

**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: 291/2023/DS-ST
Ngày 21-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
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: Bà Nguyễn Cửu Thị Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thái Thục Hiền

2. Ông Đoàn Văn Rỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phan Xuân Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2023/DSST ngày 13 tháng 01 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 204/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 161/2023/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1969; Địa chỉ: 25 đường D, khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm: 1979; Địa chỉ: 255/5 đường C, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh: Là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mai L (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00028671, quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2022).

2. *Bị đơn:* Ông Phan Công H, sinh năm: 1961; Địa chỉ: 3153/5 đường P, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Thế T, sinh năm: 1987; Địa chỉ: 18 đường A, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Công H (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015376, quyền số: 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2023).

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

3.1 Ông Lê Trung Đ, sinh năm: 1966; Địa chỉ: 25 đường D, khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đức Thắng, sinh năm: 1979; Địa chỉ: 255/5 đường C, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung Đ (Giấy ủy quyền số công chứng 00002038, quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/02/2023).

3.2 Ông Phan Công H, sinh, năm: 1961; Địa chỉ: 3153/5 đường P, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đinh Thế T, sinh năm: 1987; Địa chỉ: 18 đường A, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Công H (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015376, quyền số: 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2023).

3.3 Ông Phan Lương S, năm sinh: 1978; Địa chỉ: 3153/5 đường P, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông Phan Lương K, sinh năm: 1979; Địa chỉ: 3153/5 đường P, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông Phan Lương H, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Số 13, tầng 14, tòa A2, chung cư T, đường T, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ghi ngày 08 tháng 11 năm 2022, nộp đơn tại Tòa án ngày 09 tháng 11 năm 2022 và Đơn khởi kiện ghi ngày 08 tháng 12 năm 2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có ông Nguyễn Đức T làm đại diện trình bày: Vào ngày 23/02/2018 ông Phan Công H và bà Nguyễn Thị L có ký giấy nhận tiền cọc (giấy tay, không công chứng, chứng thực) bán căn nhà tại số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính Phường B, Quận T, diện tích đất là 127,2 m². Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 5.500.000.000 (Năm tỷ năm trăm triệu) đồng. Trong quá trình thực hiện bà Nguyễn Thị L đã giao cho ông Phan Công H tổng cộng 02 đợt tiền là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, cụ thể như sau: Đợt 1: Ông H đã nhận số tiền đặt cọc là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng vào ngày

23/02/2018 và Đợt 2: Ông H đã nhận số tiền là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng là tiền mua nhà vào ngày 18/6/2018 (chuyển khoản qua Ngân hàng TMCP Đ). Vào tháng 05/2019 bà Nguyễn Thị L đã khởi kiện ông Phan Công H tại Tòa án nhân dân Quận 8 theo hồ sơ thụ lý số 268/2019/TLST-DS ngày 20/5/2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết bà Nguyễn Thị L và ông Phan Công H đã thỏa thuận quá trình trả lại số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và bà Nguyễn Thị L đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông Phan Công H tại Tòa án nhân dân Quận 8. Ngày 21/3/2022 Tòa án nhân dân Quận 8 đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 51/2022/QĐST-DS đối với hồ sơ thụ lý số 268/2019/TLST-DS ngày 20/5/2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà L và ông H. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại thì ông Phan Công H chỉ trả lại một phần số tiền nêu trên là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, cụ thể như sau: Ngày 14/7/2022 ông H hoàn trả lại cho bà L số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng và ngày 16/8/2022 ông H hoàn trả lại cho bà L số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Số tiền còn lại ông Phan Công H chưa hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, mặc dù bà Nguyễn Thị L đã nhiều lần yêu cầu ông Phan Công H hoàn trả số tiền trên. Ngoài ra, ông Phan Công H đã hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L chi phí, sửa chữa, trang trí nội thất căn nhà tại số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính Phường B, Quận T là 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng. Do đó nguyên đơn không tranh chấp gì về số tiền là 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng và chi phí sửa chữa, trang trí nội thất căn nhà đất nói trên. Ngày 01/7/2019 ông Phan Công H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 23 đường D khu dân cư S, Phường T, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính Phường B, Quận T diện tích đất là 127,2 m² cho ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị H. Nguyên đơn xác nhận không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất, không tranh chấp với người mua nhà đất nói trên. Đề nghị Tòa án không đưa người mua nhà nói trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn cho rằng bà Nguyễn Thị L đã vi phạm thỏa thuận thời gian thanh toán làm cho thỏa thuận mua bán không tiến hành được dẫn đến việc ông Phan Công H không đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Ông Phan Công H và bà Lương Thị Đ là vợ chồng hợp pháp, tại thời điểm thỏa thuận mua bán nhà trên với bà Nguyễn Thị L đều có mặt của bà Lương Thị Đ. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Phan Công H và những người thừa kế của bà Lương Thị Đ là ông Phan Công H, ông Phan Lương S, ông Phan Lương K, ông Phan Lương H liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền còn lại là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường hại do hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại phiên

Tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu buộc ông Phan Công H trả số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà ông Phan Công H với tư cách là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ông Đinh Thế T làm đại diện trình bày: Vào ngày 23/02/2018 ông Phan Công H và bà Nguyễn Thị L có ký giấy nhận tiền cọc (giấy tay, không công chứng, chứng thực) bán căn nhà tại số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính Phường B, Quận T, diện tích đất là 127,2 m². Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 5.500.000.000 (Năm tỷ năm trăm triệu) đồng. Ông Phan Công H đã nhận tiền của bà Nguyễn Thị L 2 đợt: Đợt 1: Vào ngày 23/02/2018 bà L đặt cọc số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Đợt 2: Vào ngày 18/6/2018 bà L giao tiền chuyển khoản qua ngân hàng Đ cho ông H số tiền là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng. Bà Nguyễn Thị L không thanh toán đủ số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng để tiếp tục ký hợp đồng mua bán nhà đất nói trên. Do đó bà Nguyễn Thị L đã vi phạm thỏa thuận nên ông Phan Công H không đồng ý trả lại số tiền mà bà Nguyễn Thị L đã đặt cọc cho ông H là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Đối với thỏa thuận về thời gian bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho ông Phan Công H đủ số tiền mua bán nhà đất nói trên thì trong Giấy nhận đặt cọc không có nêu nhưng các bên có thỏa thuận bằng miệng và hiện nay ông Phan Công H cũng không nhớ rõ thời điểm đó thỏa thuận cụ thể chính xác vào ngày nào sẽ thanh toán toàn bộ số tiền mua bán nhà. Bị đơn xác nhận có chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị L số tiền là 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, đây là tiền mà bà L đã bỏ ra để sửa chữa, trang trí nội thất căn nhà tại số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính Phường B, Quận T diện tích đất là 127,2 m². Do đó bị đơn không tranh chấp gì về số tiền 175.000.000 đồng (là chi phí mà bà Liên đã bỏ ra để sửa chữa, trang trí nội thất căn nhà nói trên) đã chuyển trả cho bà Nguyễn Thị L. Đối với số tiền mà bà Nguyễn Thị L đã chuyển cho ông Phan Công H vào ngày 18/6/2018 qua Ngân hàng Đ số tiền là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng. Thì ông Phan Công H đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị L cụ thể: Vào ngày 14/7/2022 ông Phan Công H hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền là 700.000.000; Vào ngày 16/8/2022 ông Phan Công H tiếp tục hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Nay ông Phan Công H đồng ý hoàn trả dứt số tiền còn lại cho bà Nguyễn Thị L là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng vào ngày 15/01/2024. Bị đơn xác nhận việc bà Nguyễn Thị L rút đơn khởi kiện trong hồ sơ vụ án thụ lý số 268/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc không phải do hai bên thỏa thuận. Ông Phan Công H và bà Lương Thị Đ có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận T theo Giấy chứng nhận kết hôn số 45, quyển số 1/2014, đăng ký ngày 07/5/2014. Ông Phan Công H và bà Lương Thị Đ có tất cả là 03 người con tên là ông Phan

