

Bản án số: **94/2022/DS-PT**

Ngày 12/5/2022

*V/v tranh chấp hợp đồng mua bán  
nhà hình thành trong tương lai*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Chế Linh

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Minh Trang

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Huyền là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DSST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

**-Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Xây dựng P.T.V..**

Địa chỉ: Số 22B5 Khu dân cư H.P. 1, Khu vực 9, phường H.P., quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Q.N.; cư trú tại: số B24, đường A7, khu vực T.T., phường P.T., quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2021).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H.; cư trú tại: số B24, đường A7, khu vực T.T., phường P.T., quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ là người Luật sư của Công ty Luật TNHH hai thành viên T.N..

**-Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư Địa ốc H.Q. Cần Thơ.**

Địa chỉ: Số 27-28 V.N.G., phường P.T., quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Dương V.H.; cư trú tại: A6-32, đường số 7, khu dân cư Th.Th., khu vực Th.H., phường Th.Th., quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

*-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1.Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản V.P..

Địa chỉ: Số 36 P.C.T., phường C.K., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên bất động sản V.P.:* Ông Nguyễn V.O., sinh năm 1960. Chức vụ: Giám đốc (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt). Văn bản từ chối tham gia tố tụng ngày 19/8/2019.

2.Công an thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của Công an thành phố Cần Thơ: Ông Lương V.B. – Phó Giám Đốc là người đại diện theo ủy quyền (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

*- Người kháng cáo: Công ty TNHH MTV Xây dựng P.T.V. là nguyên đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:*

Ngày 05/5/2017, phía nguyên đơn Công ty TNHH MTV P.T.V. (gọi tắt Công ty P.T.V.) với bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc H.Q. Cần Thơ (gọi tắt Công ty H.Q.) có ký hợp đồng mua bán nhà thô hoàn thiện mặt tiền số 01/HĐMBN-HQCT-2017 đối với căn nhà tại lô B-1 thuộc khu nhà ở Lô số 11A, Khu đô thị mới N. (căn nhà B1), giá trị hợp đồng là 1.397.000.000đ (Một tỷ ba trăm chín mươi bảy triệu đồng).

Thực hiện hợp đồng Công ty P.T.V. đã giao tiền cho Công ty H.Q. 03 lần, vào các ngày 05/5/2017, 12/10/2017, 01/11/2017 với tổng số tiền là 1.327.016.000đ (Một tỷ ba trăm hai mươi bảy triệu không trăm mười sáu nghìn đồng), còn lại 69.984.000đ (Sáu mươi chín triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng) và thỏa thuận sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả tiếp.

Cuối tháng 11/2017 phía Công ty H.Q. đã bàn giao nhà để nguyên đơn sử dụng, tuy nhiên đến ngày 18/01/2018 mới làm biên bản bàn giao nhà. Theo hợp đồng giữa hai bên đã ký kết tại Điều 5 thì sau 06 (sáu) tháng kể từ ngày bàn giao nhà, Công ty H.Q. phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty P.T.V.. Tuy nhiên, phía Công ty H.Q. không thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở.

Do đó phía nguyên đơn Công ty P.T.V. có đơn yêu cầu buộc Công ty H.Q. tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà số 01/HĐMBN-HQCT-2017, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà tại lô B -1 thuộc khu nhà ở Lô số 11A, Khu đô thị mới N. cho phía nguyên đơn Công ty P.T.V. quản lý và sử dụng. Đồng thời, phía

nguyên đơn Công ty P.T.V. sẽ trả số tiền còn lại là 69.984.000đ (Sáu mươi chín triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng) cho Công ty H.Q..

*\*Trong các bản khai và quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn trình bày:*

Vào ngày 05/5/2017, Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc H.Q. Cần Thơ có ký Hợp đồng mua bán nhà số 01/HĐMBN-HQCT-2017 với Công ty P.T.V. (do ông Nguyễn T.V., chức vụ Giám đốc là người đại diện). Theo Hợp đồng thì Công ty H.Q. Cần Thơ bán cho Công ty TNHH MTV Xây dựng P.T.V. một căn nhà thô hoàn thiện mặt tiền có kết cấu 01 trệt, 01 lửng, 01 lầu tại Lô B -1 thuộc khu nhà ở Lô số 11A, dự án Khu đô thị mới N., Q. Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Tuy nhiên, sau khi Công ty P.T.V. nhận bàn giao căn nhà nói trên thì đã tự ý xây thêm 01 lầu, 01 tum thang, hàng rào sân trước, hàng rào sân sau mà không thông qua ý kiến của Công ty H.Q.. Do đó, để Công ty H.Q. tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thì Công ty P.T.V. phải khôi phục hiện trạng nhà như trong Hợp đồng, cung cấp hồ sơ hoàn công hoàn thiện căn nhà sau khi đã tháo dỡ và cung cấp các hồ sơ liên quan thì Công ty H.Q. mới thực hiện được thủ tục sang tên và giao giấy.

