TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2019/ DS-PT
Ngày: 15/5/2019
"V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý;
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Dương Thị Xuân Cảnh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố H.N.xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 64/2019/TLPT- DS ngày 11 tháng 02 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất "

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/ DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T.X. bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2019/QĐ-PT ngày 25/4/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà N.T.C., sinh năm 1957;
Ông Đ.V.Tg, sinh năm 1957;

Cùng trú tại: Nhà 6A ngách 358/25 B.X.T, phường K.Đ., quận T.X., thành phố Hà Nội. (Ông Tg. có ĐKHKTT tại xã L.Hg., huyện V.Gg., tỉnh H.Y.).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư H.T.D. và Luật sư T.T.T.M- Văn phòng Luật sư Hoàng Hưng, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Ông Đ.V.N.(Loi), sinh năm 1953;
Bà Đ.T.K.Q., sinh năm 1960;

Cùng trú tại: Nhà 6 ngách 358/25 B.X.T, phường K.Đ., quận T.X., thành phố Hà Nội. Người kháng cáo, ông Đ.V.N., bà Đ.T.K.Q. là bị đơn.

NHẬN THẤY

Thao Bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn Bà N.T.C. và Ông Đ.V.Tg : Ngày 01 tháng 04 năm 2006, hai vợ chồng ông Tg., bà C. có mua một phần nhà đất của ông Đ.V.N.là anh trai ruột của ông Tg. và vợ ông N.là bà Đ.T.K.Q. 1 căn nhà cấp 4 và phần đất gắn liền có khích thước dài là 7,8m, rộng 3,3m, diện tích là 25,74 m^2 tại nhà số 6 ngách 358/25 B.X.T, phường K.Đ., quận T.X. thành phố Hà Nội. Đất và nhà có ngõ đi ra phía trước tới đường công cộng, ngõ có chiều rộng thông thủy là 1,0m, chiều dài 14,0m, chiều cao là 2,7m và âm từ cốt 00 xuống là 0,7m để đặt ống cấp thoát nước (có sơ đồ kèm theo). Giá bán nhà, đất và ngõ với số tiền là 200.000.000 đồng, bên bán đã nhận đủ số tiền. Năm 2010 gia đình ông Tg. xây dựng nhà 3 kiên cố trên đất với tổng diện tích xây dựng là 108m^2. Ngày 24/5/2011 gia đình ông Tg. được cấp giấy chứng nhận số nhà mang tên bà N.T.C. với số nhà mới là 6A ngách 358/25 B.X.T. Sau khi gia đình ông xây nhà xong, gia đình ông N.cho rằng nhà, đất và ngõ mà gia đình ông đang sử dụng là của gia đình ông N.cho mượn. Ông N.thường xuyên ném xác chuột chết, đổ phân, nước bẩn vào nhà ông. Đồng thời ông N.cải tạo 1 cửa ra vào, mở ra ngõ nhà ông và đe dọa bịt ngõ, đuổi gia đình ông ra khỏi nhà. Sự việc trên đã xảy ra nhiều lần; ông đã mời Tổ dân phố chứng kiến và ghi biên bản sự việc (có ảnh chụp tình trạng ngõ trước và sau khi lắp cửa). Gia đình ông có đơn gửi đơn ra UBND phường K.Đ. để giải quyết sự việc trên, nhưng ông N.vẫn cương quyết sẽ bịt ngõ và đuổi gia đình ông ra khỏi nhà. Ngày 22 tháng 6 năm 2017, Ủy ban nhân dân phường K.Đ. đã tổ chức buổi hòa giải giữa hai gia đình, kết quả là hòa giải không thành. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, ông bà khởi kiện ông N.và bà Q., đề nghị Toà án nhân quận T.X., thụ lý vụ kiện, xét xử : Công nhận việc mua bán nhà và đất theo giấy bán nhà đất ngày 23/2/2006 và giấy bán nhà đất ngày 01/4/2006 giữa vợ chồng ông với ông Đ.V.N.và vợ là Đ.T.K.Q..

- Tại bản tự khai, bị đơn ông Ông Đ.V.N. và vợ là bà Đ.T.K.Q. trình bày: Việc mua bán nhà cấp 4 và đất như ông Tg., bà C. trình bày chỉ mang tính nội bộ trong nhà.

