

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC

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

Bản án số: 91/2025/DS-PT

Ngày 16 - 6- 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản
trên đất để trả lại đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Thành và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vinh Phúc tham gia phiên toà:
Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 16 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lập Thạch bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Nho V, sinh năm 1958; nơi cư trú: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vinh Phúc;

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Nho V: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1982; địa chỉ: Đường L, phường L, thành phố V, tỉnh Vinh Phúc - là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2022) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; nơi cư trú: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vinh Phúc (có mặt, tuyên án vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T: Ông Lê Anh N (có mặt, tuyên án vắng mặt), ông Chu Đình H1 (vắng mặt), ông Nguyễn Tiến H2 (vắng mặt) - Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Số E ngõ A Pháo Đài L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội;

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lưu Thị T1, sinh năm 1958; Nơi cư trú: thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vinh Phúc;

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Đường L, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc - là đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2022)(có mặt);

- Chị Hà Thị H3, sinh năm 1998;

Người đại diện theo pháp luật cho chị H3: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970 (có mặt, tuyên án vắng mặt);

Đều trú tại: thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị H3: Ông Lê Văn D-Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt, tuyên án vắng mặt);

- Cháu Hà Đức L, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật cho cháu L: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970 (có mặt, tuyên án vắng mặt);

Đều trú tại: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc;

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1956 (vắng mặt); ông Lưu Huy T3, sinh năm 1948 (vắng mặt); bà Lưu Thị T4, sinh năm 1973 (vắng mặt); ông Nguyễn Trung T5, sinh năm 1962 (vắng mặt); ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1962 (vắng mặt); đều trú tại: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 11/5/2023 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Trần Nho V, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông có anh em họ hàng với gia đình ông H5, bà T. Năm 1999 gia đình ông có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất thổ cư khoảng hơn 1000m² của vợ chồng ông Hà Đức H5, bà Nguyễn Thị T trị giá 2.200.000đ. Vợ chồng ông đã thanh toán đủ tiền cho bà T, ông H5 và có viết giấy giao tiền với nhau có sự chứng kiến của ông Lưu T6 - Trưởng khu (ông T6 chết năm nào ông không nhớ). Khi gia đình ông mua cũng không có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất gì. Đến tháng 4/2012 ông mới đến nhà ông H5, bà T viết giấy chuyển nhượng đất sau đó ông về cất giấy tờ và cũng không ra địa phương để làm thủ tục gì. Ông mua đất nhà ông H5, bà T năm 1999 không có giấy tờ sau đó năm 2000 thì nhà ông H5, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2012, ông mới biết nhà ông H5, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có hỏi nhiều lần nhưng bà T, ông H5 không đưa nên ông mới viết giấy chuyển nhượng, bà T ký giấy. Trước khi ông mua đất, gia đình bà T vẫn ở nhà ba gian trên đất, sau khi bán cho gia đình ông thì dỡ nhà đi chỗ khác lên đồi Gò V1 ở. Sau khi mua đất, ông trồng dâu nuôi tằm và năm 2001 ông trồng Bạch đàn, 10 năm sau trồng cây keo. Đến tháng 4/2022 thì bà T chặt cây của ông bán hết và làm nhà trên đất. Ông xác định, ông đã mua đất của ông H5, bà T. Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Hà Đức H5, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất diện tích

