TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 23/2021/DS - ST
Ngày: 28/01/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đinh Chí Thành.

2. Bà Đặng Thị Huê.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lâm Cao Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa***: Bà Ngô Thị Kim Sinh -Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 28 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 282/2018/TLST - DS ngày 13 tháng 8 năm 2018 về: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 317/2020/QĐXXST– DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 220/QĐST-DS ngày 30/12/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Lê Trung T, sinh năm:1976 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 71 Thiên Hộ Dương, khu phố 4, Phường A, thị xã KT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: ông Bùi Vũ D, sinh năm: 1979, theo Văn bản ủy quyền ngày 22/8/2018 (Có mặt).

2. Ông Liên Tân T1, sinh năm: 1994

Địa chỉ: 146K Bình Đông, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm: 1981, theo Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2019 (Có mặt).

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Anh TH, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

2. Bà Lê Ngọc Q, sinh năm: 1974 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Lưu Danh K1, sinh năm: 1988, theo Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2019 (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V (Vắng mặt)

Địa chỉ: 456 đường Ba Tháng Hai, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam: ông Cao Đăng Ng, sinh năm: 1989, theo Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019.

2. Bà Ngô Thị Ngọc TH1, sinh năm: 1976 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 71 Thiên Hộ Dương, khu phố 4, Phường A, thị xã KT, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà TH1: ông Lê Trung T, sinh năm:1976, theo Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2019.

3. Bà Huỳnh Ngọc TH2, sinh năm: 1996 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 146K Bình Đông, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà TH2: ông Liên Tân T1, sinh năm: 1994, theo Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2018.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Ngọc Thủy, sinh năm: 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: 3/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Yến Tuyết, sinh năm: 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 131 lầu 3 Bùi Hữu Nghĩa, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/7/2018 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Trung T có người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Vũ D trình bày: Ngày 14/11/2017 vợ chồng ông Lê Trung T và bà Ngô Thị Ngọc TH1 ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Nguyễn Anh TH và bà Lê Ngọc Qúi. Theo thỏa thuận hợp đồng, ông TH, bà Q chuyển nhượng cho ông T, bà TH1 phần diện tích nhà và đất 42 m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D được công nhận. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 đứng tên ông Nguyễn Anh TH và bà Lê Ngọc Qúi và một phần diện tích đất 78,20 m^2, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, tổng giá trị là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ) đồng, với phương thức thanh toán chia làm 5 đợt:

Đợt 1: Ngày 06/11/2017 ông T, bà TH1 đặt cọc cho ông TH, bà Q số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Đợt 2: Ngày 14/11/2017 ông T, bà TH1 thanh toán cho ông TH, bà Q số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng, theo vi bằng lập ngày 14/11/2017.

Đợt 3: Ngày 01/01/2018 ông T, bà TH1 chịu trách nhiệm thanh toán số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V- Chi nhánh Ba Tháng Hai.

Đợt 4: Ngày 01/3/2018 ông T, bà TH1 thanh toán cho ông TH, bà Q thanh toán số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng và đồng thời ông TH, bà Q sẽ bàn giao đủ diện tích đất và vị trí đất.

Đợt 5: Ngày 30/4/2018 ông T, bà TH1 thanh toán số tiền còn lại 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Theo cam kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 giữa hai bên thì trong vòng 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, ông TH, bà Q có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà TH1.Trường hợp quá thời hạn mà chưa hoàn tất thủ tục thì ông T, bà TH1 có yêu cầu ông TH, bà Q phải có trách nhiệm hoán đổi phần diện tích đất trên sang lô đất có diện tích 89,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 được Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 đứng tên ông Nguyễn Anh TH và bà Lê Ngọc Qúi.

Thực hiện hợp đồng ông T, bà TH1 đã thanh toán cho ông TH, bà Q số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng.

Ngày 01/3/2018 ông TH, bà Q đã bàn giao nhà và đất cho ông T, bà TH1. Tuy nhiên ông TH, bà Q chưa tìm được chỗ ở nên đã thuê lại một phần nhà và một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ 83, tại địa chỉ: 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, diện tích 120,2m^2 của ông T, bà TH1, theo hợp đồng cho thuê nhà đất ngày 01/3/2018. Thời hạn thuê từ ngày 01/3/2018 đến ngày 31/12/2018 và kể từ khi thuê nhà và đất, ông TH, bà Q sinh sống đến tháng 8/2018 thì trả lại nhà và đất cho ông T, bà TH1.

Đối với ngày 23/10/2019 ông T, bà TH1 thanh toán tiếp ông TH, bà Q số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và ông TH, bà Q đã nhận đủ số tiền 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng, theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 23/10/2019. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà TH1 biết được ông TH, bà Q ký hợp đồng ủy quyền ngày 08 tháng 02 năm 2018 cho ông Liên Tân T1 với nội dung ủy quyền ông T1 được quyền liên hệ Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V- chi nhánh Ba Tháng Hai. Để sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp, đóng tiền, thanh toán nợ gốc, nợ lãi, nợ quá hạn, thanh lý các hợp đồng vay tiền, thanh lý hợp đồng thế chấp. Nhận toàn bộ giấy tờ bản chính giấy chứng nhận chủ quyền và hồ sơ giải chấp Ngân hàng. Liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nộp và nhận hồ sơ xóa đăng ký giao dịch đảm bảo, kê khai, nộp và nhận hồ sơ thuế, ký tên tất cả các tờ khai thuế, lệ phí, nhận bản chính giấy chứng nhận chủ quyền, quản lý, trông coi, cho thuê, xin phép và xây dựng, nghiệm thu đăng ký sở hữu công trình, trước và sau xây dựng thì được quyền thế chấp. Nhận toàn bộ hồ sơ giải chấp, nộp và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, góp vốn, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho khai và nộp thuế sửa đổi bổ sung, chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng nêu trên đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 18, tờ bản đồ: 83, địa chỉ: 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh số CH01805 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 đứng tên ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q. Tuy nhiên kể từ khi lập hợp đồng ủy quyền ông T1 có liên hệ với Ngân hàng để thực hiện theo nội dung ủy quyền nhưng phía Ngân hàng không đồng ý thực hiện theo nội dung ủy quyền. Do đó để đảm bảo quyền lợi ông T khởi kiện ông TH, bà Q yêu cầu:

Công nhận căn nhà và đất diện tích 42m^2, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 và theo bản đồ hiện

trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và kinh doanh đầu tư bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1.

Xác định quyền sử sở hữu diện tích đất 78,20m^2, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và kinh doanh đầu tư bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2018 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Liên Tân T1 có người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Tuấn K trình bày: Ngày 02/4/2018 ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q ký hợp đồng với ông Liên Tân T1 chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay), diện tích 240m^2, với giá chuyển nhượng số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng cho ông T1. Thời gian thực hiện thủ tục mua bán để chuyển nhượng là 02 tháng kể từ ngày 02/4/2018 đến 02/6/2018 và ông T1 đã giao cho bà Q số tiền đặt cọc 1.360.000.000 (Một tỷ ba trăm sáu chục triệu) đồng và chữ ký đã nhận đủ số tiền đặt cọc của bà Q.

Ngày 08/4/2018 ông TH, bà Q và ông T1 ký giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay), diện tích 240m^2, một phần thửa số 18, tờ bản đồ số 83, Phường C, Quận D, với giá chuyển nhượng số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng và ông T1 đã giao cho ông TH, bà Q số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng và chữ ký đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng của ông TH, bà Q.

Ngày 26/5/2018 ông TH, bà Q và ông T1 ký tiếp giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay), diện tích 240,50m^2, thửa số 18, tờ bản đồ số 83, Phường C, Quận D, với giá chuyển nhượng số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng. Ông T1 đã giao cho ông TH, bà Q số tiền 4.440.000.000 (Bốn tỷ bốn trăm bốn mươi triệu) đồng. Tổng cộng ông TH, bà Q đã nhận số tiền là 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng và chữ ký đã nhận đủ số tiền của ông TH, bà Q.

Đến ngày 08 tháng 02 năm 2018 ông TH, bà Q lập hợp đồng ủy quyền cho ông Liên Tân T1 với nội dung ủy quyền ông T1 được quyền liên hệ Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V- chi nhánh Ba Tháng Hai. Để sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp, đóng tiền, thanh toán nợ gốc, nợ lãi, nợ quá hạn, thanh lý các hợp đồng vay tiền, thanh lý hợp đồng thế chấp, nhận toàn bộ giấy tờ bản chính giấy chứng nhận chủ quyền và hồ sơ giải chấp Ngân hàng. Liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nộp và nhận hồ sơ xóa đăng ký giao dịch đảm bảo, kê khai, nộp và nhận hồ sơ thuế. Ký tên tất cả các tờ khai thuế, lệ phí, nhận bản chính giấy chứng nhận chủ quyền, quản lý, trông coi, cho thuê, xin phép và xây dựng, nghiệm thu đăng ký sở hữu công trình, trước và sau xây dựng. Thì được quyền thế chấp, nhận toàn bộ hồ sơ giải chấp, nộp và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, góp vốn, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho khai và nộp thuế sửa đổi bổ sung, chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng nêu trên đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 18, tờ bản đồ: 83, địa chỉ: 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh số CH01805 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 đứng tên ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q. Tuy nhiên, kể từ khi lập hợp đồng ủy quyền ông T1 có liên hệ với Ngân hàng để thực hiện theo nội dung ủy quyền nhưng Ngân hàng không đồng ý thực hiện theo nội dung ủy quyền và các bên không thỏa thuận, ông T1 khởi kiện ông TH, bà Q yêu cầu hủy các hợp đồng gồm:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018.

Hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018.

Hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018 và đồng thời buộc ông TH, bà Q có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông TH, bà Q yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 019850 ngày 02/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ giữa ông Liên Tân T1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q, thì ông T1 đồng ý hủy hợp đồng và không ý kiến gì khác.

Riêng hợp đồng vay tiền ngày 08/02/2018 giữa ông T1 và ông TH, bà Q, thì ông T1 trình bày hợp đồng vay tiền ngày 08/02/2018 không liên quan đến việc chuyển nhượng mua bán nhà và đất tại địa chỉ: 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/07/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8. Ông T1 đề nghị tiếp tục duy trì để đảm bảo thi hành án.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q có người đại diện theo ủy quyền ông Lưu Danh K1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện ông Lê Trung T: yêu cầu công nhận căn nhà và đất diện tích 42m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 và theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và kinh doanh đầu tư bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1.

Xác định quyền sở hữu diện tích đất 78,20m^2, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và kinh doanh đầu tư bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 là của ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1, thì ông TH, bà Q. Thống nhất ý kiến ông T, bà TH1 và lời thừa nhận ông TH, bà Q nhận đủ số tiền 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng và ông TH, bà Q đã bàn giao toàn bộ nhà và đất cho ông T, bà TH1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Liên Tân T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018, hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018, hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018. Đồng thời buộc ông TH, bà Q hoàn trả lại số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng, thì ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q trình bày như sau: Vào tháng 11/2017 bà Q vay của ông T1, số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng, lãi suất 1% ngày, có lập giấy vay nợ và ông T1 giữ giấy vay nợ.

Ngày 08/02/2018 ông TH, bà Q vay của ông T1 số tiền 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng, lãi suất 1% tháng, theo hợp đồng vay tiền ngày 08/02/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

Tháng 3/2018 bà Q vay của ông T1 số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, lãi suất 4% ngày có lập giấy vay nợ và ông T1 giữ giấy vay nợ.

Tháng 4/2018 bà Q vay của ông T1 số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng, lãi suất 7.200.000 đồng/ngày, có lập giấy vay nợ và ông T1 giữ giấy vay nợ.

Tháng 5/2018 bà Q vay của ông T1 số tiền 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng, lãi suất 6.800.000 đồng/ngày, có lập giấy vay nợ và ông T1 giữ giấy vay nợ.

Như vậy bà Q đã vay của ông T1 số tiền 2.850.000.000 (Hai tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng và bà Q đã thanh toán được số tiền lãi 1.928.000.000 (Một tỷ chín trăm hai mươi tám triệu) đồng.

Đến ngày 08/2/2018 ông TH, bà Q ký hợp đồng ủy quyền cho ông T1 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ, với nội dung ủy quyền ông T1 được quyền liên hệ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V- chi nhánh Ba Tháng Hai. Để sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp, đóng tiền, thanh toán nợ gốc, nợ lãi, nợ quá hạn, thanh lý các hợp đồng vay tiền, thanh lý hợp đồng thế chấp, nhận toàn bộ giấy tờ bản chính giấy chứng nhận chủ quyền và hồ sơ giải chấp Ngân hàng. Liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nộp và nhận hồ sơ xóa đăng ký giao dịch đảm bảo, kê khai, nộp và nhận hồ sơ thuế, ký tên tất cả các tờ khai thuế, lệ phí. Nhận bản chính giấy chứng nhận chủ quyền, quản lý, trông coi, cho thuê, xin phép và xây dựng, nghiệm thu đăng ký sở hữu công trình, trước và sau xây dựng thì được quyền thế chấp. Nhận toàn bộ hồ sơ giải chấp, nộp và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, góp vốn, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho khai và nộp thuế sửa đổi bổ sung, chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng nêu trên đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 18, tờ bản đồ: 83, địa chỉ: 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh số CH01805 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 đứng tên ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q.

Ngày 02/6/2018 ông TH, bà Q ký tiếp hợp đồng ủy quyền cho ông T1 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ, với nội dung ủy quyền ông T1 được quyền liên hệ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V- chi nhánh Ba Tháng Hai. Để sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp, đóng tiền, thanh toán nợ gốc, nợ lãi, nợ quá hạn, thanh lý các hợp đồng vay tiền, thanh lý hợp đồng thế chấp. Nhận toàn bộ giấy tờ bản chính giấy chứng nhận chủ quyền và hồ sơ giải chấp Ngân hàng. Liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nộp và nhận hồ sơ xóa đăng ký giao dịch đảm bảo, kê khai, nộp và nhận hồ sơ thuế. Ký tên tất cả các tờ khai thuế, lệ phí, nhận bản chính giấy chứng nhận chủ quyền, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin điều chỉnh quy hoạch trong giấy chứng nhận chủ quyền, quản lý, trông coi, cho thuê, xin phép và xây dựng, nghiệm thu đăng ký sở hữu công trình, trước và sau xây dựng thì được quyền thế chấp, nhận toàn bộ hồ sơ giải chấp, nộp và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, góp vốn, bán, chuyển nhượng hoặc tặng cho khai. Nộp thuế sửa đổi bổ sung, chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng nêu trên đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 18, tờ bản đồ: 83, địa chỉ: 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh số CH01805 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 đứng tên ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q. Cùng thời điểm ngày 02/6/2018 ông TH, bà Q và ông T1 ký văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước thời hạn lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ đối với hợp đồng ủy quyền ngày 08/2/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

Từ những phân tích trên, ông TH, bà Q đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018, hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018, hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018, vì các giao dịch trên là giao dịch vay mượn tiền không phải giao dịch mua bán nhà và đất.

Đối với số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng, ông TH, bà Q không đồng ý thanh toán cho ông T1, vì ông TH, bà Q còn nợ số tiền 922.000.000 (Chín trăm hai mươi hai triệu) đồng. Cụ thể: số tiền nợ vốn 2.850.000.000 (Hai tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng - số tiền lãi 1.928.000.000 (Một tỷ chín trăm hai mươi tám triệu) đồng = 922.000.000 (Chín trăm hai mươi hai triệu) đồng.

Theo đơn phản tố ngày ngày 08/11/2019 ông Lưu Danh K1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 019850 ngày 02/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ, giữa ông Liên Tân T1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Qúi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Theo công văn số 1124 ngày 25/10/2019 Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Ba Tháng Hai trình bày: ngày 16/10/2017 ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Qúi ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V- Chi nhánh Ba Tháng Hai, vay số tiền 3.500.000.000 (Ba tỷ năm trăm triệu) đồng, theo hợp đồng tín dụng số 1170/2017/10353510/HĐTD ngày 16/10/2017. Để đảm bảo khoản vay ông TH, bà Q thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 83 tại địa chỉ 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 626780, số vào sổ cấp GCN CH018505 do UBND Quận 8 ngày 08/5/2012. Kèm theo là hợp đồng thế chấp bất động sản số 1171/2017/10353510/HĐBĐ ngày 16/10/2017. Ngân hàng có ý kiến là ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Qúi đã hoàn tất nghĩa vụ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 1170/2017/10353510/HĐTD ngày 16/10/2017. Do đó Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Ba Tháng Hai không ý kiến và không liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D.

Theo đơn xin xét xử vắng mặt ngày 02/10/2019 bà Ngô Thị Ngọc TH1 trình bày xin vắng mặt các phiên hòa giải kiểm tra chứng cứ và phiên tòa xét xử, thống nhất ý kiến ông T và không ý kiến gì khác.

Theo đơn xin xét xử vắng mặt ngày 15/01/2019 bà Huỳnh Ngọc TH2 trình bày xin vắng mặt các phiên hòa giải kiểm tra chứng cứ và phiên tòa xét xử, thống nhất ý kiến ông T1 và không ý kiến gì khác.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc Thủy trình bày: ông Thủy chứng kiến việc thỏa thuận mua một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q và ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1, theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 23/10/2019. Ngày 03/5/2018 ông T, bà TH1 đã thanh toán số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng cho ông TH, bà Q.

Đến 23/10/2019 ông T, bà TH1 thanh toán tiếp cho ông TH, bà Quý số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng. Như vậy ông T, bà TH1 đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán và ông TH, bà Q đã bàn giao toàn bộ căn nhà và đất cho ông T, bà TH1 được toàn quyền sử dụng.

Người làm chứng theo bản tự khai ngày 08/10/2019 bà Nguyễn Thị Yến Tuyết trình bày: Các hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018, giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018, giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018, giữa ông Liên Tân T1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q là do bà Tuyết viết. Các bên cùng ký tên, lăn tay, riêng việc giao nhận tiền giữa hai bên thì bà Tuyết có chứng kiến còn cụ thể số tiền bao nhiêu thì bà Tuyết không biết. Bà Tuyết xin xét xử vắng mặt, cam kết không khiếu nại gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, là đúng quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm.

Về nội dung vụ án:

Về yêu cầu khởi kiện ông Lê Trung T: yêu cầu công nhận căn nhà và đất diện tích 42m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 và theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và kinh doanh đầu tư bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1.

Xác định quyền sở hữu diện tích đất 78,20m^2, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và kinh doanh đầu tư bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1.

Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 23/10/2019 giữa ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q là các bên xác định có giao dịch mua bán căn nhà và đất diện tích 42m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012. Quyền sử dụng đất 78,20m^2, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và kinh doanh đầu tư bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019. Cùng lời thừa nhận của ông TH, bà Q đã nhận đủ số tiền 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng và ông TH, bà Q đã bàn giao căn nhà và đất cho ông T, bà TH1 sử dụng là có căn cứ để chấp nhận cho ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Liên Tân T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018, hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018, hủy giấy mua bán

chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018. Đồng thời buộc ông TH, bà Q có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng.

Căn cứ vào lời trình bày của ông TH, bà Q đồng ý hủy các hợp đồng trên, ngoài ra hình thức các hợp đồng mua bán bất động sản giữa ông TH, bà Q và ông T1 là không tuân thủ quy định pháp luật theo Luật Đất đai. Do giao dịch dân sự vô hiệu và khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông TH, bà Q phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng cho ông T1 là có căn cứ chấp nhận cho ông Liên Tân T1.

Về yêu cầu phản tố ngày 08/11/2019 ông Lưu Danh K1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 019850 ngày 02/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ giữa ông Liên Tân T1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q, thì các bên đều thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 13 tháng 8 năm 2018 Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 282 ngày 13/8/2018. Ngày 02 tháng 12 năm 2020 Tòa án nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 317/2020/QĐXXST– DS. Khi ông Lưu Danh K1 là đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Anh TH và bà Lê Ngọc Q nhận Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì đến ngày 14/12/2020 ông K1 có nộp đơn xin hoãn phiên tòa ngày 14/12/2020 với lý do ông Nguyễn Anh TH nộp đơn xin giám định sức khỏe tâm thần đối với bà Lê Ngọc Q là vợ ông TH tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Ngày 30/12/2020 Tòa án nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số: 220/2020/QĐST-DS ấn định ngày xử tiếp theo vào hồi 8 giờ 00 ngày 25/01/2021. Ngày 21/01/2021 ông Lưu Danh K1 nộp đơn đề nghị tạm đình chỉ vụ án với lý do chờ kết quả giải quyết tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự cho bà Lê Ngọc Q. Tại phiên tòa ông Lưu Danh K1 vẫn giữ nguyên ý kiến. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án bà Lê Ngọc Q có đến Tòa tham gia tố tụng không có biểu hiện gì về tâm thần. Nhận thấy nội dung vụ án đã đầy đủ chứng cứ nên cần xét xử cho đúng quy định pháp luật. Hiện nay cũng chưa có quyết định nào thể hiện bà Lê Ngọc Q mất năng lực hành vi dân sự. Do đó lý do xin tạm đình chỉ vụ án là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, trong đó bị đơn cư trú tại Quận 8. Vì vậy vụ tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Ngọc TH1 có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 02/10/2019 và bà Huỳnh Ngọc TH2 có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 15/01/2019. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự là phù hợp quy định pháp luật.

[3] Về các yêu cầu và trách nhiệm của đương sự:

Căn cứ vào chứng cứ, cùng lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở xác định: Ngày 14/11/2017 vợ, chồng ông Lê Trung T và bà Ngô Thị Ngọc TH1 ký hợp đồng đặt cọc với vợ, chồng ông Nguyễn Anh TH và bà Lê Ngọc Qúi. Theo thỏa thuận hợp đồng, ông TH, bà Q chuyển nhượng cho ông T, bà TH1 quyền sử dụng đất tại thửa đất thửa số 18, tờ bản đồ 83. Trong đó gồm phần diện tích căn nhà và đất 42m^2, thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D. Được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 đứng tên ông Nguyễn Anh TH và bà Lê Ngọc Qúi. Theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019. Một phần diện tích đất 78,20m^2, tại thửa đất thửa số 18, tờ bản đồ 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019. Tổng giá trị là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ) đồng, với phương thức thanh toán chia làm 5 đợt:

Đợt 1: Ngày 06/11/2017 ông T, bà TH1 đặt cọc cho ông TH, bà Q số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Đợt 2: Ngày 14/11/2017 ông T, bà TH1 thanh toán cho ông TH, bà Q số tiền 550.000.000 (Năm trăm năm mươi triệu) đồng, theo vi bằng lập ngày 14/11/2017.

Đợt 3: Ngày 01/01/2018 ông T, bà TH1 chịu trách nhiệm thanh toán số tiền số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V- Chi nhánh Ba Tháng Hai.

Đợt 4: Ngày 01/3/2018 ông T, bà TH1 thanh toán tiếp cho ông TH, bà Q số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng và đồng thời ông TH, bà Q sẽ bàn giao đủ diện tích và vị trí đất.

Đợt 5: Ngày 30/4/2018 thanh toán số tiền còn lại 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng và theo cam kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 giữa hai bên thì trong vòng 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, ông TH, bà Q có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T. Trường hợp quá thời hạn mà chưa hoàn tất thủ tục thì ông T có yêu cầu ông TH, bà Q phải có trách nhiệm hoán đổi phần diện tích đất trên sang lô đất có diện tích 89,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 ngày do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 do ông Nguyễn Anh TH và bà Lê Ngọc Qúi đứng tên.

Thực hiện hợp đồng ông T, bà TH1 đã thanh toán cho ông TH, bà Q số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng.

Ngày 01/3/2018 ông TH, bà Q đã bàn giao nhà và đất cho ông T, bà TH1. Tuy nhiên ông TH, bà Q chưa tìm được chỗ ở nên đã thuê lại một phần nhà và một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ 83, địa chỉ: 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, diện tích 120,2m^2 của ông T, bà TH1, theo hợp đồng cho thuê nhà đất ngày 01/3/2018. Thời hạn thuê từ ngày 01/3/2018 đến ngày 31/12/2018 và kể từ khi thuê nhà và đất ông TH, bà Q sinh sống đến tháng 8/2018 thì trả lại căn nhà và đất cho ông T, bà TH1.

Ngày 23/10/2019 ông T, bà TH1 thanh toán tiếp ông TH, bà Q số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017, phụ lục hợp đồng ngày 23/10/2019 và cùng với lời thừa nhận của ông TH, bà Q đã nhận đủ số tiền 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng là có thật.

Xét ý kiến ông T, bà TH1 yêu cầu công nhận căn nhà và đất diện tích 42m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 được Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 và theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1. Thì như phân tích trên các bên đã thực hiện giao dịch mua bán nhà và đất và cùng lời thừa nhận giữa ông T, bà TH1 và ông TH, bà Q xác định các bên thực hiện xong việc giao nhận tiền và ông TH, bà Q đã bàn giao cho ông T, bà TH1 toàn bộ căn nhà và đất, theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 23/10/2019, thì lời trình bày là có căn cứ phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Xét ý kiến xác định quyền sở hữu diện tích đất 78,20m^2, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1, thì như phân tích trên lời trình bày phù hợp chứng cứ vụ án và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Xét ý kiến ông T1 khởi kiện ông TH, bà Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018, hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018, hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018. Ông TH, bà Q thống nhất hủy các hợp đồng. Xét thấy ông T1 và ông TH, bà Q cùng thống nhất tự nguyện hủy các hợp đồng trên thì lời trình bày này phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Do hợp đồng bị hủy thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông TH, bà Q đã nhận đủ số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng của ông T1, theo giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018. Theo kết luận giám định của viện khoa học hình sự ngày 12/3/2020 có nội dung kết luận thể hiện chữ ký trong giấy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018 và dòng chữ đã nhận đủ số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng là của bà Lê Ngọc Q. Như vậy ông TH, bà Q phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng cho ông T1 là phù hợp pháp luật được qui định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông T1 không có nhận nhà và đất theo các hợp đồng đã ký giữa hai bên nên không có trách nhiệm gì với ông TH, bà Q, ngoài ra ông TH, bà Q có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được.Tuy nhiên các bên không yêu cầu giải quyết bồi thường nên không xét.

Xét ý kiến ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện ông Lê Trung T yêu cầu công nhận căn nhà và đất diện tích 42m^2 thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 và theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1.

Xác định quyền sở hữu diện tích đất 78,20m^2, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và Đầu tư Kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 là của ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1. Thì ông TH, bà Q thống nhất ý kiến ông T, bà TH1 và lời thừa nhận ông TH, bà Q nhận đủ số tiền 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng. Ông TH, bà Q đã bàn giao toàn bộ tài sản theo thỏa thuận cho ông T, bà TH1 thì lời trình bày phù pháp luật nên chấp nhận.

Xét ý kiến ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Liên Tân T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018, hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018, hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018. Thì như đã phân tích và ông TH, bà Q thống nhất hủy các hợp đồng. Thì lời trình bày này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Đối với số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng thì ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q trình bày như sau: Vào tháng 11/2017 bà Q vay của ông T1, số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng, lãi suất 1% ngày, có lập giấy vay nợ và ông T1 giữ giấy vay nợ.

Ngày 08/02/2018 ông TH, bà Q vay của ông T1 số tiền 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng, lãi suất 1% tháng, theo hợp đồng vay tiền ngày 08/02/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

Tháng 3/2018 bà Q vay của ông T1 số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, lãi suất 4% ngày có lập giấy vay nợ và ông T1 giữ giấy vay nợ.

Tháng 4/2018 bà Q vay của ông T1 số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng, lãi suất 7.200.000 đồng/ngày, có lập giấy vay nợ và ông T1 giữ giấy vay nợ.

Tháng 5/2018 bà Q vay của ông T1 số tiền 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng, lãi suất 6.800.000 đồng/ngày, có lập giấy vay nợ và ông T1 giữ giấy vay nợ.

Như vậy, bà Q vay của ông T1 tổng số tiền 2.850.000.000 đồng và bà Q đã thanh toán số tiền lãi 1.928.000.000 đồng, bà Q đề nghị cấn trừ số tiền lãi vào số tiền nợ vốn. Cụ thể: Số tiền nợ vốn 2.850.000.000 (Hai tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng - số tiền lãi 1.928.000.000 (Một tỷ chín trăm hai mươi tám triệu) đồng = 922.000.000 (Chín trăm hai mươi hai triệu) đồng.

Tại tòa ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q đồng ý thanh toán số tiền 922.000.000 (Chín trăm hai mươi hai triệu) đồng, không đồng ý thanh toán số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng cho ông T1, thì lời trình bày này không có chứng cứ gì chứng minh và tại phiên tòa đại diện ông T1 không thừa nhận lời trình bày của bị đơn nên không có căn cứ xem xét.

Xét hợp đồng vay tiền ngày 08/02/2018 giữa ông T1 và ông TH, bà Q, thì ông T1 thừa nhận có lập hợp đồng cho vay tiền nhưng hợp đồng này không liên quan đến các hợp đồng mua bán nhà và đất tại địa chỉ: 1/16B Phạm Hùng, Phường 4, Quận và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xét.

Xét đơn phản tố ngày ngày 08/11/2019 ông Lưu Danh K1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q trình bày yêu cầu hủy hợp đồng ủy

quyền số 019850 ngày 02/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ giữa ông Liên Tân T1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q. Vì hợp đồng ủy quyền trên ảnh hưởng đến quyền lợi ông TH, bà Q, thì như phân tích các hợp đồng mua bán nhà và đất lập bằng giấy tay và hợp đồng ủy quyền số 019850 ngày 02/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ giữa ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q, ông Liên Tân T1 các bên điều thống nhất hủy tất cả các hợp đồng. Xét thất lời trình bày phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Xét ý kiến Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Ba Tháng Hai, theo công văn số 1124 ngày 25/10/2019 trình bày: Ngày 16/10/2017 ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Qúi ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V- Chi nhánh Ba Tháng Hai. Vay số tiền 3.500.000.000 (Ba tỷ năm trăm triệu) đồng, theo hợp đồng tín dụng số 1170/2017/10353510/HĐTD ngày 16/10/2017. Để đảm bảo khoản vay ông TH, bà Q thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 83 tại địa chỉ 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 626780, số vào sổ cấp GCN CH018505 do UBND Quận 8 ngày 08/5/2012. Kèm theo là hợp đồng thế chấp bất động sản số 1171/2017/10353510/HĐBĐ ngày 16/10/2017. Thì Ngân hàng có ý kiến là ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Qúi đã hoàn tất nghĩa vụ đối với Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 1170/2017/10353510/HĐTD ngày 16/10/2017. Do đó Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Ba Tháng Hai không ý kiến và không liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 83 tại địa chỉ 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, nên không xét.

Theo đơn xin xét xử vắng mặt ngày 02/10/2019 bà Ngô Thị Ngọc TH1 trình bày xin vắng mặt các phiên hòa giải kiểm tra chứng cứ và phiên tòa xét xử, thống nhất ý kiến ông T và không ý kiến gì khác, thì lời trình bày này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Theo đơn xin xét xử vắng mặt ngày 15/01/2019 bà Huỳnh Ngọc TH2 trình bày xin vắng mặt các phiên hòa giải kiểm tra chứng cứ và phiên tòa xét xử, thống nhất ý kiến ông T1 và không ý kiến gì khác, thì lời trình bày này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc Thủy trình bày: ông Thủy chứng kiến việc thỏa thuận mua một phần nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q và ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1, theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 và phụ lục hợp đồng ngày 23/10/2019. Ngày 03/5/2018 ông T, bà TH1 đã thanh toán số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng cho ông TH, bà Q.

Đến 23/10/2019 ông T, bà TH1 thanh toán tiếp cho ông TH, bà Quý số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng. Như vậy, ông T, bà TH1 đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán. Ông TH, bà Q đã bàn giao toàn bộ căn nhà và đất cho ông T, bà TH1 được toàn quyền sử dụng, thì lời trình bày này phù hợp nội dung vụ án nên chấp nhận.

Người làm chứng theo bản tự khai ngày 08/10/2019 bà Nguyễn Thị Yến Tuyết trình bày: Các hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018, giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018, giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng,

Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018, giữa ông Liên Tân T1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q là do bà Tuyết viết và các bên cùng ký tên, lăn tay. Riêng việc giao nhận tiền giữa hai bên thì bà Tuyết có chứng kiến còn cụ thể số tiền bao nhiêu thì bà Tuyết không biết. Bà Tuyết xin xét xử vắng mặt, cam kết không khiếu nại gì, thì lời trình bày này phù hợp nội dung vụ án nên chấp nhận.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8. Xét thấy là cần thiết để đảm bảo thi hành án nên tiếp tục duy trì cho đến khi thi hành xong bản án thì hủy bỏ.

Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật ông Liên Tân T1 được nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp vào tài khoản phong tỏa số 17022684032266 của Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 925-925 (ABCD) Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8.

Giá trị nhà và đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D là 23.878.980.000 (Hai mươi ba tỉ tám trăm bảy mươi tám triệu chín trăm tám mươi nghìn) đồng.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Lê Trung T tự nguyện chịu nên không xét.

[5] Về chi phí giám định ông Nguyễn Anh TH tự nguyện chịu nên không xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1 không phải chịu án phí.

Ông Liên Tân T1 chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q được chấp nhận.

Ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q phải liên đới chịu án phí đối với yêu cầu ông Lê Trung T, bà Ngô Thị Ngọc TH1 được chấp nhận.

Ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q phải liên đới chịu án phí đối với yêu cầu ông Liên Tân T1 được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 131, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 có hiệu lực ngày vào ngày 01/01/2017.

Tuyên xử: Vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Ngô Thị Ngọc TH1, bà Huỳnh Ngọc TH2, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Ba Tháng Hai và người làm chứng bà Nguyễn Thị Yến Tuyết.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Trung T và bà Ngô Thị Ngọc TH1.

Công nhận căn nhà và đất diện tích 42m^2, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01805 được Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 08/5/2012 và theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và kinh doanh đầu tư bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019 cho ông Lê Trung T và bà Ngô Thị Ngọc TH1.

Xác định ông Lê Trung T và bà Ngô Thị Ngọc TH1 được toàn quyền sở hữu diện tích đất 78,20m^2, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 83, tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D, theo bản đồ hiện trạng đất và công trình của Công ty cổ phần Định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng lập ngày 21/02/2019.

Ông Lê Trung T và bà Ngô Thị Ngọc TH1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với việc xin công nhận quyền sở hữu nhà và đất theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Liên Tân T1 và bà Huỳnh Ngọc TH2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 02/4/2018, giữa ông Liên Tân T1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q.

Hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 08/4/2018, giữa ông Liên Tân T1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q.

Hủy giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 1/16B Phạm Hùng, Phường C, Quận D (Lập bằng giấy tay) ngày 26/5/2018, giữa ông Liên Tân T1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q.

Buộc ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền 7.000.000.000 (Bảy tỷ) đồng cho ông Liên Tân T1 và bà Huỳnh Ngọc TH2. Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Liên Tân T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q chưa thi hành như án đã tuyên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Anh TH và bà Lê Ngọc Q.

Hủy hợp đồng ủy quyền số 019850 ngày 02/6/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, giữa ông Liên Tân T1 và ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8 cho đến khi thi hành xong bản án thì hủy bỏ.

Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật ông Liên Tân T1 được nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp vào tài khoản phong tỏa số 17022684032266 của Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 925-925 (ABCD) Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2018/QĐ-BPKCTT ngày 04/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Trung T và bà Ngô Thị Ngọc TH1 không phải chịu án phí. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 57.000.000 (Năm mươi bảy triệu) đồng cho ông Lê Trung T đã nộp theo biên lai thu số 0018183 ngày 07/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Ông Liên Tân T1 và bà Huỳnh Ngọc TH2 không phải chịu án phí. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 60.600.000 (Sáu mươi triệu sáu trăm nghìn) đồng cho ông Liên Tân T1 đã nộp theo biên lai thu số 0014888 ngày 21/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Ông Liên Tân T1 chịu án phí số tiền 300.000.00 (Ba trăm nghìn) đồng, đối với yêu cầu phản tố ông TH, bà Q được chấp nhận, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q phải liên đới chịu án phí số tiền 131.878.980 (Một trăm ba mươi mốt triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn chín trăm tám mươi) đồng, đối với yêu cầu ông T, bà TH1 được chấp nhận, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q phải liên đới chịu án phí số tiền 115.000.0000 (Một trăm mười lăm triệu) đồng, đối với yêu cầu cùa ông Tiến, bà TH2 được chấp nhận, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho ông Nguyễn Anh TH, bà Lê Ngọc Q đã nộp theo biên lai thu số 0012438 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày Toà tuyên án; Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tống đạt hoặc được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q8;
- Chi cục THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Phúc