Số tiền 200.000.000 đồng trong Giấy mua bán là số tiền đặt tr- ớc để nếu làm đ- ợc thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà ông Tg., bà Chiên thì mới chính thức thực hiện việc mua bán nhà đất. Đến năm 2009 ông cùng bà Chiên đã đến Văn phòng Công chứng hỏi thủ tục sang tên. Văn phòng Công chứng xuống kiểm tra hiện trạng và trả lời theo quy định pháp luật thì diện tích đất mua bán là 25,74m^2 không làm thủ tục tách sổ đ- ợc. Do đó, ông bà không chuyển nhượng nhà đất cho ông Tg., bà C.. Đến năm 2010 ông xin phép xây nhà 03 tầng trên diện tích đất 27,3 m^2, ông đã được cấp phép xây dựng. Ông không biết việc nhà bà C., ông Tg. được cấp Giấy chứng nhận số nhà là Nhà 6A, ngách 358/25 B.X.T, phường K.Đ.. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Tg., bà C., ông bà có ý kiến như sau: Nhà và đất không tách được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không mua lại nhà và đất của ông Tg., bà C.. Ông sẽ trả lại ông Tg. bà C. số tiền 200.000.000 đồng đã ứng trước và số tiền ông Tg., bà C. đã tự nguyện ứng trước để mua vật tư để xây nhà trên diện tích 27,3m^2, 03 tầng. Ông không yêu cầu định giá giá trị nhà và đất.

Tại phiên đối chất ngày 07/9/2017, nguyên đơn, ông Tg., bà C. khẳng định việc mua bán nhà đất giữa hai bên đã thực hiện từ năm 2006. Năm 2010 khi xây dựng nhà bị đơn ông N.chính là ng- ời đứng tên giấy phép xây dựng (do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bị đơn) còn mọi thủ tục lệ phí do Nguyên đơn thực hiện. Quá trình Nguyên đơn đầu t- xây dựng nhà hai bên vui vẻ không có ý kiến tranh chấp gì. Năm 2009, Nguyên đơn đã đăng ký hộ khẩu th- ờng trú và năm 2011 đã đ- ợc cấp Giấy chứng nhận số nhà tại địa chỉ nhà đất mua bán. Đến nay Nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán nhà đất trên, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Buộc bị đơn tiến hành các thủ tục về giấy tờ sở hữu nhà đất theo h- ớng: Tách giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất hoặc không tách đ- ợc thì xác định đồng sở hữu. Để giữ gìn tình cảm anh em trong tr- ờng hợp Bị đơn có nhu cầu thì Nguyên đơn cũng nh- ợng lại nhà đất với giá trị bằng 70% giá trị thị tr- ờng để Nguyên đơn đi tìm nơi ở mới. Bị đơn cũng thừa nhận những nội dung trình bày của Nguyên đơn về việc mua bán nhà đất; xây dựng nhà, ngoài ra Bị đơn không biết việc Nguyên đơn đ- ợc cấp giấy chứng nhận số nhà. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Lý do: Bị đơn cho rằng diện tích chuyển nh- ợng nhà đất d- ới 30m^2 không tách đ- ợc Giấy

chứng nhận, Bị đơn cũng không có nhu cầu mua lại nhà đất, Bị đơn nhất trí đồng sỡ hữu nh- ng phải kèm theo điều kiện của Bị đơn.

Tòa án đã tiến hành các phiên hòa giải nh- ng hai bên không thống nhất đ- ợc. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán và buộc Bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bị đơn không nhất trí nên không tiến hành hòa giải đ- ợc.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 30/8/2017 các bên đã thống nhất theo sơ đồ hiện trạng nhà do Công ty Cổ phần t- vấn thiết kế khảo sát đo đạc và bản đồ đo vẽ. Theo đó, hiện trạng đất gia đình ông Tg. và bà Chiên có phần diện tích đất đang sử dụng là 27,45m^2, diện tích lối đi là 15m^2, diện tích đất gia đình ông N. và bà Quế đang sử dụng là 34,87m^2. Nguyên đơn đề nghị định giá giá trị đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn tự nguyện đ- ợc thanh toán giá trị phần diện tích đất sử dụng xây dựng nhà v- ợt quá hợp đồng mua bán là: 27,45m^2 - 25,74m^2 =1,71m^2. Đối với phần lối đi thực tế sử dụng v- ợt quá hợp đồng mua bán là: 15m^2- 14m^2 = 1m^2. Tổng cộng: 1,71m2 + 1m2 = 2,71m2.