1068.0m² ở thôn N, xã L, huyện L là có hiệu lực pháp luật, công nhận quyền sử dụng diện tích đất 1068.0m² là của vợ chồng ông và yêu cầu bà T tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại diện tích đất cho vợ chồng ông.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày: Bà có quan hệ là vợ của ông Hà Đức H5 (ông H5 chết năm 2022), không có anh em họ hàng gì với nhà ông Trần Nho V. Khoảng năm 1998-1999 gia đình bà có vay tiền của ông V 1.400.000đ cộng cả gốc và lãi là khoảng 2.200.000đ đến 2.600.000đ vì đã lâu bà không nhớ, khi vay tiền nhà ông V thì không có ai biết, khi đó chỉ có vợ chồng bà và ông V. Có viết giấy vay tiền và ông H5 là người trực tiếp ký, trong giấy hẹn ngày trả hay không bà không nhớ vì đã lâu. Sau đó một hai năm sau bà có đem tiền trả nhưng ông V không nhận và cứ đòi lấy đất nhà bà. Gia đình bà cũng chưa giao giấy tờ gì cho gia đình ông V. Năm 2000 gia đình bà chuyển đi chỗ khác ở và tháo dỡ toàn bộ nhà 03 gian cấp 4, bếp còn lại trên đất là cây cối lâm lộc cây bạch đàn, cây mít và cây đại, thỉnh thoảng bà vẫn về phát cây cối. Bà xác định từ khi vay tiền đến khi trả ông V (trả khoảng hai đến ba lần) ông V không nhận đến nay bà chưa trả cho ông V lần nào nữa. Bà xác định vợ chồng bà vay tiền của ông V chứ không phải bán đất cho ông V. Năm 2022 gia đình bà bị lấy đất và nhà ở đồi Cầu Ván nên bà về tại thôn N, xã L chặt hết cây cối và làm nhà xây tường rào, phía cổng, vườn nhà bà trồng cây xả và còn 01 cây mít để lại. Hiện nay bà và cháu H3, cháu L đang ở trên đất, cháu H6 không ở cùng bà. Diện tích đất bà đang ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 400m² (trong đó có 200m² đất ở và 200m² đất vườn) tại tờ bản đồ số 15, thửa 434³ đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T. Nay ông V yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng bà đối với thửa đất ở thôn N, xã L, huyện L là có hiệu lực pháp luật và buộc tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất thì bà không đồng ý. Bà xác định bà vay tiền của ông V từ năm 1998-1999 đến nay chưa trả, nay bà đồng ý trả cả gốc và lãi đối với khoản vay của ông V và đề nghị đình chỉ vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị H3 trình bày: Chị là con gái ông H5, bà T, việc bố mẹ chị vay tiền của ông V như thế nào chị không biết vì khi đó chị còn nhỏ. Sau này lớn lên cũng không thấy bố mẹ nói chuyện nên chị cũng không biết. Việc ông V nói mua đất nhà chị, chị cũng không biết gì. Nay ông V khởi kiện mẹ chị trả lại đất chị không đồng ý vì đó là đất của gia đình chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Hà Đức L trình bày: Cháu là con trai của bà T, việc bố mẹ cháu vay tiền ông V hay ông V mua đất của nhà cháu như thế nào thì cháu không biết vì khi đó cháu còn nhỏ, việc đây là việc của mẹ cháu không liên quan gì đến cháu. Hiện cháu đang ở cùng mẹ cháu và chị H3 trên đất, còn chị H6 không ở cùng.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông là chồng bà Nguyễn Thị Ý (bà Ý là chị gái bà T) và là hàng xóm với nhà ông V. Từ trước đến nay gia đình ông và gia đình ông V, bà T không có tranh chấp mâu thuẫn gì. Việc mua bán đất giữa hai bên như thế nào ông không nắm được, tuy nhiên ông có nghe bà

T nói lại là trước đây bà T không có tiền nên có vay của ông V. Sau này bà T không trả được nên có gán lại thửa đất hiện nay đang tranh chấp để bà T đi làm ăn ở trên Tuyên Quang. Sau này bà T đem tiền ra trả nhưng ông V không nhận (vì đã lâu nên ông không nhớ thời gian chỉ nhớ khoảng 20 năm trở lên). Trước khi bà T đi làm ăn ở trên Tuyên Quang, bà T có trồng cây bạch đàn và cây keo. Trong thời gian bà T đi làm ăn ông có thấy ông V có đến trồng thêm một số cây như trồng mây, trồng xoan, ông thấy ông V vẫn đến quản lý thửa đất này và một đến hai năm thì ông V lại phát cây bớt đi. Đến năm 2019, ông làm nhà thì các cây keo, thừng mực có quệt vào mái nhà nhà ông, ông có bảo ông V đến chặt cây đi thì ông V có thuê người vào gọi cây đi. Khoảng năm 2018 cạnh cây keo có đổ vào mái công trình chăn nuôi nhà ông thì ông có nói chuyện với ông V và ông V có mang ngói xuống lợp lại chuồng trại cho ông. Gia đình ông ở liền kề với thửa đất đang tranh chấp và ông sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai.

