

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 386/2017/DS-ST

Ngày: 31-10 - 2017

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà ở và chuyển nhượng
quyền sử dụng đất ở”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quốc Đạt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Xuân Trinh
2. Bà Hồ Thị Lệ Thu

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân
Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hồng Gấm - Kiểm sát viên

Trong các ngày 27, 29 tháng 9 và các ngày 25, 31 tháng 10 năm 2017 tại
phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm
công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 320/2015/TLST-DS ngày 23 tháng 12
năm 2015 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng
quyền sử dụng đất ở”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 181/2017/QĐST-DS ngày 11 tháng
8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa 223/2017/QĐST-DS ngày 07 tháng 9
năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Văn Tiến H; địa chỉ: 103 đường T, thị trấn C, huyện C,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị Thanh H; địa chỉ: Số 11, khu phố C, phường T, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền do Văn phòng Công chứng C chứng nhận số 023927, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/7/2017) (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Hoài K; địa chỉ: Số 18 đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hùng V; địa chỉ: Số 02 đường T, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền Văn phòng công chứng G chứng nhận số 004406, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2016) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Huy K - Là luật sư Văn phòng luật sư BV thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Phước S; địa chỉ: Số 137 đường M, phường Q, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.2. Bà Trần Thị H; địa chỉ: 103 đường T, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị H: Bà Phan Thị Thanh H; địa chỉ: : Số 11, khu phố C, phường T, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền do Văn phòng Công chứng C chứng nhận số 023927, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/7/2017) (có mặt)

3.3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; địa chỉ trụ sở: Số 266-268 đường N, Phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S: Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: 272/12 đường P, Phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Trưởng phòng kiểm soát rủi ro; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 62/2017/GUQ-PL&TT ngày 03/01/2017 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S và văn bản ủy quyền số 487/2017/GUQ-CNTB ngày 30/5/2017 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S - Chi nhánh T) (vắng mặt).

3.4 Công ty TNHH Dược phẩm K; địa chỉ trụ sở: 653/19 đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Dược phẩm K: Ông Lê Hoài K; địa chỉ: Số 18 đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Giám đốc (Là người đại diện theo pháp luật) (vắng mặt)

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Phước S; địa chỉ: Số 137 đường M, phường Q, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Tuyên án ngày 31/10/2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/12/2015, trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Văn Tiến H, người đại diện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S, bà Phan Thị Thanh H trình bày:

Thông qua sự môi giới của ông Nguyễn Phước S, ngày 18/9/2015 ông Lê Hoài K (bên A), ông Văn Tiến H (bên B) và ông Nguyễn Phước S (bên C) có ký kết “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” (viết tắt là Hợp đồng) không có công chứng với một số thỏa thuận chính như sau:

Bên A bán, chuyển nhượng cho bên B 02 căn nhà - đất khuôn viên tại địa chỉ số 18E/6 và 18F/6 Khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng diện tích 733m² là 100% đất thổ cư (viết tắt là bất động sản) và có thời gian sử dụng lâu dài. Giá chuyển nhượng 47.500.000 đồng/m², tổng giá trị hợp đồng là 34.817.500.000 đồng, được thanh toán làm 03 đợt: Đợt 1: Ngày 18/9/2015 bên B đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng; đợt 2: Trước ngày 06/10/2015 ngay sau khi ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng thì bên B thanh toán tiếp số tiền 30.817.5000.000 đồng; đợt 3: Sau khi hoàn tất các thủ tục khai thuế và bên B được cấp giấy chứng nhận thì thanh toán số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Bên B chịu thuế trước bạ, chi phí nhận giấy chứng nhận và phí dịch vụ môi giới cho bên C là 100.000.000 đồng. Bên A chịu chi phí xin giấy xác nhận căn nhà đã sập để bỏ túc hồ sơ đăng bộ cấp đổi sổ mới. Nếu bên A đổi ý không thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận; Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền đúng thời hạn, nếu bên B có tình chậm trễ hoặc gây khó khăn thì mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A.

Ngay sau khi ký hợp đồng trên, ông Văn Tiến H đã đặt cọc cho ông Lê Hoài K số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng và được ông Lê Hoài K cung cấp bản phô tô hai giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngoài ra, ông Lê Hoài K không cung cấp thêm thông tin nào khác liên quan đến tình trạng pháp lý của bất động sản.

