

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 536/2024/DS-ST
Ngày: 30-9-2024.
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 HUYỆN NHÀ BÈ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Long

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Mai Thị Nguyệt

2/ Ông Võ Tấn Thành

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 367/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2017 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1446/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1992/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Xuân T, sinh năm 1976

Địa chỉ: G Khu phố H, B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1980 (Có mặt)

Địa chỉ: 4 đường T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 02/12/2017)

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: I Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đỗ Nguyên H, sinh năm 1969 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 9 Đường N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Công ty cổ phần P

Địa chỉ: Số A Đường số E Khu nhà ở Sông Ô, Nguyễn Văn L1, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị Thu H1 - Chức vụ: Trưởng phòng nhân sự pháp chế (*Xin vắng mặt*)

- Hoặc bà Võ Nguyễn Anh T2 - Chức vụ: Nhân viên pháp chế (*Xin vắng mặt*)

3/ Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1975 (*Có mặt*)

4/ Bà Lý Thị Phương L2, sinh năm 1975 (*Có mặt*)

Cùng địa chỉ: C đường P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Lưu Thế B1, sinh năm 1976 (*Xin vắng mặt*)

Địa chỉ liên hệ: Thửa đất số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà Nguyễn Thị Kim L3, sinh năm 1962 (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: D T, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Ông Nguyễn Đình T3, sinh năm 1977 (*Vắng mặt*)

8/ Bà Nông Thị Bích H2, sinh năm 1978 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: A Khu C, C đường L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đức B trình bày:

Ngày 18/6/2004 ông Bùi Xuân T và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 có ký một văn bản thỏa thuận để chuyển nhượng đất nền E04 tái định cư KDC P với diện tích 100m², giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng.

Đến ngày 25/6/2004 ông T với ông L và bà T1 ký lại thỏa thuận ngày 18/6/2004 đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo hợp pháp hóa thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cả thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng đều không có công chứng, chứng thực. Theo hợp đồng ông T đã trả đủ tiền chuyển nhượng, ông L và bà T1 đã nhận đủ 380.000.000 đồng tiền chuyển nhượng vào ngày 18/6/2004. Ông L và bà T1 cũng đã bàn giao đất cho ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông T được biết ông L, bà T1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mã nền E4 nhưng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên cho ông T. Năm 2017, ông T khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2004 và làm thủ tục sang tên cho ông T đối với nền đất khu tái định cư P (mã nền E4) có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số

032944.CN.001 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị Kim L3.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.002 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L3 với ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.003 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2021 giữa ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2 với ông Nguyễn Minh C và bà Lý Thị Phương L2.

- Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Xuân T với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu thì ông T đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông L và bà T1 phải trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 380.000.000 đồng và áp dụng quy định tại Tiểu mục 2.3.c.3, Mục II.2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để xác định thiệt hại.

Tại Chứng thư thẩm định giá số: 2110623/CT-TV của Công ty cổ phần Đ thì giá trị của diện tích đất 100m²; thuộc thửa số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất & quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD450639, số vào sổ cấp GCN: CH08008 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 12/12/2016 là 8.362.105.000 đồng.

Khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông L và bà T1. Ông T đề nghị Tòa án xác định ông L và bà T1 là bên có lỗi (70%) làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên ông T yêu cầu Tòa án buộc ông L và bà T1 phải bồi thường cho ông T 70% của giá trị tăng thêm là 5.017.263.000 đồng. Tổng cộng ông L và bà T1 phải trả cho ông T số tiền là: 380.000.000 đồng + 5.017.263.000 đồng = 5.397.263.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng để tiếp cận công khai thu thập chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nhưng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 là bị đơn; bà Nguyễn Thị Kim L3, ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không do trở ngại khách quan và cũng không có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai và đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Nguyên H trình bày:

Vào ngày 04/12/2004 ông H có ký với ông Bùi Xuân T một bản thỏa thuận nhưng không công chứng, chứng thực để nhận chuyển nhượng diện tích 100m² đất nền thuộc khu tái định cư P (mã nền E4). Tại thời điểm đó ông H được biết ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì việc chuyển nhượng giữa ông T với ông L, bà T1 chưa thực hiện xong. Giá trị chuyển nhượng là 455.000.000

đồng. Ông H đã giao đủ tiền cho ông T và ông T xác nhận đã nhận đủ tiền tại mặt sau của văn bản Thỏa thuận chuyển nhượng nhưng Ông T chưa bàn giao đất cho ông H. Tại thời điểm ký nhận chuyển nhượng đất với ông T thì ông H chưa kết hôn.

