại thời điểm năm 2001 trên thị trường vị trí tương đương đất đang tranh chấp có giá khoảng 100.000.000 đồng/1.522m^2 chứ không phải giá 25.000.000 đồng như trong giấy mua bán đất giữa bà với bà C, ông H đã ghi.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là người đại diện

theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L là ông Phan Văn H2 trình bày:

Ông H2 là anh ruột của bà Phan Thị H1. Vào năm 1998, vợ chồng ông E, bà H1 do làm ăn thua lỗ có mượn của ông số tiền 75.000.000 đồng không có tiền trả nên vợ chồng bà H1 có sang nhượng cho ông và bà L một phần đất có chiều ngang là 5,5 tầm (mỗi tầm là 2,5m), tương đương 13,75m; chiều dài là 17 tầm, tương đương 22,5m; diện tích là 584,3m^2. Phần đất thuộc một phần thửa số 594(1), tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre (thửa mới là thửa 699(9) diện tích 594,3m^2), do ông Nguyễn Văn Cu E được cấp quyền sử dụng đất năm 1998. Vị trí đất bà H1, ông E sang nhượng cho ông như sau:

Đông giáp đất Lữ Văn V; Tây giáp sông T; Nam giáp đất Phan Quốc C3 và Bắc giáp đất Lữ Văn T1.

Ngày 20/5/2000 âm lịch, vợ chồng bà H1 có lập tờ giấy tay có tựa "Giấy giao kèo mua bán đất" chuyển nhượng cho vợ chồng ông phần đất diện tích là 584,3m^2 nêu trên. Từ năm 2000 đến nay, ông bà vào quản lý, canh tác trên đất không có ai tranh chấp. Trên đất ông H2, bà L đang quản lý, canh tác không có cây trồng nào của bà C, ông H. Dừa là do vợ chồng ông trồng. Phần còn lại của thửa 594(1) bà C, ông H quản lý, canh tác đến nay.

Đối với yêu cầu của ông H, bà C yêu cầu bà H1, ông E chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 594(1) (thửa mới là thửa 68, 699, tờ bản đồ số 9) diện tích 2.115m^2 (theo đo đạc thực tế thửa 68(9)) diện tích theo đo đạc thực tế là 1.522m^2; thửa 699(9) diện tích 594,3m^2), ông không đồng ý vì phải trừ phần đất ông và bà L đã mua của bà H1, ông E vào năm 2000.

Ông H2 yêu cầu bà H1, ông E chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất đã bán cho ông và bà L thuộc một phần thửa đất số 594(1) (thửa mới là thửa 699(9)) diện tích theo đo đạc thực tế là 594,3m^2. Số tiền sang nhượng đất ông đã giao xong cho bà H1, ông E.

Ông P, đại diện cho bà C, ông H đồng ý phần đất bà H1, ông E đã sang nhượng cho ông và bà L diện tích 594,3m^2, ông với bà L được quyền sử dụng đất, ông H2 đồng ý không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu của bà C, ông H yêu cầu bà H1, ông E trả lại giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 594,3m^2 đã bán cho ông theo giá của Hội đồng định giá huyện Mỏ Cày B đã định giá, ông không có ý kiến gì. Do bà H1, ông E và bà C, ông H giải quyết với nhau.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại

phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Diễm C2 trình bày:

Chị C2 là con của bà H1 và ông E. Chị C2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C, ông H. Lý do: bà C buộc gia đình chị làm giấy giao kèo bán đất. Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn, bà C hứa sẽ cho gia đình chị chuộc lại đất. Gia đình chị chỉ có 01 phần đất thuộc thửa 594(1) này. Đất có nguồn gốc bà H1, ông E mua từ trước năm 1991 và canh tác đến năm 2000 thì có biến động như trình bày của bà H1.

Sau khi làm giấy giao kèo bán phần đất đang tranh chấp, gia đình chị nhiều lần thỏa thuận để chuộc lại đất nhưng bà C, ông H không đồng ý. Nay, chị cũng như bà H1, ông E yêu cầu bà C, ông H cho chuộc lại phần đất đang tranh chấp nêu trên.