Ngày 06/10/2015 ông Văn Tiến H, ông Lê Hoài K, ông Nguyễn Văn S gặp nhau và ông Văn Tiến H nhận được bản phô tô “Bản đồ hiện trạng vị trí” của bất động sản đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 30/9/2015 thì mới biết một phần bất động sản có diện tích 153,78 m² bị quy hoạch nằm trong ranh công viên cây xanh. Vì vậy, ông Văn Tiến H và ông Khanh ký “Phụ lục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 06/10/2015 (không có công chứng) được ông Sửu làm chứng, với nội dung: Ngày tiến hành làm hợp đồng công chứng sẽ được thỏa thuận sau khi hai bên gặp nhau vào ngày 13/10/2015.

Ngày 26/10/2015 ông Văn Tiến H và ông Lê Hoài K có mặt tại Văn phòng Công chứng P. Tại đây, ông Lê Hoài K đổi lại bản vẽ hiện trạng vị trí nhà - đất số 18F/6 Khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bằng bản đồ hiện trạng vị trí đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 23/10/2015 (ông Văn Tiến H chỉ nhận

được bản photo). Theo bản vẽ này thì phần diện tích bị quy hoạch công viên cây xanh không có gì thay đổi so với bản đồ hiện trạng vị trí ký ngày 30/9/2015. Ông Lê Hoài K có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận G lập vi bằng xác nhận sự việc và hẹn lại ngày 02/11/2015 hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ngày 02/11/2015 hai bên có mặt tại Văn phòng Công chứng P. Hai bên đã cùng xuất trình giấy tờ để yêu cầu công chứng và cán bộ thụ lý hồ sơ cho biết đủ điều kiện tiến hành công chứng sang tên nhưng không có bản chính hồ sơ bất động sản nên không công chứng được. Ông Lê Hoài K giải thích rằng: Ông là khách hàng thân thiết nên đang gửi bản chính hồ sơ bất động sản tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh T (viết tắt là Ngân hàng). Vì vậy, ông Văn Tiến H và ông Lê Hoài K hẹn lại ngày 10/11/2015 sẽ đến Ngân hàng để ký kết hợp đồng công chứng. Ông Lê Hoài K có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận G lập vi bằng xác nhận sự việc.

Ngày 10/11/2015 ông Văn Tiến H, ông Lê Hoài K có mặt tại Ngân hàng và lúc này ông Văn Tiến H mới biết: Ông Lê Hoài K đã thế chấp bất động sản cho Ngân hàng để bảo đảm khoản nợ vay của Công ty TNHH Dược phẩm K (viết tắt là Công ty K) do ông Lê Hoài K làm giám đốc. Ông Văn Tiến H đề nghị giảm giá đối với phần diện tích đất bị quy hoạch công viên cây xanh hoặc trả lại số tiền đặt cọc nhưng ông Lê Hoài K không đồng ý. Ông Văn Tiến H có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận T lập vi bằng; ông Lê Hoài K cũng có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận G lập vi bằng xác nhận sự việc.

Nay bà Phan Thị Thanh H đại diện cho ông Văn Tiến H yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý giữ nguyên giá đã thỏa thuận ban đầu. Trường hợp ông Lê Hoài K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì trả lại cho ông Văn Tiến H số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng vì đã che giấu thông tin một phần bất động sản bị quy hoạch.

Tại các bản tự khai, trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn là ông Lê Hoài K, người đại diện của bị đơn là ông Phạm Hồng V trình bày:

Ông Lê Hoài K là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp bất động sản theo các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11439/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/10/2000 và số 11953/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/10/2000 (đã được Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật cùng ngày 18/12/2000).

Bị đơn xác nhận lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung của hợp đồng và số tiền đã nhận cọc như nguyên đơn đã trình bày ở trên là đúng.

Ông Văn Tiến H đã không thiện chí thực hiện hợp đồng và nhiều lần đưa ra các yêu cầu trái với quy định của pháp luật hiện hành và không có trong thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng ngày 18/9/2015, cụ thể: Ông Văn Tiến H yêu cầu ông Lê Hoài K phải ký một bản cam kết với nội dung ông Lê Hoài K không tranh chấp với ông Văn Tiến H phần đất vòng cung xung quanh cầu Ông Đ. Việc ông Văn Tiến H yêu cầu ông Lê Hoài K cam kết như trên là trái pháp luật và không có trong thỏa thuận của hai bên khi ký kết hợp đồng vì phần đất vòng cung này không nằm trong các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà ông Lê Hoài K được công nhận. Ông Văn Tiến H còn đưa ra lý do có một phần diện tích bất động sản bị quy hoạch đề yêu cầu giảm giá đối với diện tích đất bị quy hoạch là không chính đáng. Ông Văn Tiến H là người mua, nhận chuyển nhượng thì phải có trách nhiệm tìm hiểu về quy hoạch, người bán không có nghĩa vụ cung cấp thông tin này. Việc có một phần diện tích đất nằm trong ranh quy hoạch và việc bất động sản đang thế chấp cho Ngân hàng không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng. Ông Lê Hoài K vẫn chuyển nhượng đầy đủ 733m² đất ở đã được công nhận đúng như trong giấy chứng nhận cho ông Văn Tiến H và Ngân hàng sẵn sàng giao bản chính hồ sơ pháp lý của bất động sản để hai bên ký kết hợp đồng công chứng.