Người làm chứng bà Lưu Thị T4 trình bày: Bà có quan hệ là hàng xóm với cả ông V và bà T, từ trước đến nay bà và ông V, bà T không có mâu thuẫn gì. Việc mua bán đất giữa ông V và bà T cụ thể như thế nào bà không biết. Tuy nhiên, bà thấy khoảng năm 1999 ông V mua đất nhà bà T, trước đó thửa đất đó là để không, không trồng cây cối và không xây dựng công trình gì. Sau khi mua đất bà thấy ông V có trồng dâu nuôi tằm được khoảng một năm thì ông V lại trồng cây Bạch đàn đỏ. Sau đó được vài năm thì ông V thu hoạch bạch đàn đỏ để trồng cây keo. Các lần ông V trồng cây cối và thu hoạch cây cối thì bà T không có ý kiến gì. Bà thấy khi cây keo to thì chị gái bà T là bà Ý - T2 có gọi ông V đến chặt cây không cây đổ thì ông V có thuê người đến chặt cây, khi đó bà T cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2022, khi bà T đến chặt cây của ông V trồng để làm nhà thì hai bên xảy ra tranh chấp.

Người làm chứng ông Lưu Huy T3 trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng gì với gia đình bà T và ông V, việc ông V và bà T mua đất như thế nào thì ông không biết, không chứng kiến. Ông chỉ biết khoảng 20 đến 30 năm ông có thấy vợ chồng ông V những ngày trời mưa lên trồng cây ở đây ông có hỏi thì ông V nói là có mua đất nhà ông H5, bà T và lên trồng cây tại đó. Khoảng hai đến ba năm nay ông thấy anh Nguyễn Văn T2 là anh rể của bà T có gọi ông V lên để chặt cây không đổ vào nhà. Vợ chồng ông V thuê người lên chặt. Thời điểm ông thấy ông V trồng cây thì nhà bà T đã đi ở chỗ khác không ở đó. Trước khi đi thì gia đình bà T đã dỡ nhà đi chỗ khác chỉ còn đất trống và gia đình ông V đã trồng cây từ đó. Từ khi mua đất có trồng dâu nuôi tằm sau đó trồng Bạch đàn đỏ đã thu hoạch một lần và trồng Bạch đàn, K thì nhà bà T thu hoạch và làm nhà. Hàng năm gia đình ông V vẫn phát cây cỏ trong vườn. Nay ông V yêu cầu công nhận giao dịch giữa ông V và bà T có hiệu lực pháp luật, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H4 trình bày: Ông là đồng hao với ông V và giáp thửa đất đang tranh chấp. Thời điểm mua bán đất giữa ông V với bà T ông không được chứng kiến. Ông có nghe ông H5 nói chuyện bán đất cho ông V đã cầm tiền nhưng sổ đỏ vẫn cầm. Khi bán đất gia đình ông H5, bà T không ở đó

lúc đó đất vẫn bỏ hoang, sau khi ông V mua đất có trồng cây dâu, bạch đàn trên đất. Khoảng năm đến sáu năm ông T2 có gọi ông V vào chặt cây, ông V còn cho ông củi cảnh. Những lần nhà ông V chặt cây cối thì nhà ông H5, bà T không có ý kiến gì. Năm 2022, bà T về chặt cây và làm nhà cho đến nay. Khi bà T làm nhà, ông V có báo cáo chính quyền địa phương xuống để can thiệp, chính quyền địa phương có xuống nhưng gia đình bà T vẫn làm.

Người làm chứng ông Nguyễn Trung T5 trình bày: Ông có anh em bên ngoại với ông V, bà T. Việc ông V với ông H5, bà T mua bán đất với nhau ông không biết. Thời điểm đó ông đang làm Chủ nhiệm Hợp tác xã. Từ khoảng năm 2000 thì ông V trồng dâu nuôi tằm trên đất mua của ông H5, bà T. Khi ông V mua trên đất không có nhà chỉ có đất không. Năm 2001 ông V trồng bạch đàn đỏ sau khi cây trưởng thành ông V đã chặt bán, sau đó ông V trồng cây keo đến năm 2022 thì nhà ông H5, bà T về thu hoạch cây cối của gia đình ông V và san đất làm nhà ở cho đến nay. Khi gia đình nhà ông H5, bà T làm nhà ông có biết ông V có báo cáo thôn và UBND xã có Công an, địa chính đến nhưng gia đình bà T vẫn cứ làm nhà và có lập biên bản. Nay ông V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua đất giữa ông với bà T có hiệu lực pháp luật thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự số 08/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 144, 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 136, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 5 Điều 98, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao; Nghị quyết 326/2014/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.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nho V. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Nho V, bà Lưu Thị T1 và bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật.

