TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 95/2023/DS-PT
Ngày 28-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thị Thắm

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 307/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2023/QĐPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 56/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1962; địa chỉ: số 62 đường ĐX 038, khu phố 1, phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông Sái Anh D, sinh năm 1968, địa chỉ: số 169/74/1A, tổ 98, khu phố 2, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1971, địa chỉ: khu phố 5, đường ĐT 742, phường V, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương, có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

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

3.1. Ông Phan Hoàng T1, sinh năm 1988; địa chỉ: đường ĐX 037, khu phố 1, phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.2. Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số 469, đường Đại lộ Bình Dương, phường Phú Cường, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964; địa chỉ: số 62 đường ĐX 038, khu phố 1, phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn là ông Hoàng Văn T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị V.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn T trình bày:

Ngày 22/5/2011, ông Hoàng Văn T và vợ chồng ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O có ký giấy đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 103m^2, thuộc thửa 1099, tờ bản đồ số 13 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T) cấp ngày 06/02/2009 cho ông Sái Anh D. Đất toạ lạc tại phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 219.000.000 đồng. Theo thoả thuận, ông D và bà O là người có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên chủ sử dụng đất cho ông T. Ngay khi ký hợp đồng ông T đã giao cho ông D, bà O 40.000.000 đồng tiền đặt cọc. Số tiền còn lại, ông T sẽ trả khi ông D, bà O làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông T. Hai bên hẹn ngày 03/6/2011 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Đến ngày 03/6/2011 việc ký hợp đồng chuyển nhượng chưa thực hiện được nhưng theo yêu cầu của ông D và bà O thì ông T có giao tiếp số tiền 110.000.000 đồng, bà O là người trực tiếp nhận tiền, sau khi nhận thì bà O đã viết thêm ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2011 nội dung: "*Hôm nay ngày 03/6/2011 tôi nhận thêm 110.000.000 đồng còn khi xong sổ trả hết số tiền còn lại tổng cộng cả đã đặt cọc là 150.000.000 đồng*".

Ngày 16/6/2011, hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương theo quy định. Do vợ chồng ông D, bà O phải chịu khoản thuế thu nhập nên hai bên thỏa thuận chỉ ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 30.000.000 đồng còn giá chuyển nhượng thực tế là 219.000.000 đồng như đã thể hiện trong giấy đặt cọc ngày 22/5/2011. Ông D, bà O cam kết sau 01 tháng sẽ hoàn tất việc sang tên và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và ông T có trách nhiệm trả số tiền chuyển nhượng còn lại là 69.000.000 đồng. Sau khi hết thời hạn 01 tháng theo thỏa thuận nhưng ông D, bà O không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Vì vậy, năm 2013 ông T đã khởi kiện bà O, ông D tại Tòa án nhân dân thành phố T để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Quá trình tố tụng, bà O, ông D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T nên các bên đề nghị Tòa án cho tạm đình chỉ giải quyết vụ án trong thời hạn hai tháng, kể từ ngày 13/6/2013 để vợ chồng bà O làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho ông T. Cũng trong ngày 13/6/2013 bà O còn làm giấy cam kết có nội dung "*Tôi làm giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T xong ông T trả lại hết số tiền còn lại là 69.000.000 đồng cho tôi…nếu tôi không thực hiện đúng tôi sẽ hoàn toàn bồi thường theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*". Tuy nhiên hết thời hạn thỏa thuận trên thì bà O, ông D vẫn không làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho ông T. Ông T xác định nguyên nhân không ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà O, ông D không có trách nhiệm, không muốn chuyển nhượng đất nên ông T đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: ông đề nghị Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2011 tại Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương; buộc ông D, bà O trả lại cho ông T toàn bộ số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng theo như thoả thuận tại giấy nhận cọc ngày 22/5/2011. Ông D, bà O không đồng ý yêu cầu trên của ông T vì cho rằng việc không sang tên sổ đỏ cho ông T được là lý do khách quan nên không đồng ý bồi thường. Vụ án sau đó được xét xử nhưng bị hủy nhiều lần do quan điểm của các Hội đồng xét xử sơ thẩm, phúc thẩm khác nhau. Sau khi Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý lại vụ án thì đến ngày 06/12/2021, ông T đã thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 đã được công chứng tại Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương. Ông T đồng ý thanh toán cho ông D, bà O số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 69.000.000 đồng. Lý do thay đổi yêu cầu khởi kiện là vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 đã được công chứng hợp lệ, các bên hoàn toàn tự nguyện khi đăng ký đồng thời ông T đã thanh toán số tiền 150.000.000 đồng trên số tiền 219.000.000 đồng, tương đương 2/3 khoảng 68%-69% giá trị hợp đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị O trình bày:

Bà O và ông D là vợ chồng có đăng ký kết hôn nhưng đã ly hôn vào năm 2016. Bà O thống nhất lời trình bày của ông T về diễn biến ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 1099, tờ bản đồ số 13, diện tích 103m^2 toạ lạc phường Phú M, thành phố T, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T). Bà O thống nhất giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận thực tế là 219.000.000 đồng, giá trị thể hiện tại hợp đồng là 30.000.000 đồng và tổng số tiền bà O đã nhận là 150.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận tại Điều 2.2 của hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2011 thì ông T có trách nhiệm thanh toán cho bà O, ông D toàn bộ số tiền chuyển nhượng sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng nhận tại Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, ông T không trả số tiền còn thiếu là 69.000.000 đồng còn thiếu mà lại khởi kiện bà O, ông D tại Tòa án nhân

dân thành phố T để yêu cầu buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký. Quá trình giải quyết tại Tòa án thì ông T đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký, buộc bà O, ông D trả lại cho ông T toàn bộ số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng theo như thoả thuận tại giấy nhận cọc ngày 22/5/2011 nhưng bà O, ông D không đồng ý, vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký. Sau đó, vợ chồng bà O cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng xác định ông T là người vi phạm hợp đồng nên yêu cầu Tòa án phạt cọc đối với số tiền 40.000.000 đồng đặt cọc mà bà O đã nhận vào ngày 22/5/2011, vợ chồng bà O đồng ý trả lại cho ông T số tiền 110.000.000 đồng nhận vào ngày 03/6/2011.

Vụ án sau đó được giải quyết qua nhiều cấp khác nhau do có kháng nghị của Viện kiểm sát, kháng cáo của các bên và ông T vẫn giữ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 16/6/2011. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2015/DS-ST ngày 10/8/2015 của Toà án nhân dân thành phố T đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông D, bà O về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 giữa ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O và ông Hoàng Văn T đã lập tại Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương, số công chứng 6572, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD; buộc ông D và bà O cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Hoàng Văn T số tiền 150.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 190.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng mà ông T đã đặt cọc.

Sau đó, ông T, bà O đều kháng cáo.

Ngày 11/12/2015, Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm và tại Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DSPT ngày 11/12/2015 đã tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6572, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2011 tại Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương giữa ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O và ông Hoàng Văn T; buộc ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Hoàng Văn T số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và 31.327.500 đồng (lãi). Tổng cộng là 181.237.500 đồng. Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của vợ chồng bà O vì xác định việc chuyển nhượng giữa hai bên đã hoàn thành do hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng hợp lệ.

Ngày 23/8/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã cho thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DSPT ngày 11/12/2015 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, buộc ông D, bà O phải nộp số tiền 181.237.000 đồng, bao gồm số tiền đã nhận và tiền lãi phát sinh; số tiền đo đạc, định giá 2.201.203 đồng hoàn trả lại cho nguyên đơn. Ông D, bà O đã nộp đủ.

Đến ngày 05/11/2019, ông D đã ủy quyền cho bà O để thực hiện chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 1756, tờ bản đồ số 13-3, diện tích 99,5m^2 toạ lạc tại phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Trịnh Thị L.

Ngày 24/02/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2015/DS-ST ngày 10/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T và Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DSPT ngày 11/12/2015 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Sau khi Toà án nhân dân thành phố T thụ lý lại vụ án thì ngày 11/7/2022, bà O, ông D đã rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

Bà O xác định hiện nay vợ chồng bà đã thực hiện xong nghĩa vụ theo phán quyết của Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DSPT ngày 11/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nên giữa vợ chồng bà và ông T không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì. Hiện nay phần đất thuộc thửa đất số 1756, tờ bản đồ số 13-3, diện tích 99,5m^2 bà và ông D đã chuyển nhượng cho bà L theo đúng quy định nên việc ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 được công chứng tại Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương thì bà O không đồng ý do đối tượng chuyển nhượng không còn nên không thể thực hiện được.

Lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Sái Anh D thống nhất như lời trình bày của bà O, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hoàng T1 trình bày:

Ông T1 là chủ sử dụng phần đất thửa 1756 tờ bản đồ số 13-3, diện tích 99,5m^2, đất toạ lạc tại phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 096570 số vào sổ CS 14834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phan Hoàng T1 ngày 27/8/2020. Về nguồn gốc đất: ngày 04/8/2020, ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ ông Nguyễn Công Nội (ông Nguyễn Công Nội được bà Trịnh Thị L và ông Trịnh Ngọc Thịnh uỷ quyền theo hợp đồng ủy quyền số 16298 được Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới công chứng ngày 21/11/2019). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hoàng T1 và ông Nguyễn Công Nội được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái ngày 04/8/2020 và hiện nay ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 là hợp pháp. Ngày 14/5/2021, ông T1 được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở trên đất và đang tiến hành xây dựng nhà ở, ông T1 đề nghị tiếp tục được quản lý, sử dụng phần đất trên. Đối với việc tranh chấp giữa ông Hoàng Văn T với ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O ông T1 không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương trình bày:

Ngày 16/6/2011, ông D, bà O và ông T có đến Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toạ lạc tại phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích 103m^2, thuộc thửa 1099, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H48283

do Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 06/02/2009 cho ông Sái Anh D. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, xuất trình các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ mà các bên đã cung cấp. Phòng công chứng đã thực hiện trình tự, thủ tục công chứng theo đúng quy định, các bên tự khai và cam kết thông tin cung cấp cho phòng công chứng là đúng sự thật, việc ký kết hoàn toàn trên sự thoả thuận và tự nguyện của các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà V là vợ của ông Hoàng Văn T. Số tiền ông T dùng vào việc thực hiện giao dịch với ông D, bà O có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng. Bà V không thắc mắc, khiếu nại gì đối với việc Toà án đưa bà V vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà V từ chối hoà giải và thống nhất với toàn bộ ý kiến của nguyên đơn ông Hoàng Văn T.

Tóm tắt quá trình giải quyết vụ án:

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2013/DS-ST ngày 26/11/2013 của Toà án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T đối với ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên:

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này 16/6/2011 giữa ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O và ông Hoàng Văn T.

Buộc ông D, bà O cùng liên đới trả lại cho ông T số tiền 150.000.000 đồng đặt cọc và 150.000.000 đồng tiền phạt cọc theo giấy nhận cọc ngày 22/5/2011 và ngày 03/6/2011. Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Bản án số 109/2013/DS-ST ngày 26/11/2013 của Toà án nhân dân thành phố T bị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ra Quyết định kháng nghị số 19/QĐKNPT-DS ngày 18/12/2013.

Do Viện kiểm sát rút kháng nghị nên tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 06/2014/QĐ-PT ngày 27/3/2014 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 08/2014/TLPT-DS ngày 22/01/2013 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Hoàng Văn T với bị đơn ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O.

Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2013/DS-ST ngày 26/11/2013 của Tòa án nhân thành phố T, tỉnh Bình Dương có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định. Sau khi Bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, ông D và bà O khiếu nại đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 19/8/2014, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 217/KNGĐT ngày 19/8/2014 đối với bản án dân sự sơ thẩm.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 30/2014/DS-GĐT ngày 22/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 217/KNGĐT ngày 19/8/2014 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2013/DSST ngày 26/11/2013 của Toà án nhân dân thành phố T.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2015/DS-ST ngày 10/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T đối với bị đơn ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 giữa ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O và ông Hoàng Văn T đã lập tại Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương, số công chứng 6572, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Hoàng Văn T số tiền 150.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 190.000.000 đồng. Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí đo đạc định giá, án phí.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DSPT ngày 11/12/2015 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn T. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị O.

Sửa Bản án dân sự số 43/2015/DS-ST ngày 10/8/2015 của Toà án nhân dân thành phố T như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T đối với bị đơn ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6572, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2011 tại Phòng Công chứng X tỉnh Bình Dương giữa ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O và ông Hoàng Văn T.