Lương S, ông Phan Lương K, ông Phan Lương H. Đến năm 2021 bà Lương Thị Đ chết. Cha của bà Lương Thị Đ tên là Lương Văn H, sinh năm: 1909, chết năm: 1991; Mẹ của bà Lương Thị Đ tên là Nguyễn Thị L, sinh năm: 1918, chết năm: 2021. Việc thỏa thuận mua bán nhà đất với bà Nguyễn Thị L đều có mặt của bà Lương Thị Đ. Bị đơn xác nhận nhà đất tại số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính Phường B, Quận T ông Phan Công H đã bán sau khi giữa ông Phan Công H với bà Nguyễn Thị Mai L thống nhất không tiếp tục thực hiện mua bán nhà trên nữa. Đề nghị Tòa án không đưa người mua nhà nói trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Tại ⁽¹⁾Đơn phản tố (không ghi ngày tháng) gửi qua dịch vụ Bưu chính, Tòa án nhận đơn ngày 17/8/2023; ⁽²⁾Đơn phản tố ghi ngày 21/8/2023 gửi qua dịch vụ Bưu chính; ⁽³⁾Đơn phản tố ghi ngày 15/8/2023 do Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 chuyển đơn cho Tòa án ngày 24/8/2023 và tại phiên tòa bị đơn yêu cầu: Tuyên hủy biên nhận tiền cọc đề ngày 23/2/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Công H. Buộc bà L mất toàn bộ số tiền đặt cọc là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận miệng giữa các bên và bà L dối ý không mua bán nhà đất số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thể hiện bằng việc bà L khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 23/2/2018 và vụ án này đã được Tòa án nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 51/2022/QĐST - DS ngày 21/3/2022. Ông Phan Công H tự nguyện liên đới cùng ông Phan Lương S, ông Phan Lương K, Phan Lương H trả lại cho bà L số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, trong số tiền bà L tự ý chuyển khoản 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng vào tài khoản của ông H thể hiện thanh toán tiền mua nhà đất số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung Đ có ông Nguyễn Đức T làm đại diện trình bày: Ông Lê Trung Đ và bà Nguyễn Thị L là vợ chồng hợp pháp. Ông Lê Trung Đ xác nhận đối với khoản tiền là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng mà bà Nguyễn Thị L giao cho ông Phan Công H dùng để mua nhà là tài sản chung của ông Lê Trung Đ và bà Nguyễn Thị L. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trên theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 07/7/2023 của ông Phan Lương H; Tại Đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 21/8/2023 gửi qua dịch vụ Bưu chính; ⁽²⁾Đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 21/8/2023 do Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 chuyển đơn cho Tòa án ngày 24/8/2023 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Lương S, ông Phan Lương K, Phan Lương H cùng trình bày: Việc bà L nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 8 yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 23/2/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Công H để thỏa thuận mua bán nhà đất tọa lạc tại số 23 đường D khu dân

cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Yêu cầu ông Phan Công H trả lại số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng mà bà L đã đặt cọc cho ông H; Buộc ông H phạt cọc do vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 với số tiền tương ứng với số tiền đã đặt cọc là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Đồng thời buộc ông H trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng mà bà L đã chuyển khoản cho ông H vào ngày 18/6/2018. Sau đó bà L đã rút đơn kiện và Toà án nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 51/2022/QĐST-DS ngày 21/3/2022. Thể hiện ý chí của bà L đòi ý không muốn mua bán nhà đất số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy nhận tiền cọc đề 23/2/2018. Thỏa thuận miệng giữa các bên thì bà L mất toàn bộ số tiền đặt cọc đã giao cho ông H là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 “Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc”. Việc bà L yêu cầu trả lại tiền đặt cọc là không phù hợp vì bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận các bên. Cụ thể các bên đã thỏa thuận giao đủ 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng nhưng L không thanh toán số đủ số tiền trên. Đối với số tiền 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng bà L tự ý chuyển khoản vào tài khoản của ông H thể hiện thanh toán tiền mua nhà thì ông H đã trả cho bà L số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Số tiền còn lại là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng ông H sẽ trả cho bà L một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đối với việc bà L khởi kiện tại Toà án nhân dân Quận 8 yêu cầu ông H trả lại số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng và đã được Toà án nhân dân Quận 8 thụ lý và giải quyết theo thông báo thụ lý vụ án số: 28/2023/TB-TLVA ngày 13/01/2023 nhưng không yêu cầu huỷ bỏ Biên nhận tiền cọc đề ngày 23/2/2018 giữa bà L và ông H là chưa giải quyết toàn diện vụ án. Vì số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng mà bà Liên yêu cầu Toà án giải quyết phát sinh từ giao dịch đặt cọc mua bán nhà đất 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phan Lương S, ông Phan Lương K, Phan Lương H đề nghị Tòa án xem xét, chấp nhận các yêu cầu sau: ⁽¹⁾Tuyên huỷ biên nhận tiền cọc đề ngày 23/2/2018 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Phan Công H. ⁽²⁾Buộc bà L mất toàn bộ số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận miệng giữa các bên và bà L đòi ý không mua bán nhà đất số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T; Thể hiện bằng việc bà L khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 23/2/2018 và vụ án này đã được Toà án nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 51/2022/QĐST-DS ngày 21/3/2022. ⁽³⁾Ông Phan Lương S, ông Phan Lương K, Phan Lương H tự nguyện liên đới cùng ông H trả lại cho bà L số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, trong số tiền bà L tự ý chuyển khoản 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng vào tài khoản của ông H thể hiện thanh toán tiền mua nhà đất số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

