

Bản án số: 30/2024/DS-PT

Ngày 14 - 3- 2024

V/v: Tranh chấp tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu và hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhài.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và ông Lê Quý My

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thủy Ngân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Kim Loan- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 và ngày 14 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận QSD đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DSST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 117/QĐPT - DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự

1. Nguyên đơn: Chị Đào Thị Ngọc A, sinh năm 1982

Địa chỉ: Xóm G, xã H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Hồng N, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ B (nay là tổ A), phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Chị A vắng mặt, ông N có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Trung K, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

ĐKHKTT: Tổ I, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Chỗ ở hiện nay: TDP S, phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên.

2.2. Văn phòng C;

Địa chỉ: TDP Y (nay là TDP D), phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Văn P – chức vụ: Trưởng Văn phòng C (Vắng mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Hải Y - chức vụ: Công chứng viên (Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 8 năm 2022). (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng TMCP V; địa chỉ: Số H, L, phường L, Quận Đ, thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1987- chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 10 năm 2022). (Có mặt).

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

4.1. Anh Dương Đức T, sinh năm 1984,

4.2. Chị Tạ Thị Quỳnh O, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Tổ C, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. (Đều có mặt).

5. Người làm chứng: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1958; địa chỉ: TDP S, phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn chị Đào Thị Ngọc A trình bày: Chị Đào Thị Ngọc A và anh Nguyễn Trung K đã ly hôn theo Bản án số 06/2017/HNGĐ-ST ngày 17/01/2017 của TAND thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Tại thời điểm ly hôn, chị A chưa yêu cầu giải quyết về tài sản chung. Về tài sản chung, chị và anh K có 01 thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16, diện tích 260 m², địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố S, đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 000280 ngày 01/6/2015 mang tên Nguyễn Trung K và Đào Thị Ngọc A. Ngày 05/9/ 2019 chị A đi xuất khẩu lao động tại D, đến ngày 18/01/2020 chị mới nhập cảnh về lại Việt Nam. Sau khi về nước, chị A được biết thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C công chứng ngày 01/10/2019. Sau đó anh T và chị O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Nay chị A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Trung K và Đào Thị Ngọc A và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Đức T tự Văn phòng C lập ngày 01/10/2019 và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 623430 ngày 14/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T mang tên ông Dương Đức T.

Bị đơn anh Nguyễn Trung K trình bày: Anh K và chị Đào Thị Ngọc A (trước năm 2017 là vợ chồng) có thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16, diện tích 260 m², địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố S, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định mang tên Nguyễn Trung K và Đào Thị Ngọc A. Nguồn gốc thửa đất này là do vợ, chồng anh chị nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị S (là chị ruột mẹ anh K). Năm 2017 do mâu thuẫn vợ, chồng nên anh và chị A đã ly hôn. Tại thời điểm ly hôn, về tài sản chung của vợ, chồng là thửa đất nêu trên anh, chị chưa yêu cầu Tòa án giải quyết.

Anh K xác định ngày 01/10/2019, anh và chị A không được thỏa thuận, nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh Dương Đức T. Vì thời điểm này chị A đang đi xuất khẩu lao động ở DuBai, hơn nữa anh cũng không có nhu cầu chuyển nhượng đất và cũng chưa bao giờ đến Văn phòng C ở xã C, huyện P hoặc ở thị trấn B, thành phố P. Ngày 01/10/2019, tại Văn phòng C, anh không được ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C soạn thảo, công chứng.

Ngoài ra, anh K còn xác định anh và mẹ anh (Bà H) chưa bao giờ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho anh T với giá 680 triệu đồng và anh cũng không được nhận một khoản tiền nào của anh T. Từ sau khi ly hôn, anh và mẹ anh vẫn quản lý và ở thửa đất trên ổn định cho đến nay, không có ai tranh chấp với ai. Vợ chồng anh T, chị O cũng chưa bao giờ đến tranh chấp đất với anh.