Bị đơn không nhất trí vì cho rằng toàn bộ nhà đất vẫn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mang tên hai vợ chồng Bị đơn. Việc Bị đơn chuyển nh- ợng 25,74 m^2 nhà đất cho Nguyên đơn là không thể thực hiện đ- ợc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/ DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T.X. đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ.V.Tg. và bà N.T.C. đối với bị đơn Ông Đ.V.N. và bà Đ.T.K.Q..

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Đ.V.Tg.với Ông Đ.V.N.và bà Đ.T.K.Q. có hiệu lực. Xác nhận nhà đất tại địa chỉ số 6A ngõ 358/25 B.X.T., K.Đ., T.X., H.N.có diện tích 27,45m^2 và lối đi có diện tích 15m^2(có sơ đồ kèm theo) tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở mang tên ông Đ.V.N.và bà Đ.T.K.Q. số sổ 10111138061 do UBND thành phố H.N.cấp ngày 12/ 01/ 2001 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Đ.V.Tg.và bà N.T.C..

- Ông Đ.V.Tg., bà N.T.C. và Ông Đ.V.N., bà Đ.T.K.Q. phải có trách nhiệm đến cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà đất đã nêu trên theo qui định pháp luật.

- Ông Đ.V.Tg.có trách nhiệm thanh toán trả ông Đ.V.N.và bà Đ.T.K.Q. số tiền là : 32.438.700 đồng.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý, ông Đ.V.N. và bà Đ.T.K.Q.kháng cáo toàn bộ Bản án. Đơn kháng cáo có nội dung chính: Toà án sơ thẩm công nhận giấy mua bán nhà đất năm 2006 là chưa thoả đáng và chưa phù hợp với quy định của pháp luật do ông Tg. không có hộ khẩu tại Hà Nội nên không thể mua đất ở Hà Nội được. Toà án chấp nhận lời khai của bà C.là năm 2010 bà C.xây nhà nhưng do ông N.đứng tên nhưng không có bằng chứng nào để chứng minh và lời khai này không phù hợp với thực tế. Toà án sơ thẩm buộc ông N.phải bán diện tích đất mà bà C.đã làm nhà, phạm sang đất của ông N.còn lại là thiếu công tâm và bị xử ép vì ông N.không bán, không bị thu hồi. Ông N., bà Q. đề nghị cho ông bà rút lại yêu cầu đòi lại nhà đất trong đơn phản tố trước đó ngày 15/8/2017 đã giao cho Toà án và chấp nhận việc cho hộ bà C.ở nhà của ông bà như từ trước đến nay và chịu sự bảo hộ quản lý. Ông N., bà Q. đề nghị Toà án phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm để anh em gia đình ông bà hoà hợp, hoà giải để đi tới một cách giải quyết tốt nhất mà không cần phải đưa ra pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Luật sư H.T.D.và Luật sư T.T.T.Mtrình bày luận cứ bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà C., ông Tg. và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N., bà Q.; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H.N.phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát xác định kháng cáo của ông N., bà C. không có cơ sở; Bản án dân sự sơ thẩm có sai sót chiều cao lối đi cách tuyên và về án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng, ông Đ.V.N., bà Đ.T.K.Q. nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của ông Đ.V.N., bà Đ.T.K.Q., Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Tại văn bản thỏa thuận ngày 23/2/2006 và 01/4/2006 ông Đ.V.N. và vợ là bà Đ.T.K.Q. đã bán căn nhà cấp 4 trên phần đất gắn liền có chiều dài 7,8m, rộng 3,3 m, diện tích 25,74 m^2 và phần ngõ đi phía trước có chiều rộng 1m, chiều dài 14m, cao 2,7m cho em trai ruột là ông Đ.V.Tg.. Số tiền bán nhà đất ông N., bà Q. đã nhận đủ. Phần đất, nhà và ngõ bán cùng nằm chung tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở mang tên ông Đ.V.N. và bà Đ.T.K.Q. số sổ 10111138061 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 12/ 01/ 2001. Bên bán có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng theo pháp luật.

Năm 2010, ông Đ.V.Tg. và vợ bà N.T.C.đã xây dựng lại thành nhà 3 tầng kiên cố. Ông Đ.V.N. là người đứng tên giấy phép xây dựng nhà (vì giấy tờ nhà đất đang đứng tên ông N.). Ngày 24/5/2011, gia đình ông Tg. được cấp Giấy chứng nhận số nhà mang tên bà N.T.C.với số nhà mới là 6A nghách 358/25 B.X.T. Nhà ông N. mang số nhà 6 nghách 358/25 B.X.T. Tại đơn đề nghị của ông Đ.T.T.và bà Đ.T.Tc.là anh trai và chị gái ruột của hai ông, trình bày và khẳng định nội dung Giấy tờ và việc mua bán nhà đất này có thật ông bà đều được biết từ năm 2006. Năm 2010, khi ông Tg. xây nhà mới xong cả gia đình rất vui vẻ chúc mừng không có bất cứ mâu thuẫn nào.