Đối với phần đất bà H1, ông E đã lập giấy giao kèo mua bán đất với ông H2, bà L chị đồng ý việc sang nhượng này.

Ngày 16/8/2024, bà H1 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố "Giấy mua bán đất" lập ngày 07/01/2001 (âm lịch) giữa Nguyễn Văn Cu E, Phan Thị H1 với bà Nguyễn Thị C bị vô hiệu; bà C, ông H trả lại một phần thửa đất số 594(1), tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà H1, ông E đồng ý trả lại cho ông H, bà C giá trị quyền sử dụng đất một phần thửa 594(1), tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre theo giá của Hội đồng định giá huyện M đã định giá.

Ngày 22/8/2024, bà H1 có đơn xin rút yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa, ông P đại diện cho nguyên đơn, vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Bà H1 yêu cầu được rút toàn bộ yêu cầu phản tố tại "Đơn yêu cầu phản tố" ngày 16/8/2024, không yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tờ "Giấy mua bán đất" ngày 07/01/2001 (âm lịch) bị vô hiệu; không yêu cầu bà C, ông H cho chuộc lại phần đất thuộc một phần thửa 594(1). Bà H1, ông E đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 594(1) (thửa mới là thửa 68(9)) cho bà C, ông H. Không đồng ý trả cho bà C, ông H giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 594,3m^2 thuộc một phần thửa 594(1) (thửa mới là thửa 699(9)).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị C2 xác định mặc dù thửa đất số 594(1) cấp cho hộ ông E, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chị C2 trong hộ ông E nhưng phần đất này do ông E, bà H1 mua của người khác trước khi chị C2 sinh ra. Vì vậy, thửa đất số 594(1) là tài sản của ông E, bà H1 không có phần của chị như chị đã trình bày trước đây.

Do chị C2 xác định phần đất đang tranh chấp là của ông E, bà H1 nên ông P, đại diện cho nguyên đơn, rút yêu cầu đối với yêu cầu chị C2 cùng với ông E, bà H1

tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 594(1) (thửa mới là thửa 68(9)) cho bà C, ông H. Không yêu cầu chị C2 cùng với bà H1, ông E có trách nhiệm liên đới trả cho bà C, ông H giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 594,3m^2 thuộc một phần thửa 594(1) (thửa mới là thửa 699(9)).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc phát biểu quan điểm giải quyết:

Về thủ tục thụ lý cũng như quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định và tại phiên toà Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 21, 26, 35, 36, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 170, 202, 203 Luật đất đai 2013, đề nghị:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị C; buộc bà Phan Thị H1 và ông Nguyễn Văn Cu E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 594(1), (thửa mới là thửa số 68(9)), theo đo đạc thực tế diện tích 1.522m^2 để ông H, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đối với phần đất bà H1, ông E đã sang nhượng cho ông H2, bà L đối với thửa đất số 699(9), diện tích 594,3m^2, buộc bà Phan Thị H1 và ông Nguyễn Văn Cu E có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị C giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá huyện M đã định giá.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc yêu cầu Toà án tuyên bố tờ "Giấy mua bán đất" lập ngày 07/01/2001 âm lịch giữa Nguyễn Văn Cu E, Phan Thị H1 với Nguyễn Thị C bị vô hiệu; yêu cầu bà C và ông H trả lại một phần đất thửa số 594(1), toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre theo giá của Hội đồng định giá huyện Mỏ Cày B đã định.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn H2 và bà Nguyễn Thị L về việc: công nhận việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Cu E và bà Phan Thị H1 với ông Phan Văn H2 và Nguyễn Thị L theo "Giấy giao kèo bán đất" ngày 20/5/2000 âm lịch với diện tích theo đo đạc thực tến là 594,3m^2, thuộc thửa 699(9), toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Ngày 30/11/2023, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc yêu cầu ông Nguyễn Văn Cu E, bà Phan Thị H1, chị Nguyễn Thị Diễm C2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 07/01/2001 âm lịch đối với thửa đất 594, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.115m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre (thửa mới là thửa 68(9) theo đo đạc thực tế diện tích 1.522m^2 và thửa 699, tờ bản đồ số 9 diện tích 594,3m^2). Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995. Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Đối với yêu cầu của ông H, bà C yêu cầu ông Nguyễn Văn Cu E, bà Phan Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