Nay chị A yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C lập ngày 01/10/2019 giữa anh, chị A và anh Dương Đức T là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh T, anh hoàn toàn nhất trí yêu cầu khởi kiện của chị A, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Văn phòng C trình bày: Thực hiện công việc được phân công, ngày 01/10/2019, bà Y có được trực tiếp công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Trung K và chị Đào Thị Ngọc A cho bên nhận chuyển nhượng là anh Dương Đức T đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 2723; tờ bản đồ số 16, diện tích 260m² tại phường L, thành phố S, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh K và chị A. Theo quy định, khi khách hàng đến yêu cầu thực hiện hợp đồng công chứng đã yêu cầu các bên xuất trình giấy tờ về nhân thân, các tài liệu có liên quan đến hợp đồng mà các bên yêu cầu Công chứng. Sau khi các bên xuất trình cung cấp đầy đủ giấy tờ theo quy định, bà Y đã giao cho nhân viên soạn thảo hợp đồng, sau đó đưa cho khách hàng xem hợp đồng, khi khách hàng nhất trí, không bổ sung gì thêm, bà Y đã kiểm tra lại thấy đã hợp lệ nên đã đưa cho khách hàng ký và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Y xác định, ngày 01/10/2019 bên chuyển nhượng trong hợp đồng (chị A và anh K) và bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng (anh T) không đến ký hợp đồng công chứng cùng lúc, bà Y không nhớ bên nào đến ký hợp đồng trước, bên nào đến ký hợp đồng sau. Địa điểm Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

nêu trên, bà Y xác định được ký ở Văn phòng tại phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. Sau khi ký hợp đồng Công chứng trên, một thời gian sau thì bà Y mới biết chị Đào Thị Ngọc A không được ký vào hợp đồng Công chứng trên mà là người khác ký giả mạo ký tên chị A vào hợp đồng, còn ai là người ký thì bà Y không biết, vì thời điểm này chị A không có mặt ở Việt Nam.

Nay chị A yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K, chị A và anh Dương Đức T là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh T, bà Y đề nghị các bên hòa giải để giải quyết vụ việc trên cơ sở tình cảm. Nếu không thỏa thuận được bà Y cũng nhất trí yêu cầu khởi kiện trên của chị A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP V (viết tắt V1) trình bày:

Trong các ngày 04/11/2019, 06/11/2019, vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O có ký hợp đồng tín dụng với V1 theo 03 hợp đồng vay tổng số tiền là 480.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh, vay tiêu dùng, thời hạn tối đa 05 năm, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân thấp nhất là 11%/năm, cao nhất là 22,5%/năm và được thay đổi theo từng thời kỳ.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho các hợp đồng cho vay nêu trên, vợ chồng anh T, chị O đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16, diện tích 260m² tại phường L, thành phố S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 623430 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/10/2019 mang tên anh Dương Đức T (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN1911011826067/TNG/HĐTC ký ngày 04/11/2019 tại Văn phòng C1 thành phố, tỉnh Thái Nguyên).

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng anh T chị O đã trả được cho V1 số tiền (tính đến ngày 21/9/2021) là 41.395.006 đồng, trong đó trả nợ gốc là 6.689.906 đồng, trả nợ lãi là 34.705.100 đồng. Sau đó cho đến nay, vợ chồng anh T, chị O không trả thêm cho V1 khoản tiền nào nữa. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V1 như trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nay V1 khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc vợ chồng anh T, chị O phải trả cho V1 toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 30/8/2023 là: 906.387.918 đồng, trong đó: Nợ gốc là 471.722.333 đồng, nợ lãi là: 434.665.585 đồng, không yêu cầu vợ chồng anh T trả khoản tiền lãi chậm trả theo hợp đồng.

- Trường hợp vợ chồng anh T, chị O không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền trên cho Ngân hàng thì yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại tài sản đã thế chấp để đảm bảo thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O trình bày: Khoảng giữa năm 2019 anh T, anh K và bà H (mẹ anh K) có

thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16, diện tích 260 m² tại phường L, thành phố S thuộc quyền sử dụng của anh K và chị A, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh K và chị A với số tiền là 680.000.000 đồng. Quá trình trao đổi chuyển nhượng thửa đất nói trên chỉ có anh T và K bàn bạc, thống nhất, không có vợ anh K là chị A tham gia. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất trên, tại nhà anh K, anh T đã đưa cho anh K, bà H số tiền 250.000.000 đồng.