Xét thấy, giao dịch dân sự giữa ông Tg., bà C. với ông N., bà Q. đã được thực hiện, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và giao nhà đất, bên nhận chuyển nhượng đã nhận nhà đất và tiến hành xây dựng lại. Trong suốt quá trình từ năm 2006, hai bên ở không có tranh chấp khiếu kiện gì cho đến năm 2017 gia đình ông N. mở một cửa ngách sang ngõ nhà ông Tg. hai bên mới nảy sinh mâu thuẫn. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng mua bán có hiệu lực như quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc bà C., ông Tg. đã xây nhà 3 tầng trên diện tích đất vượt quá diện tích trong hợp đồng mua bán là 2,71m^2 nên phải thanh toán trả ông N., bà Q. diện tích đất thừa này bằng tiền là 32.438.700 đồng (làm tròn 32.439.000 đồng) như quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Như đã phân tích trên, kháng cáo của ông N., bà Q. không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Theo đề nghị của đại điện Viện Kiểm sát, xét thấy, Bản án dân sự sơ thẩm có sai sót không ghi chiều cao ngõ đi theo hiện trạng là 2,4m, án phí dân sự sơ thẩm trong vụ kiện này được áp dụng là án phí không có giá ngạch, cần phải sửa.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án nên ông N., bà Q. không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUY□T Ă□NH

Căn cứ các Điều 21, 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 148, 262, 266, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688, 689, 690, 691, 696, 697, 698, 700, 701, 702, của Bộ luật dõn sự năm 2005; Điều 129, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Toà án; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/ DS-ST ngày 29 thỏng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân quận T.X. cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.T.C.và ông Đ.V.Tg. đối với ông Đ.V.N. và bà Đ.T.K.Q..

2. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất dưới dạng " Giấy bán nhà đất" ngày 01/4/2006 giữa ông Đ.V.Tg. với Ông Đ.V.N. và bà Đ.T.K.Q. có hiệu lực.

Công nhận ông Đ.V.Tg. và bà N.T.C.được quyền sở hữu nhà 3 tầng, được quyền sử dụng đất 27,45m^2 và lối đi có kích thước rộng 01m, dài 15m, cao 2,4m (có sơ đồ kèm theo) tại địa chỉ Nhà số 6A ngõ 358/25 B.X.T, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Nhà đất trên nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở đứng tên ông Đ.V.N. và bà Đ.T.K.Q. số sổ 10111138061 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 12/ 01/ 2001.

3. Ông Đ.V.Tg. có trách nhiệm thanh toán trả ông Đ.V.N. và bà Đ.T.K.Q. số tiền chênh lệch diện tích đất hiện trạng đang sử dụng lớn hơn 2,71m^2 so với Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 01/4/2006 bằng tiền là 32.439.000đ (ba hai triệu bốn trăm ba chín ngàn đồng).

4. Ông Đ.V.Tg., bà Nguyễn Thị C., Ông Đ.V.N., bà Đ.T.K.Q. phải có trách nhiệm đến cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục đăng ký nhà đất nêu trên theo qui định pháp luật.

5. Án phí :

+ Án phí sơ thẩm: Ông Đ.V.Tg. phải chịu 1.622.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 07662 ngày 27/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân; ông Tg. còn phải nộp 1.322.000đ (một triệu ba trăm hai hai ngàn đồng).

Bà Đ.T.K.Q. phải chịu 300.000đ (ba trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí phúc thẩm: Ông N., bà Q. không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Đ.V.N., bà Đ.T.K.Q. số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 05507, số 05506 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

6. *Trường hợp bản án được thi hành 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 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự .

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

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội ;*
- *Tòa án ND quận Thanh Xuân;*
- *Chi cục T.H.A quận Thanh Xuân;*
- *Các đ- ơng sự;*
- *L- u hồ sơ vụ án.*

THAY MĐT H□I Ă□NG X□T X□ PH□CTHỘM
THỘM PH□N - CH□ TO□ PHI□N TOÀ

V□ VI□T V□N