Việc ông T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 thì ông H thống nhất. Ông H không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần P là bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Công ty cổ phần P xác nhận có ký hợp đồng về việc chuyển đổi đất nền số 002/HĐ-NSG với ông Nguyễn Văn L với mục đích chuyển đổi quyền sử dụng đất trong khu vực giải tỏa của ông Nguyễn Văn L để lấy quyền sử dụng đất là 01 nền đất có diện tích 100 m² mã nền E4 trong khu định cư Phước Kiển do Công ty cổ phần P làm chủ đầu tư.

Theo hợp đồng này Công ty cổ phần P đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn L cũng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông L chuyển nhượng nền đất nêu trên cho ông T thì Công ty cổ phần P không biết và không có nghĩa vụ phải biết. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 với ông T và làm thủ tục sang tên cho ông T và các yêu cầu khởi kiện bổ sung thì Công ty cổ phần P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Công ty cổ phần P không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh C và bà Lý Thị Phương L2 trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Minh C và bà Lý Thị Phương L2 là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất diện tích 100m²; thuộc thửa số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất & quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD450639, số vào sổ cấp GCN: CH08008 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 12/12/2016 cập nhật biến động sang tên ông C và bà L2 ngày 26/5/2021. Phần đất này có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1. Ông L và bà T1 chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim L3 vào ngày 12/10/2018. Đến ngày 22/10/2020 bà L3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2. Ngày 26/5/2021 ông T3 và bà H2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C và bà L2. Hiện tại, phần đất này được ông Nguyễn Minh C và bà Lý Thị Phương L2 cho ông Lưu Thế B1 thuê đất để mở tiệm sửa xe. Việc xây dựng nhà trên đất do ông Lưu Thế B1 tự thực hiện để phục vụ cho nhu cầu sử dụng.

Ông C và bà L2 không đồng ý Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.003 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2021 giữa ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2 với ông Nguyễn Minh C và bà Lý Thị Phương L2.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Thế B1 trình bày:

Ông B1 chỉ là người thuê 100m²; thuộc thửa số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh của ông C và bà L2. Ông B1 không liên quan đến vụ án này. Ông B1 không có yêu cầu gì và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại văn bản đề nghị ngày 13/9/2024, bà Nguyễn Thị Thu T4 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu T4 là vợ của ông Bùi Xuân T. Bà T xác định số tiền ông T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 là tài sản riêng của ông T. Bà T không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án không đưa bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

* Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét vào nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc xét xử vắng mặt các đương sự đúng theo quy định pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 giữa ông Bùi Xuân T với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 đối với nền đất khu tái định cư P (mã nền E4) có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho ông Bùi Xuân T 380.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 với ông T và làm thủ tục sang tên cho ông T đối với nền đất khu tái định cư P (mã nền E4) có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.001 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị Kim L3.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.002 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L3 với ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.003 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2021 giữa ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2 với ông Nguyễn Minh C và bà Lý Thị Phương L2.

- Đề nghị Tòa án xác định ông L và bà T1 là bên có lỗi (70%) làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên ông T yêu cầu Tòa án buộc ông L và bà T1 phải bồi thường cho ông T tương đương 70% của giá trị tăng thêm là 5.017.263.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định ông L và bà T1 là bên có lỗi (60%) làm hợp đồng vô hiệu nên phải bồi thường cho ông T số tiền 4.789.263.000 đồng tương đương 60% giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất mà các bên chuyển nhượng.

Buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Ông Bùi Xuân T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 và làm thủ tục sang tên cho ông T đối với nền đất khu tái định cư P (mã nền E4) có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, ông L và bà T1 có nơi cư trú tại huyện N. Đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng để tiếp cận công khai thu thập chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nhưng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 là bị đơn; bà Nguyễn Thị Kim L3, ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không do trở ngại khách quan và cũng không có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông L, bà T1, bà L3, ông T3 và bà H2 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ông Đỗ Nguyên H, người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần P và ông Lưu Thế B1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H, người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần P và ông B1 theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bà Nguyễn Thị Thu T4 là vợ của ông Bùi Xuân T. Bà T xác định số tiền ông T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 là tài sản riêng của ông T. Bà T không có yêu cầu gì và đề nghị không đưa bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đưa bà Nguyễn Thị Thu T4 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2004 và làm thủ tục sang tên cho ông T4 đối với nền đất khu tái định cư P (mã nền E4) có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.001 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị Kim L3.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.002 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L3 với ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.003 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2021 giữa ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2 với ông Nguyễn Minh C và bà Lý Thị Phương L2.

- Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Xuân T với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu thì ông T đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông L và bà T1 phải trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 380.000.000 đồng và áp dụng quy định tại Tiểu mục 2.3.c.3, Mục II.2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để xác định thiệt hại.

Khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông L và bà T1. Ông T đề nghị Tòa án xác định ông L và bà T1 là bên có lỗi (70%) làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện nên ông T yêu cầu Tòa án buộc ông L và bà T1 phải bồi thường cho ông T tương đương 70% của giá trị tăng thêm là 5.017.263.000 đồng. Tổng cộng là: 380.000.000 đồng + 5.017.263.000 đồng = 5.397.263.000 đồng.

[2.1] Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2004 và làm thủ tục sang tên cho ông T đối với nền đất khu tái định cư P (mã nền E4) có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh:

Hội đồng xét xử xét:

Tại Thỏa thuận chuyển nhượng đất nền tái định cư ngày 18/6/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 giữa ông Bùi Xuân T với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 thể hiện:

Ngày 18/6/2004 ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân T nền đất có mã số E04, Khu tái định cư K, diện tích 100m², giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền và đất xong. Để hợp pháp hóa thủ tục ngày 25/6/2004 hai bên ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn xác nhận tại thời điểm ký Thỏa thuận chuyển nhượng đất nền tái định cư ngày 18/6/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004, ông T với ông L chưa được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cả Thỏa thuận chuyển nhượng đất nền tái định cư ngày 18/6/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 đều không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 23/9/1999 của Chính phủ quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất như sau:

Điều 10. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

1. *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Mẫu số 2 ban hành kèm theo Nghị định này;*

2. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn);*

3. *Sơ đồ thửa đất (trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo trên thực địa);*

4. *Chứng từ nộp tiền thuê đất.*

Điều 11. *Trình tự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

1. *Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.*

2. *Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào mục 1 Phần II (phần ghi của cơ quan nhà nước) của Bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những trường hợp đủ điều kiện chuyển nhượng và gửi hồ sơ cho Phòng Địa chính quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; nếu không được chuyển nhượng thì trả lại hồ sơ và thông báo cho đương sự biết lý do.*

3. *Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Địa chính xem xét hồ sơ, ghi nội dung thẩm tra vào mục 2 Phần II (phần ghi của cơ quan nhà nước) của Bản hợp đồng chuyển nhượng và trình ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.*

4. *Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Phòng Địa chính trình, ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành*

việc xác nhận được chuyển nhượng vào mục 2 Phần II (phần ghi của cơ quan nhà nước) của Bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Sau khi được ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận được chuyển nhượng, Phòng Địa chính thông báo cho bên chuyển nhượng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

6. Sau khi các bên đã nộp xong thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, Phòng Địa chính vào sổ theo dõi biến động đất đai và trả hồ sơ cho các bên. Bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2004 giữa ông Bùi Xuân T với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 không đáp ứng các điều kiện luật định, ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, cũng không thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 giữa ông Bùi Xuân T với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu.

Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1- *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.*

2- *Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.*

Tùy từng trường hợp, xét theo tính chất của giao dịch vô hiệu, tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật.

Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 với ông T và làm thủ tục sang tên cho ông T đối với nền đất khu tái định cư P (mã nền E4) có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2004 giữa ông Bùi Xuân T với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho ông Bùi Xuân T 380.000.000 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà T1 với bà L3, giữa bà L3 với ông T3 và bà H2, giữa ông T3 và bà H2 với ông C và bà L2:

Hội đồng xét xử xét:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất & quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD450639, số vào sổ cấp GCN: CH08008 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 12/12/2016, thể hiện quyền sử dụng diện tích đất 100m²; thuộc thửa số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh đã được ông L và bà T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim L3 ngày 12/10/2018.

Ngày 22/10/2020 bà L3 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2 và ngày 26/5/2021 thì ông T3 và bà H2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Minh C và bà Lý Thị Phương L2.

Căn cứ hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh huyện N và hồ sơ do Văn phòng C1 xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng 100m² đất; thuộc thửa số 1305; tờ bản đồ số 7 giữa ông L và bà T1 với bà L3, giữa bà L3 với ông T3 và bà H2, giữa ông T3 và bà H2 với ông C và bà L2 là đúng theo quy định của pháp luật.

Do việc chuyển nhượng 100m² đất; thuộc thửa số 1305; tờ bản đồ số 7 giữa ông L và bà T1 với bà L3, giữa bà L3 với ông T3 và bà H2, giữa ông T3 và bà H2 với ông C và bà L2 là đúng theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cũng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.001 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị Kim L3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.002 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L3 với ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.003 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2021 giữa ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2 với ông Nguyễn Minh C và bà Lý Thị Phương L2.