Vì vậy, Công ty H.Q. không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn Công ty P.T.V..

Phía Công ty H.Q. có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu buộc Công ty P.T.V. tháo dỡ toàn bộ phần công trình đã tự xây dựng thêm không đúng so với Hợp đồng mua bán nhà số 01/HĐMBN-HQCT-2017 ngày 05/5/2017, Biên bản giao nhà số 01/BBGN-2018 ngày 18/01/2018 và hồ sơ thiết kế mà hai bên đã thống nhất thỏa thuận và ký kết với nhau.

\*Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Công ty TNHH Một thành viên bất động sản V.P. và Công an thành phố Cần Thơ có ý kiến trình bày không liên quan đến nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn Công ty P.T.V. với bị đơn Công ty H.Q. như nêu trên, nên có yêu cầu từ chối tham gia tố tụng và xin giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DSST ngày 28 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

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

Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc H.Q. Cần Thơ có trách nhiệm thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại B-1, Khu dân cư lô 11A (khu nhà ở chiến sĩ Công an thành phố Cần Thơ), thuộc khu Đô thị mới N., phường H.T., quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ cho Công ty TNHH MTV P.T.V. theo hợp đồng số 01/HĐMBN-HQCT 2017 ngày 05/5/2017.

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

Công ty TNHH MTV P.T.V. tự tháo dỡ phần xây dựng thêm gồm 04 hạng mục (01 lầu, 01 tum thang và hàng rào sân trước, sân sau) của căn nhà và đất tọa lạc tại B-1, Khu dân cư lô 11A (khu nhà ở chiến sĩ Công an thành phố Cần Thơ), thuộc Khu đô thị mới N., phường H.T., quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp nguyên đơn không tự tháo dỡ thì bị đơn được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án quận Cái Răng thi hành án theo quy định. Sau khi thực hiện xong việc tháo dỡ thì Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc H.Q. Cần Thơ có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho Công ty TNHH MTV P.T.V. (Công ty TNHH MTV P.T.V. có trách nhiệm cung cấp giấy tờ có liên quan đến việc gắn tài sản trên đất).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận nguyên đơn, bị đơn tự nguyện nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Công ty TNHH MTV P.T.V. phải nộp 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 006699 ngày 25/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí. Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư địa ốc H.Q. Cần Thơ phải nộp 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 005655 ngày 18/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 10 tháng 9 năm 2020, nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vượt quá thẩm quyền, đưa ra phán quyết không rõ ràng, có nguy cơ gây ra hậu quả thiệt hại cho bên thứ ba nếu thực hiện theo phán quyết. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá chứng cứ, tài liệu toàn diện dẫn đến phán quyết bất lợi cho nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, bác phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi rút một phần kháng cáo, chỉ yêu cầu công ty H.Q. thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Riêng về tài sản trên đất thì nguyên đơn tự mình thực hiện. Bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Với tư cách là bên bán nhà và giám sát thì Công ty H.Q. đương nhiên biết việc xây dựng thêm như trên. Bên cạnh đó, việc xây dựng này là phù hợp với quy hoạch theo xác định của Phòng quản lý đô thị quận Cái Răng và Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ. Việc Tòa án sơ thẩm tuyên buộc tháo dỡ phần xây dựng thêm không vi phạm quy hoạch là không đúng thẩm quyền về quản lý về xây dựng. Do vậy, luật sư đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, qua phân tích các tình tiết, sự kiện của vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng, việc xây dựng của nguyên đơn đối với phần lầu và tum thang không vi phạm quy hoạch nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ là không đúng pháp luật. Tòa án sơ thẩm không buộc nguyên đơn hoàn trả nghĩa vụ tiền mua nhà là chưa đầy đủ nên đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, ngày 05/5/2017, nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng mua bán nhà thô hoàn thiện mặt tiền. Tại thời điểm ký kết, bên bán là bị đơn chưa được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Quá trình thực hiện hợp đồng có phát sinh tranh chấp nên cần xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai chứ không phải là quan hệ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

[2] Hồ sơ thể hiện, kể từ ngày ký kết hợp đồng (05/5/2017) đến khi bàn giao nhà (18/01/2018\_Biên bản giao nhận nhà) thì các bên cơ bản đã hoàn thành nghĩa vụ của mình theo hợp đồng ký kết. Cụ thể: Công ty P.T.V. đã thanh toán tiền, Công ty H.Q. đã bàn giao nhà. Như vậy, sau ngày bàn giao nhà, nghĩa vụ chính của Công ty H.Q. là hoàn thành thủ tục để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Công ty P.T.V.. Còn ngược lại, Công ty P.T.V. phải hoàn thiện nhà đúng thiết kế và thanh toán số tiền còn lại là 69.984.000 đồng.