Xác nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000796 ngày 23/11/2000 thửa đất số: 434³, tờ bản đồ số 15, diện tích 400m² đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2000 mang tên hộ bà Nguyễn Thị T và diện tích đất thừa 668m², địa chỉ thửa đất tại khu vực xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc quyền sử dụng của ông Trần Nho V, bà Lưu Thị Thịnh .

Có các chiều cạnh sau: từ 3-9 giáp đường dân sinh = 44,98m; 9-14 giáp nhà ông T2= 33,66m; 14-16 giáp nhà anh T5 = 25,8m; 16-3 giáp nhà anh T5 = 24,59m (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Ông V, bà T1 có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị T tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất trả lại 1.068m² diện tích đất cho ông Trần Nho V.

Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/8/2024, bà Nguyễn Thị T là bị đơn có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi khai mạc phiên tòa đến trước khi nghị án, đảm bảo vô tư, khách quan, đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, quyết định sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch về án phí.

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 tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Quan hệ pháp luật ông Trần Nho V yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 400m² (đo thực tế là 1068m²), ở thửa đất số 434³, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc được ký kết với người đứng tên ông Hà Đức H5 và ông Trần Nho V là có hiệu lực, buộc bà Nguyễn Thị T và gia đình phải tháo dỡ tài sản để trả lại đất cho nguyên đơn. Vì vậy, quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là bà T và phần đất đang tranh chấp có địa chỉ tại xã L, huyện L nên thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch. Sau khi xét xử, bị đơn kháng cáo nên thẩm quyền giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

[3]. Nội dung vụ án: Bị đơn bà Nguyễn Thị T có chồng là ông Hà Đức H5 (chết năm 2022), vợ chồng bà T ông H5 có thửa đất số 434³, tờ bản đồ số 15, diện tích 400m² (đo thực tế là 1068m²), địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2000 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T. Ngày 02 tháng 12 năm 1999, ông Hà Đức H5 có viết giấy nhận tiền chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Trần Nho V và bà Lưu Thị T1 với giá 2.200.000 đồng. Nguyên đơn đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên là có hiệu lực và buộc gia đình bị đơn phải tháo dỡ công trình trả lại đất cho nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm.

[3.1]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy Bản án sơ thẩm với lý do: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2012 còn Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/1999 nên đơn xin chuyển nhượng là không khách quan; năm 1999 các bên chuyển nhượng đất nhưng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình nhưng Giấy chuyển nhượng đất chỉ có một mình bà T ký; chị Hà Thị H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người khuyết tật thân kinh nhưng không được trưng cầu giám định năng lực hành vi dân sự; thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết nhưng cấp sơ thẩm không áp dụng; cấp sơ thẩm lấy lời khai của người làm chứng tại UBND xã mà không lấy lời khai tại thực địa là vi phạm tố tụng; giấy xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 400m² nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên công nhận là 1068m²; giá trị chuyển nhượng thửa đất là 2.200.000đ là không đúng với thực tế giá trị diện tích 1068m² đất; khi gia đình bà T xây nhà, địa phương không lập biên bản vi phạm nhưng cấp sơ thẩm lại buộc gia đình bà T phải tháo dỡ công trình là không đúng; cấp sơ thẩm không đưa chị Hà Thị Thu H6 là con của ông bà Hà Đức H5 (đã chết) và Nguyễn Thị T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1.1]. Phía bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không trưng cầu giám định tâm thần đối với chị Hà Thị H3 là vi phạm tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai của chị Hà Thị H3 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sau đó gia đình bà T mới xuất trình giấy khuyết tật cho cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đương sự không có yêu cầu trưng cầu giám định tâm thần đối với chị Hà Thị H3 nên không có căn cứ cho rằng tại cấp sơ thẩm chị H3 bị mất năng lực hành vi dân sự. Hơn nữa cấp sơ thẩm cũng đã cử bà T là mẹ của chị H3 là người đại diện theo pháp luật cho chị H3 nên quyền lợi của chị H3 trong vụ án này vẫn được bảo đảm.