Ngày 01/10/2019, anh K gọi anh T đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Y tại thị trấn B, thị xã P để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Hôm đó chỉ có vợ chồng anh T, anh K đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Y ký hợp đồng. Sau khi xem hợp đồng do Văn phòng C2 thì anh T ký, điền chỉ vào hợp đồng trước rồi anh ra về. Sau đó, chị A có đến ký hợp đồng hay không thì anh T không biết. Khoảng 02 tuần sau, anh T được Văn phòng Công chứng Nguyễn Y giao cho 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Đức Tự do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/10/2019 là quyền sử dụng thửa đất mà anh T đã nhận chuyển nhượng của anh K và chị A nêu trên. Sau đó, khoảng 01 tháng thì anh T mới thanh toán trả cho anh K, bà H số tiền còn lại theo thỏa thuận là 430.000.000 đồng. Do tin tưởng nhau, nên 02 lần trả tiền nêu trên, anh T đều không yêu cầu anh K viết biên nhận tiền. Từ sau khi thỏa thuận thống nhất việc chuyển nhượng đất cho đến nay, anh Tự vẫn cho gia đình anh K ở nhờ, có lần anh T yêu cầu anh K và gia đình giao, trả đất, nhưng bà H nói là cho xin chuộc lại. Hiện thửa đất này anh K và bà H vẫn đang quản lý và sử dụng từ đó cho đến nay.

Ngay sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh T có ký hợp đồng vay Ngân hàng V số tiền 480.000.000 đồng (kể cả vay thế tín dụng), mục đích vay là trả số tiền mua đất của anh K nêu trên, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16 mang tên Dương Đức T (thửa đất anh T nhận chuyển nhượng của anh K, chị A).

Về việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh T, chị O trả gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, nay do điều kiện không có khả năng trả nên vợ chồng anh nhất trí yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và đồng ý để các cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp thửa đất trên để trả nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu của chị A về tuyên vô hiệu văn bản công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2019 giữa bên chuyển nhượng là anh K, chị A và bên nhận chuyển nhượng là anh T và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Đức T, thì anh T, chị O không nhất trí, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DSST ngày 30/8/2023 Tòa án nhân dân thành phố Sông Công đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 157, 165, 201, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 357, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b

khoản 1 Điều 7, Điều 44, 48 và Điều 52 của Luật Công chứng; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Ngọc A về việc: “Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” đối với anh Nguyễn Trung K và Văn phòng công chứng Nguyễn Y.

T1 vô hiệu: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Trung K và Đào Thị Ngọc A và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Đức T đối với quyền sử dụng thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16, diện tích 260m², địa chỉ tại phường L, thành phố S (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 000280 do UBND thành phố T, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 01/6/2015 mang tên ông Nguyễn Trung K và bà Đào Thị Ngọc A), được Văn phòng C, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2019.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V (V1) đối với anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O:

- Buộc vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP V (V1) số tiền là 906.387.918 đồng (Chín trăm linh sáu triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm mười tám đồng), trong đó: nợ gốc là 471.722.333 đồng, tiền nợ lãi tính đến ngày 30/8/2023 là 434.665.585 đồng.

- Kể từ ngày 31/8/2023 cho đến khi thanh toán xong, vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã ký thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số LN1911011826067 ngày 04/11/2019, Hợp đồng tín dụng số LD1931200844 ngày 06/11/2019 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 225-P-3893335 ngày 06/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP V (V1) - Chi nhánh T3 với vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V (V1) về việc tuyên trong bản án yêu cầu cơ quan Thi hành án có quyền kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16, diện tích 260m², địa chỉ tại phường L, thành phố S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 623430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/10/2019 mang tên ông Dương Đức T.

4. Về chi phí tố tụng khác: Không đặt ra xem xét, giải quyết, vì Ngân hàng TMCP V (V1) không yêu cầu.

5. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Trung K và Văn phòng C mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm nộp vào ngân sách nhà nước.

- Buộc vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O phải chịu số tiền án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.191.000 đồng (Ba mươi sáu triệu một trăm chín mươi một nghìn đồng) nộp vào ngân sách Nhà nước.