[2.1] Theo ông P, đại diện cho ông H và bà C: ngày 07/01/2001 (âm lịch) nhằm ngày 30/01/2001 dương lịch, ông H, bà C có nhận chuyển nhượng của ông E và bà H1 thửa đất số 594(1), (thửa mới là thửa 68 và thửa 699, tờ bản đồ số 9), diện tích 2.115m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn Cu E đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 25.000.000 đồng. Ông H, bà C đã giao đủ tiền cho ông E, bà H1 và vào quản lý canh tác trên đất từ ngày 07/01/2001 âm lịch đến nay. Hai bên có lập giấy tay là tờ "Giấy mua bán đất" có đủ chữ ký của bà C, ông H; bà H1, ông E. Ban đầu, ông H, bà C quản lý toàn bộ thửa đất số 594(1), diện tích 2.115m^2. Khoảng 05 năm sau, ông H2 vào quản lý một phần thửa 594(1), là phần đất hiện nay ông H2 đang quản lý, có diện tích khoảng 500m^2, hiện nay là thửa 699, tờ bản đồ số 9, theo đo đạc thực tế diện tích 594,3m^2, cho đến nay. Sau rất nhiều lần ông H, bà C yêu cầu ông E, bà H1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần đất ông H, bà C đã mua nhưng ông E, bà H1 hứa hẹn không thực hiện nên xảy ra tranh chấp. Ông H, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn Văn Cu E gồm: ông Nguyễn Văn Cu E, bà Phan Thị H1, chị Nguyễn Thị Diễm C2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 07/01/2001 âm lịch đối với thửa đất 594, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.115m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre (thửa mới là thửa 68(9) theo đo đạc thực tế diện

tích 1.522m^2 và thửa 699, tờ bản đồ số 9 diện tích 594,3m^2). Chứng cứ chứng minh: Công văn số 91/CNMCB-TTLT ngày 05/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (bản chính); Hồ sơ sao lục số: 584/SL-VPĐKĐĐ ngày 05/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M: Quyết định số 01 QĐ/UB ngày 10/3/1998 của Ủy ban nhân dân huyện M; Sổ địa chính quyền sử dụng đất; Sổ mục kê; Biên bản xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Biên bản công khai; giấy mua bán đất ngày 07/01/2001 AL (bản sao không chứng thực); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao có chứng thực).

Đối với yêu cầu của ông H, bà C; ông E và bà H1 không đồng ý sang nhượng toàn bộ thửa đất số 594(1), diện tích 2.115m^2. Bà H1 đồng ý sang nhượng cho ông H, bà C phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.522m^2, còn phần đất bà đã sang nhượng cho ông H2, bà L không đồng ý sang nhượng hay hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất. Do bà H1 thiếu nợ của bà C và chị bà C mới cầm đất để trừ nợ. Lúc đó, bà C hứa cho chuộc lại đất nhưng bà C không cho chuộc. Chứng cứ chứng minh: bà H1, ông E không cung cấp chứng cứ cho Toà án.

[2.2] Xét thấy, ông P, đại diện cho bà C và ông H, bà H1 cũng đồng thời đại diện cho ông E, thừa nhận: ngày 07/01/2001 (âm lịch) (nhằm ngày 30/01/2001 dương lịch), ông H, bà C có nhận chuyển nhượng của ông E và bà H1 thửa đất số 594(1), (thửa mới là thửa 68 và thửa 699, tờ bản đồ số 9), diện tích 2.115m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn Cu E đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có lập tờ "Giấy mua bán đất" ngày 07/01/2001 âm lịch nên có căn cứ xác định ông H, bà C có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 594(1) của bà H1, ông E.