[3.1.2]. Phía bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện: Theo như trình bày nội dung vụ án và xác minh tại địa phương thì khi gia đình bà Nguyễn Thị T đến chặt cây và xây dựng nhà trên thửa đất số 434³, tờ bản đồ số 15 năm 2022 thì ông Trần Nho V mới làm đơn đến UBND xã, sau đó làm đơn khởi kiện ra

Tòa án đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có hiệu lực vì vậy, tại thời điểm ông V cho rằng quyền và lợi ích của mình bị vi phạm (năm 2022) đến thời điểm khởi kiện (11/5/2023) là chưa quá 03 năm nên thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn.

[3.1.3]. Phía bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không đưa người thừa kế của ông Hà Đức H5 là chị Hà Thị H6 vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng: Qua xác minh tại địa phương và bà T cho biết thì thửa đất số 434³, tờ bản đồ số 15 được vợ chồng bà T mua năm 1993-1994, khi đó các con của ông H5 và bà T chưa được sinh ra nên không có quyền lợi liên quan gì đối với thửa đất trên. Hiện tại trên thửa đất trên chị H6 cũng không sống trên đó mà chỉ có bà T, chị H3 và cháu L sống trên đất; các tài sản trên đất được bà T xây dựng. Hơn nữa, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải vụ án chia thừa kế hay chia tài sản chung, trong giấy nhận tiền chuyển nhượng đất và giấy xin chuyển nhượng đất cũng chỉ có tên bà T và ông H5, không có tên chị H6. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định chị H6 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là có căn cứ.

[3.1.4]. Phía bị đơn có cho rằng cấp sơ thẩm lấy lời khai của người làm chứng không thực hiện tại thực địa là vi phạm tố tụng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 99 Bộ luật Tố tụng dân sự về lấy lời khai của người làm chứng thì thủ tục lấy lời khai của người làm chứng như thủ tục lấy lời khai của đương sự quy định tại khoản 2 Điều 98 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại khoản 2 Điều 98 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “...*Trường hợp biên bản ghi lời khai của đương sự được lập ngoài trụ sở Tòa án thì phải có người làm chứng hoặc xác nhận của UBND xã ...*”. Quy định nêu trên không quy định việc lấy lời khai phải thực hiện ở đâu. Vì vậy, cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai của người làm chứng ngoài trụ sở Tòa án và đều có người chứng kiến là phù hợp với quy định nêu trên.

[3.1.5]. Theo Giấy biên nhận tiền ngày 02/12/1999 (BL 09) có nội dung: “... gia đình anh Hà Đức H5 đã nhận đủ số tiền 2.200.000đ.... vậy chúng tôi viết giấy biên nhận này thông qua cho mọi người có tên trên cùng nghe ký tên làm chứng – và miếng đất ở của anh Hà Đức H5 được quyền sử dụng cũ nay giao cho anh Trần Nho V và vợ Lưu Thị T1 tiếp tục sử dụng từ ngày 10/12/1999, chịu trách nhiệm gánh thuế từ năm 2000...”. Giấy này có chữ ký của người nhận tiền là ông Hà Đức H5, người giao tiền là ông Trần Nho V và người làm chứng là Lưu T6.

Theo đơn xin chuyển nhượng ngày 24/4/2012 (BL 10) có nội dung: “...Tôi Nguyễn Thị T ... hiện nay tôi có một mảnh đất thổ cư thuộc xóm D, khu N, nay vì điều kiện trật trội không ở được tôi chuyển đi chỗ khác, vợ chồng tôi chuyển nhượng lại cho ông Trần Nho V ... diện tích là 400m²...”. Đơn này có chữ ký của bà Nguyễn Thị T.

Theo Kết luận giám định số 1729/KL-KTHS ngày 15/6/2022 của Phòng K1 - Công an tỉnh V (BL 195) xác định chữ ký, chữ viết mang tên Hà Đức H5 dưới mục người nhận tiền trên Giấy biên nhận tiền ngày 02/12/1999 là của ông

Hà Đức H5; chữ ký có dạng chữ viết “Trại” dưới mục người làm đơn trong giấy đơn xin chuyển nhượng ngày 24/4/2012 là của bà Nguyễn Thị T.

Theo lời khai của bà T và xác minh tại địa phương thì thửa đất số 434³, tờ bản đồ số 15 là do vợ chồng bà T ông H5 mua của ông Lâm H7 từ những năm 1993-1994; đến khoảng năm 2000 thì gia đình bà T tháo dỡ toàn bộ công trình trên thửa đất trên để đi nơi khác ở, đến năm 2022 thì gia đình bà T mới về thửa đất trên xây dựng công trình thì xảy ra tranh chấp.