- Chị Đào Thị Ngọc A không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho chị A số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003303 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

- Ngân hàng TMCP V (V1) không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP V (V1) số tiền 18.060.000 đồng (Mười tám triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001735 ngày 23/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 11/9/2023 anh Dương Văn T2 và chị Tạ Thị Quỳnh O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, trong đó có nội dung cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đã không giải thích cho anh chị biết về việc yêu cầu hậu quả của hợp đồng nếu hợp đồng vô hiệu, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Ngày 29/11/2023 anh Dương Đức T có đơn đề nghị bổ sung: Đề nghị xem xét hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng A – K cho anh. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu và xem xét giải quyết trách nhiệm bồi thường của tổ chức hành nghề công chứng và công chứng viên Văn phòng C.

* Ngày 11/9/2023 Ngân hàng TMCP V kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị sửa án sơ thẩm buộc ông T bà O phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh theo Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 21/9/2022 là 804.133.808 đồng, trong đó gốc 473.310.094 đồng, nợ lãi 330.823.715 đồng và tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đến khi ông T bà O thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Yêu cầu Tòa án tuyên trong bản án: V1 có quyền tự bán tài sản đảm bảo hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo của ông T bà O để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp tài sản không đủ thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của ông T, bà O phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo bản án, quyết định của Tòa án cho đến khi hết toàn bộ nghĩa vụ với ngân hàng.

- Ngày 29/11/2023 Ngân hàng có đơn đề nghị bổ sung: Đề nghị Tòa xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng A – K cho anh T và chị O trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu

và xem xét giải quyết trách nhiệm bồi thường của tổ chức hành nghề công chứng và công chứng viên (Văn phòng C).

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Dương Văn T2 và chị Tạ Thị Quỳnh A1 giữ nguyên nội dung đã kháng cáo. Đại diện Ngân hàng TMCP V yêu cầu anh T2, chị O trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh theo Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày xét xử phúc thẩm là 984.317.308 đồng, các nội dung kháng cáo khác V1 giữ nguyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung trong quá trình giải quyết vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn anh Nguyễn Trung K vắng mặt, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ 02 lần nhưng anh K vẫn vắng mặt không có lý do; Văn phòng công chứng Nguyễn Y có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh T2 chị O, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trung K, bà Đào Thị Ngọc A và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Đức T, số công chứng 722, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2019 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16, diện tích 260m², địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố S, thửa đất này là tài sản chung của anh K và chị A đã được U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/6/2015 mang tên Nguyễn Trung K và Đào Thị Ngọc A, sau khi anh K và chị A ly hôn nhưng chưa chia tài sản chung, anh K vẫn quản lý sử dụng đất và tài sản trên thửa đất này. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng chị A không có mặt tại Việt Nam đang lao động tại đất nước DuBai, chị không được biết, không được thỏa thuận thống nhất với anh K về việc chuyển nhượng QSD đất với anh T. Mặt khác, tại Công văn số 4470/PA08 (Đ1) Phòng Q - Công an tỉnh T cung cấp thể hiện: Chị Đào Thị Ngọc A xuất cảnh ngày 05/9/2019 và nhập cảnh ngày 18/01/2020, trong khoảng thời gian này chị A không có mặt tại Việt Nam (BL268). Như vậy, Văn phòng C công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng thửa đất số 2723 trong khi chị A không có mặt tại Việt Nam, đã vi phạm các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự; các Điều 44, 48 của Luật Công chứng, xâm phạm trực tiếp đến quyền sở hữu hợp pháp về tài sản của anh Nguyễn Trung K và chị Đào Thị Ngọc A. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Ngọc A tuyên Văn bản công chứng của Văn phòng C thực hiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trung K, chị Đào Thị Ngọc A và anh Dương Đức T vô hiệu là có căn cứ.

[3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong vụ án này, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là anh T, chị O khai: Anh K, bà H đã nhận của vợ chồng anh chị số tiền chuyển nhượng của thửa đất số 2723 với số tiền là 680.000.000đ (sáu trăm tám mươi triệu đồng), tuy nhiên việc giao nhận tiền không được lập thành văn bản, anh K bà H không thừa nhận đã được nhận tiền. Tại cấp sơ thẩm vợ chồng anh T, chị O đều không có yêu cầu độc lập với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là có căn cứ, tuy nhiên cấp sơ thẩm không tuyên nội dung này trong phần quyết định là thiếu sót, cần sửa lại cho đúng.