Buộc ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Hoàng Văn T số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và 31.327.500 đồng (lãi). Tổng cộng là 181.237.500 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O đối với nguyên đơn ông Hoàng Văn T về việc yêu cầu Tòa án phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng mà ông Hoàng Văn T đã đặt cọc cho ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O. Ngoài ra bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và hiệu lực của bản án.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ngày 16/9/2016, ông Hoàng Văn T có đơn đề nghị kháng giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Ngày 01/7/2020, ông Hoàng Văn T tiếp tục có đơn đề nghị kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 59/2021/ DS-GĐT ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DS-PT ngày 11/12/2015 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương và huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2015/DS-ST ngày 10/8/2015.

Ngày 15/4/2021, Toà án nhân dân thành phố T thụ lý vụ án trên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án số 88/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 129, Điều 358 và Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6, Điều 26, điểm a khoản 5 Điều 27 của 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T đối với bị đơn ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 giữa ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O và ông Hoàng Văn T đã lập tại Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương, số công chứng 6572, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Buộc ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hoàng Văn T số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng theo giấy nhận cọc ngày 22/5/2011 và ngày 03/6/2011. Tổng số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

2. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 53/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 88/2022/DS–ST do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn là ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn T với ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có ý kiến: nếu bà O, ông D không còn phần đất có diện tích 103m^2, thuộc thửa 1099, tờ bản đồ số 13 thì có thể đưa cho ông T phần đất khác có diện tích và giá trị tương đương, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà O không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý trả cho ông T số tiền 300.000.000 đồng và đề nghị xử lý số tiền bà O đã đóng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 53/QĐKNPT-VKS-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, do bản án của Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra thu thập đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, áp dụng pháp luật nội dung giải quyết không phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện ngày 17/4/2013 nguyên đơn có yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Phòng Công chứng X ngày 16/6/2011. Ngày 13/6/2013, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2011 tại Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương; buộc ông D, bà O trả lại cho ông T toàn bộ số tiền đã nhận là 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng theo như thoả thuận tại giấy nhận cọc ngày 22/5/2011. Do nguyên đơn thay

đổi yêu cầu khởi kiện nên các cấp xét xử sau đều tuyên hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn cũng trình bày ý kiến đối với yêu cầu này của nguyên đơn. Tuy nhiên, đến ngày 06/12/2021, nguyên đơn lại có đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O với ông Hoàng Văn T. Cấp sơ thẩm nhận định việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật Dân sự nhưng Thẩm phán không thụ lý và thông báo cho các đương sự và Viện Kiểm sát cùng cấp được biết và có ý kiến đối với về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có sai sót về tố tụng.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2011 tại Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có sự giả tạo về giá và đối tượng của hợp đồng không còn nên tuyên hợp đồng vô hiệu. Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng là vi phạm Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 59/2021/DS-GĐT ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2015/DS-ST ngày 10/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T và Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DSPT ngày 11/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại vụ án theo thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập các tài liệu, xác minh tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T về kết quả thi hành của bản án sơ thẩm và phúc thẩm nói trên để xử lý tài sản và nghĩa vụ đã được thi hành nếu có là có sai sót. Tại mục [2.5] của bản án đã nêu "*theo văn bản số 2313/TB- CCTHADS ngày 23/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T đã tổ chức thi hành xong Bản án số 209/2015/DSPT ngày 11/12/2015 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương bằng 02 Quyết định thi hành án số 1161/QĐ-THADS ngày 07/01/2016 và Quyết định thi hành án số 2617/QĐ-CCTHADS ngày 23/8/2019. Trường hợp này, Bản án đã được thi hành toàn bộ và Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự đã có thông báo ngay bằng văn bản cho người đã kháng nghị theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Luật Thi hành án dân sự năm 2014*". Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 331/CCTHADS ngày 21/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện *"Ngày 27/8/2019, ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O đã tự nguyện nộp thanh toán cho ông Hoàng Văn T tổng số tiền 183.438.705đ (bao gồm số tiền đã nhận, tiền lãi và tiền chi phí đo đạc, định giá" theo Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DSPT ngày 11/12/2015 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương. Ngày 28/8/2019 Chấp hành viên đã ban hành thông báo số 1592/TB–CCTHADS thông báo cho ông Hoàng Văn T trong thời hạn 15 ngày đến nhận số tiền do ông D, bà O nộp thanh toán. Ngày 23/9/2019, tại biên bản giải quyết việc thi hành án của Chấp hành*