Theo lời khai của những người làm chứng là những người đang sinh sống giáp với thửa đất đang tranh chấp đều xác định khoảng năm 1999 khi gia đình bà T chuyển đi nơi khác thì gia đình ông Trần Nho V tiến hành trồng cây, thu hoạch cây, khi trồng cây và thu hoạch cây rồi thì gia đình bà T biết nhưng không có ý kiến gì (BL 30, 33, 35). Ông Nguyễn Văn T2 có vợ là bà Ý (bà Ý là chị gái bà T) cho biết trong thời gian bà T đi nơi khác sinh sống thì ông V là người trồng cây và quản lý thửa đất đang tranh chấp, năm 2019 khi ông T2 làm nhà thì các cây keo, thừng mực có quyệt vào mái nhà ông T2 nên ông có bảo ông V đến chặt cây đi thì ông V có thuê người vào gọi cây đi (BL 56).

Qua xác minh và lời trình bày của các đương sự thể hiện thửa đất đang tranh chấp được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2000 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T, nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng bà T ông H5 tạo dựng được từ những năm 1993-1994. Mặc dù, trong Giấy nhận tiền ngày 02/12/1999 chỉ có chữ ký của ông H5, không có chữ ký của bà T. Nhưng sau khi chuyển nhượng thì gia đình bà T đã tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình trên đất và vợ chồng ông V đã đến trồng cây, quản lý thửa đất đó từ đó cho đến thời điểm tranh chấp năm 2022 thì gia đình bà T cũng không có ý kiến gì. Chính vì có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1999 nên đến năm 2012 thì bà T có đơn xin chuyển nhượng đất cho ông V. Như vậy, cấp sơ thẩm khẳng định ngày 02/12/1999 có việc gia đình bà T chuyển nhượng thửa đất số 434³ tờ bản đồ 15 tại thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc cho vợ chồng ông Trần Nho V là có căn cứ.

[3.1.6]. Phía bị đơn cho rằng giá trị chuyển nhượng thửa đất không phù hợp với thực tế: Theo lời khai của bà T tại phiên tòa phúc thẩm thì xác định gia đình bà mua thửa đất trên của ông Lâm H7 từ khoảng những năm 1993-1994 với giá 500.000đ. Nên đến năm 1999 gia đình bà T bán thửa đất trên với giá 2.200.000đ là phù hợp với lời trình bày của bà và phù hợp với giá trị thực tế tại thời điểm đó.

[3.1.7]. Phía bị đơn cho rằng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2012 còn Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/12/1999 nên Đơn xin chuyển nhượng là không khách quan: Ngày 02/12/1999 gia đình bà T chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp cho gia đình ông V, đến ngày 23/11/2000 gia đình bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông V vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên và gia đình bà T mặc dù được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn chưa trả cho gia đình ông V. Nên đến ngày 24/12/2012 ông V có yêu cầu bà

T viết và ký vào Giấy xin chuyển nhượng thửa đất trên là hoàn toàn phù hợp với thực tế.

[3.1.8]. Phía bị đơn cho rằng thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lại đem chuyển nhượng là không đúng: Theo hướng dẫn tại điểm b.1 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 đối với đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp, nếu sau ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Theo xác minh tại UBND xã thì thửa đất số 434³ tờ bản đồ 15 có nguồn gốc của ông Lâm H7, sau đó ông Lâm H7 đã chuyển nhượng lại cho gia đình bà T. Nên việc phía bị đơn cho rằng năm 1999 các bên chuyển nhượng đất nhưng thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm là không có căn cứ.

[3.1.9]. Theo Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/1999 mặc dù không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng vợ chồng bà T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông V đã quản lý, sử dụng và trồng cây cối nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực là có căn cứ.