[4]. Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP V (V1), thấy: Trong các ngày 04/11/2019 và ngày 06/11/2019, vợ chồng anh T và chị O có ký hợp đồng tín dụng với V1 vay tổng số tiền là 480.000.000đ (bốn trăm tám mươi triệu đồng) và đã được Ngân hàng giải ngân số tiền trên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng phía vợ chồng anh T, chị O đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết, như vậy là đã vi phạm hợp đồng. Ngân hàng yêu cầu vợ chồng anh T, chị O phải thanh toán, trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (30/8/2023) là 906.387.918 đồng, trong đó: Nợ gốc là 471.722.333 đồng, nợ lãi là: 434.665.585 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng buộc vợ chồng anh T, chị O phải có nghĩa vụ thanh toán, trả nợ số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2023 với tổng số tiền 906.387.918 đồng và đã tuyên nghĩa vụ chậm trả kể từ ngày 31/8/2023 cho đến khi thanh toán xong, vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã ký thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số LN1911011826067 ngày 04/11/2019, Hợp đồng tín dụng số LD1931200844 ngày 06/11/2019 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 225-P-3893335 ngày 06/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP V (V1) - Chi nhánh T3 với vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ là đúng, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5]. Về yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm theo yêu cầu của Ngân hàng, xét thấy: Khi ký kết các hợp đồng tín dụng nêu trên, vợ chồng anh T đã dùng tài sản thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của mình tại Ngân hàng, cụ thể là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16,

diện tích 260m², địa chỉ tại phường L, TP S, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 623430 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/10/2019 cho ông Dương Đức T. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng và anh T trình bày trước khi ký kết hợp đồng vay tài sản giữa anh T, chị O với Ngân hàng, Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp, anh T là người hướng dẫn khảo sát hiện trạng và trình bày tài sản trên đất là nhà ở thì cho anh K và bà H ở nhờ, anh T không cho bà H thuê. Còn bà H trình bày, bà và anh K ở căn nhà trên thửa đất 2723, tờ bản đồ số 16, địa chỉ tại phường L, thành phố S từ trước đến nay, bà không bán, không cho thuê, không thuê và mượn tài sản của anh T. Bà không biết việc anh T mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất này, bà cũng không được nhận tiền của anh T, cũng không biết anh T dùng tài sản này để thế chấp Ngân hàng, bà không thấy ai đến thẩm định, đo đạc gì. Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng nộp bản Báo cáo tư vấn về giá tài sản đảm bảo và Báo cáo định giá tài sản của Ngân hàng thể hiện *chị O là người hướng dẫn khảo sát hiện trạng, không phải là anh T như lời khai của anh T và Ngân hàng*. Tại bản báo cáo tư vấn về giá tài sản đảm bảo ghi ngày 24/10/2019 trang cuối chỉ có 01 chữ ký của chuyên viên định giá ký là Nguyễn Thị Thanh P1, trong bản báo cáo đã có kiến nghị nội dung *“Tài sản đang được chủ sở hữu cho bà Trần Thị H thuê, vì vậy khuyến cáo đơn vị kinh doanh phải làm rõ các mối quan hệ này tránh những tranh chấp khi phải phát mại tài sản”*. Tuy nhiên, phía ngân hàng không xác minh và làm rõ theo nội dung khuyến cáo này của đơn vị thẩm định, dẫn đến việc anh K, bà H là chủ sử dụng cũ của tài sản thế chấp này vẫn đang ở trên đất (anh K, bà H không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất). Theo hướng dẫn tại mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao *“... khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh...hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh chủ cũ biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu”*. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN1911011826067/TNG/HĐTC ký ngày 04/11/2019 tại Văn phòng C1 thành phố, tỉnh Thái Nguyên vô hiệu là có căn cứ và không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng V1 về việc tuyên trong bản án yêu cầu cơ quan Thi hành án có quyền kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16, diện tích 260m², địa chỉ tại phường L, thành phố S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 623430 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/10/2019 mang tên ông Dương Đức T là đúng.

[6]. Đối với yêu cầu của Ngân hàng V1 và anh T, chị O đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trách nhiệm bồi thường của tổ chức hành nghề công chứng và công chứng viên (Văn phòng C) về việc tuyên hợp đồng công chứng vô hiệu, xét thấy

yêu cầu này không được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết do các đương sự không yêu cầu, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ giải quyết.