viên với ông T, ông T không đồng ý nhận số tiền do ông D, bà O nộp do đang gửi đơn lên Tòa án cấp cao nên ngày 02/10/2019 Chấp hành viên đã tham mưu cho Chi cục trưởng gửi tiết kiệm không kỳ hạn số tiền 183.438.705đ tại Ngân hàng Vietcombank – PGD T cho đến nay. Ngày 30/3/2021, Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 59/2021/DS-GĐT ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung của Quyết định nêu trên thì Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy cả bản án sơ thẩm và phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố T nên ngày 05/4/2021, Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T đã ban hành Quyết định về việc đình chỉ thi hành án số 49/QĐ–CCTHADS đối với các nghĩa vụ thi hành trên của ông D, bà O. Như vậy, khoản tiền bà O, ông D đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T chưa được giải quyết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án không xử lý giải quyết số tiền này trong bản án sơ thẩm là vi phạm khoản 3 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, ông Hoàng Văn T đã tạm ứng các chi phí tố tụng như chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm cũng không xác định ai là người có nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng là vi phạm các Điều 157, 158, 165, 166 và điểm c khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Sái Anh D có yêu cầu xét xử vắng mặt tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên quyền kháng cáo của các đương sự: *"Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định"* là có thiếu sót trong cách tuyên án, vi phạm khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.5] Bị đơn ông Sái Anh D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hoàng T1 và Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông D, ông T1 và Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận việc có ký giấy nhận cọc ngày 22/5/2011, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 tại Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương. Nội dung của hợp đồng là có thật và đúng ý chí của các bên. Giá chuyển nhượng thực tế là 219.000.000 đồng, ông T đã giao 150.000.000 đồng, còn thiếu 69.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Ngày 06/12/2021, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 16/6/2021, bị đơn không đồng ý vì lý do tài sản đã chuyển nhượng cho người khác sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DSPT ngày 11/12/2015 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định

"*Hợp đồng này có đủ căn cứ xác định là giả tạo về giá vì giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng quá chênh lệch so với giá thực tế. Bên cạnh đó, đối tượng hợp đồng không còn nên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 vô hiệu theo quy định tại Điều 129 và Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005"*. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện tại thời điểm ông D, bà O và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2021 thì quyền sử dụng đất thuộc thửa 1099, tờ bản đồ số 3 vẫn do ông D, bà O quản lý, tài sản chưa chuyển nhượng cho ai nên được quyền giao dịch. Đồng thời, trong suốt quá trình giải quyết vụ án các đương sự chưa từng khiếu nại về giá thực sự giao dịch và giá theo hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 và Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để xác định hợp đồng vô hiệu do đối tượng để tiếp tục thực hiện hợp đồng không còn để tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2011 vô hiệu là không phù hợp.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/6/2011 vô hiệu nhưng tại mục [2.7] của bản án sơ thẩm lại "xét, do hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2011 có hiệu lực và các bên đã tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các bên thoả thuận hai tháng để tiếp tục thực hiện hợp đồng và lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được thuộc về ông D, bà O", từ đó áp chế định phạt cọc để giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng là mâu thuẫn trong nhận định và sai lầm về áp dụng pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 của Luật Đất đai 2013 và Điều 5 của Luật Công chứng thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà O và ông T đã phát sinh hiệu lực pháp luật tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng X, tỉnh Bình Dương. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2011 đã hết hiệu lực. Đồng thời tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả…4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…"*. Do xác định hợp đồng vô hiệu vì những lý do trên và xử lý theo hướng phạt tiền cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm không xác định tại thời điểm xét xử sơ thẩm giá trị quyền sử dụng đất mà các bên chuyển nhượng là bao nhiêu để xác định mức độ thiệt hại của hợp đồng và xem xét lỗi để bồi thường là không phù hợp và không căn cứ Công văn giải đáp số 01/2017/GĐ-HĐTP ngày 07/4/2017 để giải thích cho đương sự về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót.

Từ những phân tích trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót về tố tụng, vi phạm về áp dụng pháp luật và đánh giá chứng cứ do đó cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận nên ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị V không phải chịu. Hoàn trả số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Hoàng Văn T và bà Nguyễn Thị V theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000239 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- VKSND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

(Đã ký)

Trần Thị Thắm