Theo ông P, đại diện cho nguyên đơn, ban đầu ông H, bà E vào quản lý, canh tác toàn bộ thửa 594(1) diện tích 2.115m^2, nhưng khoảng năm 2006 – 2007 ông H2 vào canh tác một phần thửa 594(1) (thửa mới là thửa 699(9)), một phần thửa 594(1) (thửa mới là thửa 68(9)) ông H, bà C quản lý từ năm 2001 cho đến nay. Còn theo bà H1 và ông H2: ngày 25/5/2000 âm lịch, vợ chồng bà H1 có lập tờ giấy tay có tựa "Giấy giao kèo mua bán đất" chuyển nhượng cho vợ chồng ông H2 phần đất diện tích là 594,3m^2 thuộc một phần thửa 594(1). Từ năm 2000 đến nay ông H2, bà L vào quản lý, canh tác trên đất không có ai tranh chấp. Lời trình bày về thời gian quản lý, canh tác trên đất của ông H2 như nêu trên ông P, đại diện cho nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh. Ông H2 cho rằng chứng cứ ông vào quản lý, canh tác trên đất thể hiện tại tờ "Giấy giao kèo bán đất" ngày 20/5/2000. Bà H1 cũng thừa nhận bà

giao đất cho ông H2, bà L vào ngày bà H1 và ông E lập giấy mua bán đất nên có cơ sở xác định, ông H2 quản lý, canh tác trên đất từ ngày 20/5/2000 đến nay.

[2.3] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp giữa ông H, bà C với bà H1, ông E thửa đất số 594(1) toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre, diện tích 2.115m^2, giá 25.000.000 đồng; hai bên có lập "Giấy mua bán đất" ngày 07/01/2001 âm lịch. Ông P trình bày bà C, ông H đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà H1. Bà H1 cho rằng bà cầm đất cho bà C để trừ vào tiền bà H1 nợ bà C và chị bà C nên giá chuyển nhượng thửa 594(1) không đúng với giá thị trường nhưng không có chứng cứ chứng minh. Như vậy có căn cứ xác định, bà C, ông H đã giao đủ tiền chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà H1, ông E.

Sau khi bà C, ông H vào quản lý đất tiến hành đầu tư cải tạo đất, trồng cây lâu năm trên đất như: dừa, chuối, tắc, … thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, phù hợp với hướng dẫn tại điểm b (b.3) tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 594, tờ bản đồ số 1 (thửa mới là thửa 68, tờ bản đồ số 9) giữa ông E, bà H1 với ông H, bà C. Yêu cầu của ông H, bà C yêu cầu ông E, bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà C là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.4] Ông P xác định, bà C, ông H chỉ nhận một phần diện tích đất theo hợp đồng là 1.522m^2 (thửa 68(9)), còn phần diện tích 594,3m^2 của thửa 699(9) bà H1, ông E đã sang nhượng cho ông H2, bà L. Bà H1 cho rằng bà chỉ sang nhượng cho bà C, ông H phần diện tích đất thực tế bà C, ông H đang quản lý, canh tác diện tích theo đo đạc thực tế là 1.522m^2, không có sang nhượng toàn bộ thửa 594(1) vì một phần thửa 594(1) bà H1 đã sang nhượng cho ông H2. Tuy nhiên, tại "Giấy mua bán đất" ngày 07/01/2001 âm lịch thể hiện: "Tôi đứng tên dưới đây là Nguyễn Văn Cu E … Người thừa kế vợ tên là Phan Thị H1 … Vợ chồng chúng tôi có thoả thuận sang nhượng trên phần đất số đất được quyền canh tác là 2.115m^2 … cho anh chị ba là chị Nguyễn Thị C …". Tại "Biên bản hoà giải" ngày 21/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc cũng như tại phiên toà bà H1 xác định: "giấy mua bán đất này là do ông E viết". Tại "Giấy giao kèo bán đất" ngày 20/5/2000 thể hiện: "Tôi Nguyễn Văn Cu E … Vợ tôi Phan Thị H1 …. Đồng ý chuyển nhượng bán (cho ông H2, bà L – TA) một phần diện tích đất giáp với đất của ông H2, bà L với diện tích chiều ngang 5,5 tầm, chiều dài 17 tầm …." Và tại "Biên bản hoà giải" ngày 21/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, bà H1 trình bày: "Do tôi tính chuộc lại đất nên không

trừ phần đất tôi đã bán cho ông H2 khi lập tờ giấy mua bán đất với ông H, bà C". Như vậy, có căn cứ xác định, bà H1, ông E sang nhượng cho bà C, ông H toàn bộ thửa 594(1) diện tích 2.115m^2.