[7] Ngoài yêu cầu tuyên hủy Văn bản công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Trung K, chị Đào Thị Ngọc A và anh Dương Đức T ngày 01/10/2019, nguyên đơn còn yêu cầu Hủy giấy chứng nhận QSD đất số CS 623430 do Sở T cấp ngày 14/10/2019 mang tên ông Dương Đức T. Tòa án sơ thẩm có nhận định: *“Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 thì trong trong vụ án này không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận QSD đất nêu trên mà khi Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì cơ quan có thẩm quyền sẽ căn cứ vào bản án, quyết định để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSD đất cho anh K, chị A phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”* là đúng. Tuy nhiên, giấy chứng nhận QSD đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng V1, nhưng phần quyết định cấp sơ thẩm không tuyên giấy chứng nhận này không còn giá trị và buộc Ngân hàng V1 trả lại để cho anh K chị A có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thiếu sót.

[8]. Từ nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo của anh T, chị O và Ngân hàng TMCP V không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy cần sửa lại cách tuyên của bản án như phân tích nêu trên.

[9.] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung. Thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót và vi phạm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, tuy nhiên hủy bản án sơ thẩm cũng không làm thay đổi được bản chất vụ việc, anh T, chị O vẫn có quyền khởi kiện anh K hoặc bà H bằng vụ kiện khác nếu có căn cứ, do vậy chỉ cần sửa bản án sơ thẩm như những phân tích nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 357, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 7, Điều 44, 48 và Điều 52 của Luật Công chứng; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận kháng cáo của anh Dương Đức T, chị Tạ Thị Quỳnh O và Ngân hàng TMCP V. Sửa bản án sơ thẩm số 14/2023/DSST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đào Thị Ngọc A về việc: *“Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”*.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trung K, bà Đào Thị Ngọc A và bên nhận chuyển nhượng là ông

Dương Đức T đối với quyền sử dụng thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16, diện tích 260m², địa chỉ tại phường L, thành phố S (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 000280 do UBND thành phố T, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 01/6/2015 mang tên ông Nguyễn Trung K và bà Đào Thị Ngọc A), được Văn phòng C, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/10/2019 vô hiệu.

3. Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu trên sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác nếu các đương sự có yêu cầu.

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 623430 do Sở T cấp ngày 14/10/2019 mang tên ông Dương Đức T không còn giá trị. Buộc Ngân hàng V trả lại giấy chứng nhận QSD đất này cho anh Nguyễn Trung K và chị Đào Thị Ngọc A. Anh K, chị A có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2723, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên theo quy định của pháp luật.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V đối với anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O:

- Buộc vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền 906.387.918đ (Chín trăm linh sáu triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, chín trăm mười tám đồng). Trong đó nợ gốc 471.722.333đ (bốn trăm bảy mươi một triệu, bảy trăm hai mươi hai nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng), nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2023 là 434.665.585đ (bốn trăm ba mươi tư triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn, năm trăm tám mươi lăm đồng).

- Kể từ ngày ngày 31/8/2023 cho đến khi thanh toán xong, vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã ký thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số LN1911011826067 ngày 04/11/2019, Hợp đồng tín dụng số LD1931200844 ngày 06/11/2019 và Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số 225-P-3893335 ngày 06/11/2019 giữa Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh T3 với vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP V về việc kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 16, diện tích 260m², địa chỉ tại phường L, thành phố S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 623430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14/10/2019 mang tên ông Dương Đức T.

7. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP V tự nguyện chịu, Hội đồng xét xử không xem xét.

8. Về án phí dân sự:

8.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Nguyễn Trung K và Văn phòng C mỗi đương sự phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc vợ chồng anh Dương Đức T và chị Tạ Thị Quỳnh O phải chịu 36.191.000đ (ba mươi sáu triệu, một trăm chín mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Đào Thị Ngọc A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho chị A số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003303 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

- Ngân hàng TMCP V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP V số tiền 18.060.000đ (mười tám triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001735 ngày 23/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Anh Dương Đức T, chị Tạ Thị Quỳnh O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh T, chị O 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001162 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

- Ngân hàng TMCP V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại Ngân hàng số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001160 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

10. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 các điều 6, 7, 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 tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP.Sông Công;
- THADS TP.Sông Công;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

(Đã ký)

Trần Thị Nhài