Ý kiến tranh luận của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Số tiền mà ông Phan Công H còn phải trả cho bà Nguyễn Thị L là 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa phía bị đơn yêu cầu được thanh toán cho bà L số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, hạn chót thanh toán vào ngày 23/10/2023 thì nguyên đơn đồng ý để cho ông H trả số tiền trên.

Ý kiến tranh luận của người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bị đơn đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, hạn chót thanh toán vào ngày 23/10/2023.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên Thẩm phán vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng đến bản chất nội dung vụ án. Nguyên đơn, Bị đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Phan Công H thanh toán cho Nguyễn Thị Mai Liên số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, hạn chót thanh toán vào ngày 23/10/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L yêu cầu ông Phan Công H và những người thừa kế của bà Lương Thị Đ là ông Phan Công H, ông Phan Lương S, ông Phan Lương K, ông Phan Lương H liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền còn lại trong đó bao gồm tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Do vậy Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật đối với tranh chấp trên là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; Bị đơn cư trú tại Quận 8. Nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự .

[2] Xét việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện.

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Phan Công H và những người thừa kế của bà Lương Thị Đ là ông Phan Công H, ông Phan Lương S, ông Phan Lương K, ông Phan Lương H liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền còn lại là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Tuy nhiên tại phiên Tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông H trả số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, hạn chót thanh toán vào ngày 23/10/2023. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện và bị đơn đồng ý; Nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét Đơn phản tố của ông Phan Công H và Đơn yêu cầu độc lập của ông Phan Lương S, ông Phan Lương K, ông Phan Lương H.

[2.2.1] ⁽¹⁾Đơn phản tố (không ghi ngày tháng) gửi qua dịch vụ Bưu chính, Tòa án nhận đơn ngày 17/8/2023; ⁽²⁾Đơn phản tố ghi ngày 21/8/2023 gửi qua dịch vụ Bưu chính; ⁽³⁾Đơn phản tố ghi ngày 15/8/2023 do Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 chuyển đơn cho Tòa án ngày 24/8/2023. Xét các đơn nêu trên đều có nội dung giống nhau.

Tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định quyền yêu cầu phản tố của bị đơn: “*Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”

[2.2.2] ⁽¹⁾Đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 21/8/2023 gửi qua dịch vụ Bưu chính; ⁽²⁾Đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 21/8/2023 do Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 chuyển đơn cho Tòa án ngày 24/8/2023. Xét các đơn nêu trên đều có nội dung giống nhau.

Tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: “*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”

[2.2.3] Xét thời điểm đưa ra yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Phan Công H và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Lương S, ông Phan Lương K, ông Phan Lương H sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định xem xét việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu: “*Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu*”

[3] Xét ông Phan Lương S, ông Phan Lương K và ông Phan Lương H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan. Nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thống nhất và thừa nhận:

Ngày 23/02/2018 ông Phan Công H và bà Nguyễn Thị L có ký Giấy nhận tiền cọc (giấy tay, không công chứng, chứng thực) bán căn nhà tại số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính Phường B, Quận T, diện tích đất là 127,2 m². Giá mua bán do hai bên thỏa thuận là 5.500.000.000 (Năm tỷ năm trăm triệu) đồng.