[2.3] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án xác định ông L và bà T1 là bên có lỗi (70%) làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên ông T yêu cầu Tòa án buộc ông L và bà T1 phải bồi thường cho ông T tương đương 70% của giá trị tăng thêm.

Hội đồng xét xử xét:

Thỏa thuận chuyển nhượng đất nền tái định cư ngày 18/6/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 giữa ông Bùi Xuân T với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu do lỗi của cả hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông L và bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nhưng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L và bà T1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết với ông T mà lại chuyển nhượng cho người khác là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã cam kết. Do đó, ông L và bà T1 phải chịu phần lỗi nhiều hơn trong việc làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/6/2004 vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định phần lỗi của ông L và bà T1 là 60%,

phần lỗi của ông T là 40%. Do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xác định ông L và bà T1 là bên có lỗi 70%.

Tại Chứng thư thẩm định giá số: 2110623/CT-TV của Công ty cổ phần Đ thì giá trị của diện tích đất 100m²; thuộc thửa số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất & quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD450639, số vào sổ cấp GCN: CH08008 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 12/12/2016 là 8.362.105.000 đồng. Do đó, căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc ông L và bà T1 phải bồi thường cho ông T 60% giá trị tăng thêm (Tương đương với việc xác định lỗi là 60%) là: $60\% \times (8.362.105.000 \text{ đồng} - 380.000.000 \text{ đồng}) = 4.789.263.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, ông L và bà T1 phải trả cho ông T số tiền tổng cộng là: $380.000.000 \text{ đồng} + 4.789.263.000 \text{ đồng} = 5.169.263.000 \text{ đồng}$.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 1.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản: 20.000.000 đồng). Tổng cộng là 21.000.000 đồng.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 1.200.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 11.400.000 đồng nguyên đơn phải chịu đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, tổng cộng là 12.600.000 đồng được căn trừ vào 66.308.632 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, bao gồm: 9.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0008481 ngày 20 tháng 12 năm 2017; 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0017743 ngày 03 tháng 5 năm 2024 và 56.508.632 đồng theo Biên lai thu số 0017742 ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn còn được nhận lại 53.708.632 đồng tiền chênh lệch từ các biên lai thu trên.

- Bị đơn phải chịu 113.169.263 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 168, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 137, 139, 146, 691, 707 Bộ luật Dân sự 1995;

Căn cứ Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 23/9/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 giữa ông Bùi Xuân T với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 đối với nền đất khu tái định cư P (mã nền E4) có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho ông Bùi Xuân T 380.000.000 đồng ⁽¹⁾.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

a. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 với ông T và làm thủ tục sang tên cho ông T đối với nền đất khu tái định cư P (mã nền E4) có diện tích 100 m² thuộc thửa đất số 1305; tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại Ấp E, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

b. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.001 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị Kim L3.

c. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.002 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim L3 với ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2;

d. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 032944.CN.003 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/5/2021 giữa ông Nguyễn Đình T3 và bà Nông Thị Bích H2 với ông Nguyễn Minh C và bà Lý Thị Phương L2.

e. Yêu cầu của ông Bùi Xuân T đề nghị xác định ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 là bên có lỗi 70% trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2004 vô hiệu và phải bồi thường tương đương 70% giá trị tăng thêm.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 phải bồi thường cho ông Bùi Xuân T số tiền 4.789.263.000 đồng tương đương 60% giá trị tăng thêm ⁽²⁾.

Tổng cộng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho ông Bùi Xuân T số tiền ^{((1) + (3))}: 380.000.000 đồng + 4.789.263.000 đồng = 5.169.263.000 đồng.

Hai bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho ông Bùi Xuân T chi phí tố tụng là 21.000.000 đồng.

Hai bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 1.200.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 11.400.000 đồng nguyên đơn phải chịu đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, tổng cộng là 12.600.000 đồng được căn trừ vào 66.308.632 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, bao gồm: 9.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0008481 ngày 20 tháng 12 năm 2017; 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0017743 ngày 03 tháng 5 năm 2024 và 56.508.632 đồng theo Biên lai thu số 0017742 ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn còn được nhận lại 53.708.632 đồng tiền chênh lệch từ các biên lai thu trên.

- Bị đơn phải chịu 113.169.263 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

6/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

7/ 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 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:

- TANDTPHCM, VKSTPHCM;
- VKSND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Long