[3.1.10]. Phía bị đơn cho rằng Giấy xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 400m² nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên công nhận là 1068m²:

Theo phân tích nêu trên thì gia đình bà T chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp cho gia đình ông V ngày 02/12/1999, đến ngày 23/11/2000 gia đình bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 434³ tờ bản đồ 15, diện tích 400m² nên ngày 24/12/2012 bà T có viết đơn xin chuyển nhượng thửa đất trên với diện tích là 400m². Tuy nhiên, trên thực tế gia đình bà T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên thể hiện bằng việc sau khi chuyển nhượng gia đình bà T đã tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình trên đất để đến cho khác ở và gia đình ông V đã đến trồng cây và quản lý toàn bộ thửa đất trên. Nên cần xác định các bên chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên,

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đang tranh chấp có diện tích là 1068m², phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 400m². Qua xác minh tại địa phương đối với phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trước đây gia đình bà T sử dụng ổn định, sau đó gia đình bà T chuyển nhượng cho gia đình ông V thì gia đình ông V vẫn sử dụng ổn định, không tranh chấp với các hộ liền kề, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Nên cấp sơ thẩm xác nhận quyền sử dụng toàn bộ phần đất 1068m² cho vợ chồng ông V là có căn cứ.

[3.1.11]. Phía bị đơn cho rằng khi gia đình bà T xây nhà, địa phương không lập biên bản vi phạm nhưng cấp sơ thẩm lại buộc gia đình bà T phải tháo dỡ công trình là không đúng.

Theo biên bản làm việc ngày 28/3/2022 của UBND xã L có thể hiện nội dung: UBND xã L yêu cầu hộ ông H5, bà T tạm dừng mọi hoạt động tại thửa đất đang tranh chấp. Do thửa đất đang có tranh chấp nhưng gia đình bà T vẫn tiếp tục xây dựng công trình trên đất là không đúng và xác nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông V nên cấp sơ thẩm buộc gia đình bà T phải tháo dỡ công trình trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

[3.2]. Từ phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Nho V, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện 1068m², ở thửa đất số 434³, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[3.3]. Ông Trần Nho V có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoàn thiện thủ tục, nộp thuế chuyển nhượng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1068m², ở thửa đất số 434³, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc cho mình theo quy định của pháp luật.

[3.4]. Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu là có căn cứ.

[3.5]. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có một số sai sót, cụ thể: Nguyên đơn và bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy nhận tiền ngày 02/12/1999, sau khi nhận tiền thì bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây cối và quản lý thửa đất. Đến năm 2023 phát sinh tranh chấp và được Tòa án thụ lý giải quyết. Như vậy, các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng từ năm 1999 nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không ghi rõ công nhận giao dịch chuyển nhượng nào có hiệu lực và áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết là chưa chính xác mà phải áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 và 2015 để giải quyết.

Đối với phần diện tích đất tăng thêm, cấp sơ thẩm áp dụng khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết là không chính xác vì tại thời điểm cấp sơ thẩm xét xử ngày 25/7/2024 thì Luật Đất đai năm 2024 đã có hiệu lực pháp luật (ngày 01/7/2024) nên phải áp dụng khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp này.

Do nội dung cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ nên không cần thiết phải hủy án, cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cách tuyên và điều luật áp dụng cho phù hợp. Đề nghị cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3.6]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản để trả lại đất. Quan hệ pháp luật gốc trong vụ án này là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cấp

sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Cấp phúc thẩm sẽ sửa Bản án sơ thẩm về án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 08/2024/DS-ST ngày 27/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch.

Căn cứ các Điều 130, 131, 132, 705, 706, 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết 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.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Nho V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Công nhận giao dịch nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/1999 giữa ông Trần Nho V, Lưu Thị T1 với ông Hà Đức H5, bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 434³, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 400m² (diện tích thực tế là 1068m²), địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc là có hiệu lực pháp luật.

Xác nhận ông Trần Nho V, bà Lưu Thị T1 được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 434³, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 400m² (diện tích thực tế là 1068m²), địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

Buộc bà Nguyễn Thị T tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại thửa đất số 434³, tờ bản đồ số 15, diện tích đất 400m² (diện tích thực tế là 1068m²), địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc cho ông Trần Nho V.

Thửa đất có các chiều cạnh sau: từ 3-9 giáp đường dân sinh = 44,98m; 9-14 giáp nhà ông T2 = 33,66m; 14-16 giáp nhà anh T5 = 25,8m; 16-3 giáp nhà anh T5 = 24,59m (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

[2]. Ông V, bà T1 có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí định giá và thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông Trần Nho V 7.000.000đ.

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án số tiền nêu trên người phải thi hành án không trả được, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[4]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu, hoàn trả lại bà T 300.000đ tiền tạm ứng án phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000412 ngày 05/8/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lập Thạch.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Lập Thạch;
- VKSND huyện Lập Thạch;
- Chi cục THADS huyện Lập Thạch;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa