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

Bản án số: 55/2020/DS-PT
Ngày: 19/01/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 629/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 323/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6417/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 155/2021/QĐ-PT ngày 05/01/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Minh L, sinh năm 1986

Địa chỉ: Hẻm 60 đường C, khu phố D, phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp F, xã G, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre

Bị đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số 1008 đường K, phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Trần A, sinh năm 1978 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Thùy M, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 32/7 đường O, phường P, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm B, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Hẻm 60 đường C, khu phố D, phường E, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đỗ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 16 tháng 01 năm 2019, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 23/4/2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Minh L và đại diện ủy quyền ông L trình bày:

Ngày 18/8/2017, do có nhu cầu về nhà ở nên vợ chồng ông L bà B có nhận chuyển nhượng phần nhà và đất của bà Đỗ Thị H diện tích 26,6m^2 tại hẻm 60 đường C, khu phố D, phường E, Quận X thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 22 phường E, Quận X với giá 535.000.000 đồng. Nguồn gốc đất là của ông Phạm Trần A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 873881 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 26/11/2012, số vào sổ cấp GCN CH 01035. Ông Phạm Trần A chuyển nhượng cho bà H một phần thửa đất 53,2m^2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên bằng hợp đồng ủy quyền.

Bà H chuyển nhượng cho ông L, bà B bằng Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất ngày 18/8/2017 được Thừa phát lại quận Z lập vi bằng số 941/2017/VB-TPLQ.TĐ. Trong Biên bản thỏa thuận, bà H có cam kết nhà không có tranh chấp, không buộc phải tháo dỡ. Do nhu cầu cần nhà ở và không hiểu biết pháp luật và nghĩ có Thừa phát lại chứng kiến nên ông L, bà B đã tin tưởng nhà và đất trên là đúng pháp luật nên ký vào các văn bản theo đề nghị của bà H và thanh toán số tiền 535.000.000 đồng cho bà H.

Thực tế, ngày 17/5/2017, Ủy ban nhân dân Quận X đã có Quyết định xử phạt hành chính về hoạt động xây dựng số 119/QĐ-XPVPHC đối với bà H và buộc bà H tự phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng. Ngày 28/6/2017, Ủy ban nhân dân Quận X có Quyết định cưỡng chế số 48/QĐ-UBND thi hành Quyết định xử phạt nêu trên. Khi mua bán, ông L và bà B không được biết các quyết định xử phạt và cưỡng chế này. Bà H cam kết nhà không có tranh chấp, không bị cưỡng chế nhằm lừa dối ông L, bà B. Do nhà bị cưỡng chế phá dỡ, nên từ ngày 17/ 5/2018 ông L bà B phải di dời đồ đạc về quê ở Bến Tre và thuê nhà trọ gần đó ở.

Ông L khởi kiện yêu cầu tuyên bố Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/8/2017 giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị Cẩm B với bà Đỗ Thị H do Thừa phát lại Quận Z lập vi bằng số 941/2017/VB-TPLQ.TĐ là vô hiệu. Yêu cầu bà H trả lại số tiền đã nhận là 535.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại gồm: 16.500.000 đồng tiền thuê nhà trọ từ tháng 5/2018 tạm tính đến tháng 4/2019 (11 tháng x 1.500.000 đồng/tháng); 5.000.000 đồng tiền chi phí di dời đồ đạc từ Quận X về Bến Tre; 48.845.500 đồng tiền lãi trên số tiền 535.000.000 đồng với lãi suất 0,83%/tháng tạm tính từ ngày 17/5/2018 đến tháng 4/2019); và tiền lãi chậm trả trên số tiền 535.000.000 đồng phát sinh tới thời điểm xét xử vụ án.

Bị đơn bà Đỗ Thị H trình bày: Bà xác nhận có chuyển nhượng cho ông L và bà B phần đất và nhà trên đất với diện tích 26,6m^2 thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 22 phường E, Quận X với giá 535.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng thực hiện bằng Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất ngày 18/8/2017 được Thừa phát lại quận Thủ Đức lập vi bằng số 941/2017/VB-TPLQ.TĐ. Trong Biên bản thỏa thuận ghi nhầm thửa 524 thành thửa 527.

Trước khi ký Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất ngày 18/8/2017, ông L và bà B đã biết rõ tình trạng pháp lý của nhà đất và đồng ý mua phần nhà và đất này. Khi Ủy ban nhân dân phường E, Quận X có các Thông báo cưỡng chế phá dỡ nhà nêu trên, bà nhiều lần liên hệ để hoàn trả lại tiền cho ông L, bà B nhưng phía ông L, bà B không đồng ý. Nay ông L kiện yêu cầu bà trả số tiền mua nhà 535.000.000 đồng và bồi thường các thiệt hại, bà không đồng ý với yêu cầu của ông L. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm B trình bày: Bà thống nhất yêu cầu và nội dung trình bày của ông L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trần A và bà Nguyễn Thị Thùy M trình bày: Năm 2012, vợ chồng ông mua phần đất diện tích 53,2m^2 thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 22 phường E, Quận X (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHL035 ngày 26/11/2012). Do chưa có nhu cầu sử dụng nên năm 2017 vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H phần đất trên. Ngày 12/4/2017, hai bên đồng ý thống nhất lập 02 hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2017. Do đó, kể từ ngày 12/4/2017, mọi quyền và nghĩa vụ liên quan đến khu đất này do bà Đỗ Thị H chịu trách nhiệm giải quyết. Việc tranh chấp giữa ông Trần Minh L với bà Đỗ Thị H đối với phần đất này ông bà không tham gia và không đòi hỏi quyền lợi gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 323/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Minh L:

Tuyên bố Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/8/2017 giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị Cẩm B với bà Đỗ Thị H đối với phần nhà, đất diện tích 26,6m2 thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 22 phường E, Quận X do Thừa phát lại Quận Z lập vi bằng số 941/2017/VB-TPLQ.TĐ là vô hiệu.

Bà Đỗ Thị H có trách nhiệm trả cho ông Trần Minh L và bà Nguyễn Thị Cẩm B số tiền 535.000.000 (Năm trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Trần Minh L và bà Nguyễn Thị Cẩm B có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất diện tích 26,6 m^2 thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 22 phường E, Quận X và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 01035 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 26/11/2012 đứng tên ông Phạm Trần A cho bà Đỗ Thị H.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Minh L yêu cầu bà Đỗ Thị H bồi thường 16.500.000 đồng tiền thuê nhà trọ từ tháng 5/2018 tạm tính đến tháng 4/2019 (11 tháng x 1.500.000 đồng/tháng); 5.000.000 đồng tiền chi phí di dời đồ đạc từ Quận X về Bến Tre; 48.845.500 đồng tiền lãi trên số tiền 535.000.000 đồng với lãi suất 0,83%/tháng tạm tính từ ngày 17/5/2018 đến tháng 4/2019); và tiền lãi chậm trả trên số tiền 535.000.000 đồng phát sinh tới thời điểm xét xử vụ án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 07/10/2020, bà Đỗ Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Đỗ Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tiếp tục thực hiện theo Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất ngày 18/8/2017 được Thừa phát lại quận Z lập vi bằng số 941/2017/VB-TPLQ.TĐ ngày 18/8/2017.

Nguyên đơn ông Trần Minh L có bà Trần Thị Cẩm T đại diện theo ủy quyền không đồng ý toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 323/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 07/10/2020, bị đơn bà Đỗ Thị H kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất diện tích 26,6m^2 thuộc thửa 524 tờ bản đồ tờ bản đồ 22, phường E, Quận X lập ngày 18/8/2017

giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị Cẩm B và bà Đỗ Thị H do Thừa phát lại quận Z lập vi bằng số 941/2017/VB-TPLQ.TĐ ngày 18/8/2020, không phải là Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và không được công chứng, chứng thực là vi phạm điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ khoản 1 Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự 2015 trên vô hiệu về mặt hình thức.

Đồng thời, Biên bản thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của bên A (bà Đỗ Thị H) theo điểm a và điểm b Điều 6 có ghi nhận: *"Bên A cam kết bên A là chủ sở hữu hợp pháp và duy nhất đối với bất động sản nêu trên và không có tranh chấp với bất kỳ cá nhân, tổ chức nào liên quan đến bất động sản", "Bất động sản trên không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; không buộc phải tháo dỡ..."*. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 873881 số vào sổ cấp GCN CH 01035 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 26/11/2012 cho ông Phạm Trần A là cùng sử dụng đất với người khác. Bà Đỗ Thị H chưa được đứng tên sử dụng, sở hữu đối với phần đất chuyển nhượng cho ông Trần Minh L và bà Nguyễn Thị Cẩm B.

Bên cạnh đó, bà H xây dựng không phép nên Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng số 119/QĐ-XPVPHC ngày 17/5/2017, buộc bà H tự phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng. Ngày 28/6/2017, Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành Quyết định 119/QĐ-XPVPHC. Ngày 06/9/2017, Ủy ban nhân dân phường E, Quận X có Thông báo số 587/TB-UBND về việc cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đối với bà H vào lúc 08 giờ ngày 14/9/2017.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/8/2017 giữa bà Đỗ Thị H với ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị Cẩm B đối với phần nhà, đất diện tích 26,6m^2 thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 22 phường E, Quận X vô hiệu theo Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng.

[2.2] Bà Đỗ Thị H chưa được đứng tên sử dụng, sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần nhà, đất diện tích 26,6m^2 thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 22 phường E, Quận X và xây dựng nhà không phép nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Trần Minh L và bà Nguyễn Thị Cẩm B. Đồng thời, ông L bà B khi nhận chuyển nhượng không tìm hiểu pháp lý nhà, đất dẫn đến Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/8/2017 giữa các đương sự vô hiệu là do lỗi của các bên. Căn cứ, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh L yêu cầu bà Đỗ Thị H trả lại số tiền 535.000.000 đồng và ông L, bà B có trách nhiệm giao trả cho bà H phần nhà, đất diện tích 26,6m^2 thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 22 phường E, Quận X là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H là không có cơ sở để được chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bà Đỗ Thị H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Minh L:

Tuyên bố Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất lập ngày 18/8/2017 giữa ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị Cẩm B với bà Đỗ Thị H đối với phần nhà, đất diện tích 26,6m^2 thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 22 phường E, Quận X do Thừa phát lại Quận Z lập vi bằng số 941/2017/VB-TPLQ.TĐ là vô hiệu.

Bà Đỗ Thị H có trách nhiệm trả cho ông Trần Minh L và bà Nguyễn Thị Cẩm B số tiền 535.000.000 (Năm trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Trần Minh L và bà Nguyễn Thị Cẩm B có trách nhiệm giao trả cho bà Đỗ Thị H quyền sử dụng đất diện tích 26,6 m^2 thuộc một phần thửa 524 tờ bản đồ 22 phường E, Quận X và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 873881 số vào sổ cấp GCN CH 01035 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp ngày 26/11/2012 cho ông Phạm Trần A.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Minh L yêu cầu bà Đỗ Thị H bồi thường 16.500.000 đồng tiền thuê nhà trọ từ tháng 5/2018 tạm tính đến tháng 4/2019 (11 tháng x 1.500.000 đồng/tháng); 5.000.000 đồng tiền chi phí di dời đồ đạc từ Quận X về Bến Tre; 48.845.500 đồng tiền lãi trên số tiền 535.000.000 đồng với lãi suất 0,83%/tháng tạm tính từ ngày 17/5/2018 đến tháng 4/2019); và tiền lãi chậm trả trên số tiền 535.000.000 đồng phát sinh tới thời điểm xét xử vụ án.

3. Bà Đỗ Thị H có trách nhiệm hoàn trả các chi phí tố tụng cho ông Trần Minh L, cụ thể: 3.948.230 đồng chi phí đo vẽ, 1.000.000 đồng chi phí định giá, 17.000.000 đồng chi phí thẩm định giá. Tổng cộng: 21.948.230 đồng.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị H phải nộp án phí là 25.400.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Trần Minh L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.869.290 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0009279 ngày 28/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị H phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046831 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X - Thành phố Hồ Chí Minh.

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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Mỹ Nhung **Nguyễn Thị Thanh Hiền** **Trần Thị Kim Quy**