Tại Giấy nhận tiền cọc ghi ngày 23/02/2018 không có thỏa thuận thời gian ký kết hợp đồng, tiến độ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà mà các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng: Vào ngày 23/02/2018 bà Nguyễn Thị L đã đặt cọc cho ông Phan Công H số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng. Vào ngày 18/6/2018 bà Nguyễn Thị L đã giao cho ông Phan Công H số tiền là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng tiền mua nhà đất, bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng TMCP Đ. Việc bà Nguyễn Thị L tháo dỡ một số nội thất trang trí trong nhà số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là được sự cho phép của ông Phan Công H. Ngày 01/7/2019 ông Phan Công H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính Phường B, Quận T diện tích đất là 127,2 m² cho ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị H. Tại Tòa Nguyên đơn và bị đơn thống nhất không yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trên nữa.

Vào ngày 26/01/2022 ông Phan Công H đã chuyển trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, đây là tiền mà bà L đã bỏ ra để sửa chữa, trang trí nội thất căn nhà tại số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính Phường B, Quận T diện tích đất là 127,2 m². Nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp đối với khoản tiền này.

Ông Phan Công H hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai L số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, cụ thể: Ngày 14/07/2022 ông Phan Công H trả số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng; Ngày 16/08/2022 ông Phan Công H trả lại 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Những tình tiết, sự kiện trên đây không phải chứng minh do đã được các đương sự thừa nhận; Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: “ *Những tình tiết, sự kiện rõ ràng mà mọi người đều biết và được Tòa án thừa nhận...*”

[5] Xét thỏa thuận, giao dịch giữa ông Phan Công H, bà Lương Thị Đ với bà Nguyễn Thị L, ông Lê Trung Đ được thể hiện thông qua các hành vi mà các bên tham gia giao dịch đã xác lập, thực hiện cụ thể: Ngày 23/02/2018 bà Nguyễn Thị L đã đặt cọc số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng nên giữa ông H và bà L có ký Giấy nhận tiền cọc ghi ngày 23/02/2018; Đến ngày 18/6/2018 bà Nguyễn Thị L đã giao tiếp số tiền mua nhà đất là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng, bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng Đ cho ông Phan Công H. Như vậy thỏa thuận, giao dịch giữa ông Phan Công H, bà Lương Thị Đ với bà Nguyễn Thị L, ông Lê Trung Đ là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

[6] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông Phan Công H, bà Lương Thị Đ và bà Nguyễn Thị L, ông Lê Trung Đ không có thỏa thuận rõ ràng và cụ thể thời gian ký kết hợp đồng, tiến độ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao dịch. Nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng lời trình bày của mình về việc các bên thỏa thuận về thời gian ký kết hợp đồng, phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất là sự thật nhưng nguyên đơn và bị đơn không đưa ra chứng cứ chứng minh nên Hội xét xét xử không có cơ sở để xét.

[7] Xét hành vi đã xác lập và thực hiện của các bên khi tham gia giao dịch, cụ thể: Bà Nguyễn Thị L tháo dỡ trang trí nội thất căn nhà tại số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là được sự cho phép của ông Phan Công H. Ngày 01/7/2019 ông Phan Công H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị H. Ngày 26/01/2022 ông Phan Công H đã trả cho bà Nguyễn Thị L tiền sửa chữa, trang trí nội thất căn nhà là 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng. Ngày 14/7/2022 ông Phan Công H hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng và ngày 16/8/2022 là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Tại phiên Tòa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên. Do đó Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nói trên không thể thực hiện được là do ý chí đích thực của các bên không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nên các đương sự mới xác lập, thực hiện các hành vi như trên. Như vậy, lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được là lỗi của 02 bên (lỗi hỗn hợp).

Tại Điều 121 của Bộ luật dân sự quy định về giải thích giao dịch dân sự: *“1. Giao dịch dân sự có nội dung không rõ ràng, khó hiểu, được hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau và không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này thì việc giải thích giao dịch dân sự đó được thực hiện theo thứ tự sau đây: a) Theo ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch; b) Theo nghĩa phù hợp với mục đích của giao dịch; c) Theo tập quán nơi giao dịch được xác lập. 2. Việc giải thích hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điều 404 của Bộ luật này...”*

[8] Xét các khoản tiền mà bà Nguyễn Thị L đã giao cho ông Phan Công H và ông Phan Công H đã hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L.