[3] Theo hợp đồng thể hiện thì Công ty P.T.V. phải hoàn thiện căn nhà theo đúng thiết kế ban đầu nhưng thực tế Công ty P.T.V. đã xây dựng thêm là có lỗi như cấp sơ thẩm đã nhận định là đúng. Bởi lẽ, thời điểm xây dựng thêm là trong thời gian thực hiện hợp đồng chứ không phải sau nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, các bên cần tuân thủ thỏa thuận theo hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 thì đến thời điểm ký kết hợp đồng, Công ty H.Q. chưa đủ điều kiện bán nhà này vì chưa có văn bản đồng ý của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán. Đây là lỗi của Công ty H.Q.. Như vậy, hai bên đều có lỗi trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai.

[4] Nhận thấy, cho tới thời điểm hiện tại, Công ty H.Q. đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại địa chỉ của căn nhà (Bút lục 143-144). Trên cơ sở nguyên tắc thiện chí thực hiện hợp đồng được quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015, nay Công ty P.T.V. rút một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu Công ty H.Q. thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Phần nhà trên đất, Công ty P.T.V. tự mình chịu trách nhiệm đăng ký. Với yêu cầu này, theo như nhận định tại mục [2] thì nghĩa vụ theo hợp đồng của Công ty H.Q. được giảm xuống. Vì lẽ đó, yêu cầu của Công ty P.T.V. là có cơ sở để chấp nhận.

[5] Mặt khác, theo Biên bản giao nhận nhà ngày 18/01/2018 thì sau khi nhận nhà, Công ty P.T.V. có toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với căn nhà trên. Việc xây dựng thêm phần một lầu và một tum thang đã được Phòng quản lý đô thị quận Cái Răng xác định là phù hợp quy hoạch theo Quyết định số 1227/QĐ-UBND ngày 26/5/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an thành phố Cần Thơ (Bút lục 41, 42, 43 và 52). Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ tài sản này là gây thiệt hại không cần thiết. Riêng việc

xây dựng hàng rào (ngang 4,9 mét; dài 3,5 mét) là vi phạm một độ xây dựng (Bút lục 173, 174). Như vậy, tài sản trên đất, khi nguyên đơn tự mình thực hiện thủ tục đăng ký sẽ chịu sự ràng buộc bởi các quy định pháp luật về xây dựng, quy hoạch và các quy định liên quan. Vấn đề xây dựng thêm này thuộc quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng. Để đảm bảo tính chặt chẽ trong hoạt động quản lý, kiến nghị Phòng quản lý đô thị quận Cái Răng, cơ quan có thẩm quyền kiểm tra xử lý theo quy định.

[6] Từ các mục [2] [3] [4] trên cho thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sau khi đã rút một phần là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu này và sửa một phần án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên. Bên cạnh đó, cần buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền mua bán nhà còn lại như đại diện Viện kiểm sát đề nghị là đúng pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và điều chỉnh lại án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty cổ phần đầu tư địa ốc H.Q. Cần Thơ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại B-1, khu dân cư Lô 11A (khu nhà ở chiến sĩ Công an thành phố Cần Thơ), thuộc khu đô thị mới N., phường H.T., quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 406570, sổ vào sổ CT05222 ngày 07/8/2012, do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ đã chỉnh lý sang tên cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc H.Q. Cần Thơ) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên xây dựng P.T.V..

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên xây dựng P.T.V. thanh toán cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc H.Q. Cần Thơ số tiền 69.984.000 đồng (Sáu mươi chín triệu chín trăm tám mươi bốn ngàn đồng).

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên xây dựng P.T.V. tự thực hiện thủ tục đăng ký tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Phòng quản lý đô thị quận Cái Răng, cơ quan có thẩm quyền quản lý xây dựng kiểm tra, xử lý việc xây dựng trên theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn tháo dỡ phần công trình đã tự xây dựng không đúng so với Hợp đồng mua bán nhà số 01/HĐMBN-HQCT-2017 ngày 05/5/2017 giữa Công ty cổ phần đầu tư địa ốc H.Q. Cần Thơ và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên xây dựng P.T.V..

3.Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2016/006699 ngày 25/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Bị đơn phải nộp 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2019/005655 ngày 18/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí, coi như bị đơn đã nộp xong.

4.Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận nguyên đơn, bị đơn tự nguyện nộp xong.

5.Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí (300.000 đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/006371 ngày 30/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 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.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q.Cái Răng;
- THADS Q.Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Chế Linh**