Tại thời điểm sang nhượng phần đất trên cho bà C, ông H trước đó, năm 2000, ông E và bà H1 đã sang nhượng một phần đất thuộc thửa 594(1) cho ông H2, bà L nhưng khi lập "Giấy mua bán đất" ngày 07/01/2001 âm lịch, bà H1, ông E không trừ phần diện tích đất đã sang nhượng cho ông H2, bà L nên bà H1, ông E phải có trách nhiệm thực hiện phần còn lại của hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông P yêu cầu bà H1, ông E sang nhượng phần đất có diện tích theo đo đạc thựa tế là 1.522m^2 (thửa 68(9)). Còn phần diện tích 594,3m^2 của thửa 699(9) bà H1, ông E đã sang nhượng cho ông H2, bà L yêu cầu hoàn trả lại bằng giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại "Họa đồ hiện trạng sử dụng đất" ngày 17/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thể hiện: thửa 68B diện tích 39,8m^2 là do sự thống nhất ranh giữa bà C, ông H với chủ đất giáp ranh thửa 65 nên diện tích còn lại là 1.482,2m^2. Do ông H, bà C thống nhất lại ranh với chủ đất giáp ranh nên chỉ công nhận hợp đồng có diện tích còn lại là 1.482,2m^2 (được ký hiệu trên họa đồ là thửa 68A) cho ông H, bà C. Còn bà H1, ông E tiếp tục thực hiện phần diện tích còn lại của hợp đồng là 594,3m^2 mà không phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất của thửa 68B diện tích 39,8m^2 cho ông H, bà C.

Tại biên bản định giá ngày 26/4/2024 của Hội đồng định giá huyện M, giá đất của thửa 68, 699(9) (thửa cũ là thửa 594(1)) là 200.000 đồng/m^2. Phần đất bà H1 sang nhượng cho bà C, ông H là 2.115m^2 – 1.522m^2 = 593m^2 x 200.000 đồng/m^2 = 118.600.000 đồng. Tại phiên toà, ông P chỉ yêu cầu ông E, bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 68(9), diện tích 1.522m^2 và yêu cầu bà H1, ông E có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông H, bà C số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 118.600.000 đồng và rút yêu cầu chị C2 cùng với ông E, bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 594(1) cũng như yêu cầu liên đới hoàn trả cho ông H, bà C số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 118.600.000 đồng nên cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Yêu cầu của bà C, ông H là có căn cứ nên được chấp nhận. Bà C, ông H được quyền sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 68(9), (thửa cũ là một phần thửa 594(1)) diện tích 1.482,2m^2 (được ký hiệu trên họa đồ là thửa 68A) và số tiền 118.600.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất một phần thửa 594(1) diện tích 593m^2.

[3] *Đối với yêu cầu độc lập của ông H2, bà L yêu cầu ông E, bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 594(1) diện tích 594,3m^2.*

Tương tự, ngày 20/5/2000 âm lịch, ông H2, bà L có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích khoảng 500m^2, theo đo đạc thực tế là 594,3m^2, thuộc thửa 699(9), toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Hai bên có lập "Giấy giao kèo bán đất" ngày 20/5/2000 âm lịch. Bà H1 xác định ông H2, bà L đã trả cho bà đủ số tiền chuyển nhượng đất là 75.000.000 đồng và vào đất quản lý, canh tác từ ngày 20/5/2000 âm lịch đến nay. Cũng như ông H, bà C, sau khi ông H2, bà L vào quản lý đất tiến hành đầu tư cải tạo đất, trồng cây lâu năm trên đất như: dừa, bưởi, … thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, phù hợp với hướng dẫn tại điểm b (b.3) tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất thuộc một phần thửa 594, tờ bản đồ số 1 (thửa mới là thửa 699, tờ bản đồ số 9) giữa ông E, bà H1 với ông H2, bà L. Yêu cầu của ông H2, bà L là có căn cứ nên được chấp nhận. Ông H2, bà L được quyền sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 594(1) (thửa mới là thửa 699, tờ bản đồ số 9) diện tích theo đo đạc thực tế là 594,3m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

[4] Ngày 16/8/2024, bà H1 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố "Giấy mua bán đất" lập ngày 07/01/2001 (âm lịch) giữa Nguyễn Văn Cu E, Phan Thị H1 với bà Nguyễn Thị C bị vô hiệu; bà C, ông H trả lại một phần thửa đất số 594(1), tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà H1, ông E đồng ý trả lại cho ông H, bà C giá trị quyền sử dụng đất một phần thửa 594(1), tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre theo giá của Hội đồng định giá huyện M đã định giá. Ngày 22/8/2024, bà H1 có đơn xin rút yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa, bà H1 xác định bà rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Xét việc rút yêu cầu phản tố của bà H1 là tự nguyện, cần đình chỉ yêu cầu phản tố của bà H1 là phù hợp với quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5] *Về án phí, chi phí tố tụng*:

* Về án phí: bà H1, ông E được miễn án phí do là người cao tuổi.

* Chi phí đo đạc, định giá bà H1, ông E phải có trách nhiệm liên đới chịu số tiền là 5.988.000 đồng. Bà C, ông H đã nộp đủ toàn bộ số tiền trên nên ông E, bà H1

phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà C, ông H số tiền chi phí đo đạc, định giá là 5.988.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73, 75 Luật đất đai 1993; Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, và Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C. Cụ thể:

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại "Giấy mua bán đất" ngày 07/01/2001 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn Cu E và bà Phan Thị H1 với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C đối với phần đất có diện tích 1.482,2m^2, thuộc một phần thửa 594, tờ bản đồ số 1 (thửa mới là một phần thửa 68, tờ bản đồ số 9), được ký hiệu trên họa đồ là thửa 68A, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 1. 482,2m^2, thuộc một phần thửa 594, tờ bản đồ số 1 (thửa mới là một phần thửa 68, tờ bản đồ số 9), được ký hiệu trên họa đồ là thửa 68A, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

- Bà Phan Thị H1 và ông Nguyễn Văn Cu E có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C giá trị quyền sử dụng đất một phần thửa 594(1) (thửa mới là thửa 699, tờ bản đồ số 9) diện tích theo đo đạc thực tế là 594,3m^2, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre số tiền là 118.600.000đ (Một trăm mười tám triệu sáu trăm ngàn đồng).

Đình chỉ yêu cầu chị Nguyễn Thị Diễm C2 có trách nhiệm cùng với ông Nguyễn Văn Cu E và bà Phan Thị H1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 594(1) (thửa mới là thửa 699, tờ bản đồ số 9) và hoàn trả số tiền 118.600.000đ (Một trăm mười tám triệu sáu trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị C.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Phan Thị H1 về việc yêu cầu Toà án tuyên bố tờ "Giấy mua bán đất" lập ngày 07/01/2001 âm lịch giữa Nguyễn Văn Cu E, Phan Thị H1 với Nguyễn Thị C bị vô hiệu; yêu cầu bà Nguyễn Thị C và ông

Nguyễn Văn H trả lại một phần đất thửa số 594(1), toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn H2 và bà Nguyễn Thị Liêu .

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Cu E và bà Phan Thị H1 với ông Phan Văn H2 và Nguyễn Thị L theo "Giấy giao kèo bán đất" ngày 20/5/2000 âm lịch với diện tích theo đo đạc thực tế là 594,3m^2, thuộc một phần thửa 594(1), (thửa mới là thửa 699(9)), toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Ông Phan Văn H2 và Nguyễn Thị L được quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 594,3m^2, thuộc một phần thửa 594(1), (thửa mới là thửa 699(9)), toạ lạc tại ấp T, xã K, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Phan Thị H1 và ông Nguyễn Văn Cu E được miễn án phí do là người cao tuổi.

- Chi phí tố tụng: bà Phan Thị H1 và ông Nguyễn Văn Cu E phải có trách nhiệm liên đới chịu số tiền là 5.988.000đ (Năm triệu chín trăm tám mươi tám ngàn đồng). Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H đã nộp đủ toàn bộ số tiền trên. Bà Phan Thị H1 và ông Nguyễn Văn Cu E phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn H số tiền chi phí đo đạc, định giá là 5.988.000đ (Năm triệu chín trăm tám mươi tám ngàn đồng).

5. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trung