[8.1] Đối với khoản tiền là 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng mà ông Phan Công H đã chuyển trả cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 26/01/2022. Nguyên đơn và bị đơn đều xác định đây là khoản tiền mà bà Nguyễn Thị L đã bỏ ra để sửa chữa, trang trí nội thất căn nhà số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp đối với khoản tiền này nên Hội đồng xét xử không xét.

[8.2] Tổng số tiền bà Nguyễn Thị L đã giao ông Phan Công H là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, cụ thể: Ngày 23/02/2018 giao số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng; Ngày 18/6/2018 giao số tiền là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng.

[8.3] Tổng số tiền ông Phan Công H chuyển trả cho bà Nguyễn Thị L là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ) đồng, cụ thể như sau: Ngày 14/07/2022 trả số tiền là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng và ngày 16/08/2022 trả số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Như vậy hiện nay ông Phan Công H vẫn còn giữ của bà Nguyễn Thị L số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

[9] Ông Phan Công H và bà Lương Thị Đ, sinh năm: 1954, chết năm: 2021 có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận T theo Giấy chứng nhận kết hôn số 45, quyển số 1/2014, đăng ký ngày 07/5/2014. Ông Phan Công H và bà Lương Thị Đ có tất cả là 03 người con tên là ông Phan Lương S, ông Phan Lương K, ông Phan Lương H. Đến năm 2021 bà Lương Thị Đ chết. Cha, mẹ của bà Lương Thị Đ tên là Lương Văn H, sinh năm: 1909, chết năm: 1991 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1918, chết năm: 2021.

[10] Xét chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là giữa ông Phan Công H, bà Lương Thị Đ với bà Nguyễn Thị L, ông Lê Trung Đ. Nên nghĩa vụ hoàn trả tiền cho bà Nguyễn Thị L, ông Lê Trung Đ là ông Phan Công H, bà Lương Thị Đ. Tuy nhiên bà Lương Thị Đ chết, các đương sự không cung cấp chứng cứ chứng minh việc sau khi bà Lương Thị Đ chết có để lại di sản và những người thừa kế có hưởng di sản của bà Lương Thị Đ. Mặt khác các lần giao tiền, bà Nguyễn Thị L đều giao cho ông Phan Công H.

Tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nghĩa vụ chứng minh: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*

[11] Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Trung Đ có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận T theo Giấy chứng nhận kết hôn số 45, quyển số 1/2014, đăng ký ngày 07/5/2014. Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Trung Đ xác định khoản tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng mà bà Nguyễn Thị L giao cho ông Phan Công H là tài sản chung của vợ chồng.

[12] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Chấm dứt thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tọa lạc tại số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính

Phường B, Quận T, diện tích đất là 127,2 m² giữa ông Phan Công H, bà Lương Thị Đ với bà Nguyễn Thị L, ông Lê Trung Đ.

Buộc ông Phan Công H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L, ông Lê Trung Đ số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, hạn chót thanh toán vào ngày 23/10/2023.

Trường hợp bà Lương Thị Đ có để lại di sản thì ông Phan Công H có quyền khởi kiện bằng một vụ án độc lập để yêu cầu người hưởng thừa kế di sản của Lương Thị Đ hoàn lại phần nghĩa vụ mà ông Phan Công H đã thực hiện thay cho bà Lương Thị Đ.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Công H thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có Đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí ngày 21/9/2023. Bà Nguyễn Thị L, ông Lê Trung Đ không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 147, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 201, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 121, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự; Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015; Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Chấm dứt thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tọa lạc tại số 23 đường D khu dân cư S, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 113, bộ địa chính Phường B, Quận T, diện tích đất là 127,2 m² giữa ông Phan Công H, bà Lương Thị Đ với bà Nguyễn Thị L, ông Lê Trung Đ.

Buộc ông Phan Công H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L và ông Lê Trung Đ số tiền là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, hạn chót thanh toán vào ngày 23/10/2023.

Trong trường hợp bà Lương Thị Đ có để lại di sản thì ông Phan Công H có quyền khởi kiện bằng một vụ án độc lập để yêu cầu người hưởng thừa kế di

sản của Lương Thị Đ hoàn lại phần nghĩa vụ mà ông Phan Công Hậu đã thực hiện thay cho bà Lương Thị Đ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Công H miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị, ông Lê Trung Đ không phải chịu án phí. Bà Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 (Hai mươi một triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0017993 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (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, 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Trường hợp bản án 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 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.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.8;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Cửu Thị Mẫn