Ông Văn Tiến H cố tình gây khó khăn, không ký hợp đồng công chứng nhằm kéo dài và chậm trễ thanh toán cho ông Lê Hoài K. Điều này đã vi phạm Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng là: “Trách nhiệm của bên B là thanh toán cho bên A đúng thời hạn. Nếu cố tình chậm trễ hoặc gây khó khăn thì mất toàn bộ số tiền đã thanh toán cho bên A”. Như vậy, hai bên không ký kết được hợp đồng công chứng là do lỗi của ông Văn Tiến H. Đến nay, do thời gian đã lâu nên ông Lê Hoài K không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông Văn Tiến H nữa. Ngoài ra, do ông Văn Tiến H vi phạm Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng nên phải bị mất 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng tiền đặt cọc.

Tại bản tự khai ngày 01/6/2017, ngày 12/7/2017: Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S trình bày:

Công ty TNHH Dược phẩm K (viết tắt là Công ty K) do ông Lê Hoài K làm giám đốc có quan hệ tín dụng với Ngân hàng.

Ngày 14/5/2015 Công ty K và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng tín dụng số LD1513400084 với nội dung: Ngân hàng cho Công ty K vay 46.500.000.000 đồng, thời hạn vay: 12 tháng, phương thức vay: Hạn mức tín dụng, thời điểm trả hết nợ: 14/5/2016. Để đảm bảo cho khoản vay ở trên thì ông Lê Hoài K với tư cách là chủ sở hữu, sử dụng đã thế chấp toàn bộ bất động sản cho Ngân hàng. Các hợp đồng thế chấp tài sản đã được Phòng Công chứng Số 4 chứng nhận số công chứng 018217 ngày 14/5/2015, số công chứng 043022 ngày 20/10/2016 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm

Ông Lê Hoài K có đề nghị với Ngân hàng cho ông được bán, chuyển nhượng bất sản thế chấp để thanh toán một phần khoản vay cho Công ty K. Ngân hàng

đồng ý đề nghị của ông Lê Hoài K với điều kiện mọi giao dịch thanh toán đều được thực hiện qua Ngân hàng và Công ty K thanh toán đầy đủ toàn bộ vốn gốc và lãi vay phát sinh đến thời điểm thanh toán đối với phần dư nợ được đảm bảo bằng bất động sản nêu trên và/hoặc được hoán đổi bởi các bất động sản khác có giá trị đảm bảo tương đương.

Theo đề nghị của ông Lê Hoài K thì Ngân hàng đã cử nhân viên đem toàn bộ bản chính hồ sơ pháp lý của bất động sản cùng ông Lê Hoài K tham dự các buổi làm việc thỏa thuận để ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản giữa ông Lê Hoài K và ông Văn Tiến H tại Văn phòng Công chứng Quận G. Tuy nhiên, trong các buổi làm việc, ông Lê Hoài K và ông Văn Tiến H không thống nhất ký kết được hợp đồng công chứng nên nhân viên Ngân hàng phải đem hồ sơ pháp lý về cất giữ. Riêng buổi làm việc công chứng mua bán, chuyển nhượng lần 3 giữa ông Lê Hoài K và ông Văn Tiến H diễn ra ngay tại trụ sở Ngân hàng vào ngày 10/11/2015 nên khi nào hai bên thống nhất ký được hợp đồng công chứng thì nhân viên Ngân hàng sẽ đem hồ sơ pháp lý của bất động sản đến để tiến hành thủ tục công chứng.

Hiện nay, bất động sản vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng. Trường hợp ông Lê Hoài K và ông Văn Tiến H thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản hoặc trong trường hợp Tòa án xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Văn Tiến H về việc buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Ngân hàng sẽ tạo điều kiện để ông Lê Hoài K, ông Văn Tiến H thực hiện theo thỏa thuận hòa giải thành/phán quyết của Tòa án trên cơ sở đảm bảo được các điều kiện sau: Việc thanh toán toàn bộ giá trị của hợp đồng mua bán còn lại (ngoài số tiền đặt cọc) phải được thực hiện thông qua tài khoản của ông Lê Hoài K tại Ngân hàng, theo đó bên mua, bên bán và Ngân hàng sẽ tiến hành ký kết hợp đồng trung gian thanh toán bất động sản theo mẫu biểu của Ngân hàng và số tiền thanh toán phải được dùng để thanh toán đầy đủ cho toàn bộ dư nợ cấp tín dụng của Công ty K bao gồm vốn vay, lãi phát sinh và các khoản phí phát sinh (nếu có) tại thời điểm Ngân hàng thu nợ.

Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và ông Nguyễn Văn T đề nghị được vắng mặt không tham gia giải quyết, xét xử vụ án, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét xử lý theo quy định pháp luật trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H là bà Phan Thị Thanh H trình bày:

Bà Trần Thị H là vợ của ông Văn Tiến H. Ông Văn Tiến H dùng tiền là tài sản chung của vợ chồng để mua, nhận chuyển nhượng bất động sản của ông Lê Hoài K. Bà Trần Thị H biết và đồng ý để ông Văn Tiến H ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Hoài K.

Bà Trần Thị H có cùng yêu cầu với Văn Tiến H trong vụ án này. Trường hợp Tòa án buộc ông Lê Hoài K phải trả lại tiền cọc thì bà Trần Thị H đồng ý để một mình ông Văn Tiến H nhận lại toàn bộ.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 23/10/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K do ông Lê Hoài K trình bày:.....

Tại bản tự khai ngày 07/01/2016, ngày 14/9/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người làm chứng ông Nguyễn Phước S trình bày: Ông có giới thiệu cho ông Văn Tiến H mua bất động sản của ông Lê Hoài K. Ông cũng tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 18/9/2015 với tư cách là người làm chứng theo yêu cầu của ông Văn Tiến H. Nếu hợp đồng mua bán, chuyển nhượng được thực hiện hoàn tất thì ông Văn Tiến H sẽ trả cho ông 100.000.000 đồng chi phí môi giới.

Đối với tranh chấp giữa ông Văn Tiến H và ông Lê Hoài K thì ông không có ý kiến gì mà để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông chưa nhận được khoản tiền môi giới nào và không có yêu cầu tranh chấp gì về khoản tiền chi phí môi giới 100.000.000 đồng. Ông đề nghị được vắng mặt không tham gia quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng vụ án đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn và người đại diện; bị đơn và người đại diện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vụ án có vi phạm về thời hạn giải quyết nhưng do lỗi khách quan vì phát sinh thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, Công ty TNHH Dược phẩm K).

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” do ông Lê Hoài K, ông Văn Tiến H ký kết ngày 18/9/2015 vô hiệu do nguyên đơn bị nhầm lẫn không biết được một phần diện tích đất nhận chuyển nhượng bị quy hoạch. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền cọc 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 18E/6 và 18F/6 Khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc phải trả lại tiền cọc nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7 theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà vào ngày 18/9/2015, đến ngày 10/11/2015 xảy ra tranh chấp. Ngày 08/12/2015 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 7 là vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự:

Ông Văn Tiến H, ông Lê Hoài K, bà Trần Thị H vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; ông Nguyễn Phước S, ông Nguyễn Văn T đại diện cho Ngân hàng, ông Lê Hoài K đại diện cho Công ty K vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về áp dụng pháp luật nội dung giải quyết tranh chấp:

Nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng dân sự ngày 18/9/2015, đến ngày 10/11/2015 xảy ra tranh chấp. Vì vậy, phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các quy định pháp luật đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm giao kết hợp đồng để xem xét.

Đối với nghĩa vụ phát sinh tại thời điểm xét xử thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và các quy định pháp luật đang có hiệu lực thi hành.

[4] Về nội dung tranh chấp của các đương sự:

[4.1] Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Căn cứ các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11439/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/10/2000 và số 11953/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/10/2000 (đã được Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật cùng ngày 18/12/2000); Giấy chứng nhận kết hôn số 253, quyền số 02 do Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/12/2002; Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà do ông Lê Hoài K, ông Văn Tiến H ký ngày 18/9/2015; Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1513400084 do Ngân hàng, Công ty Kim C, ông Lê Hoài K, bà Nguyễn Thị Ý N ký ngày 14/5/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác được Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh

chứng nhận số công chứng 018217, quyển số 5 ngày 14/5/2015; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân Quận G chứng nhận số 2241 ngày 09/5/2011; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 043022, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2016; lời khai thừa nhận của các đương sự,

Xét có đủ căn cứ để xác định: Hai căn nhà và đất khuôn viên tại địa chỉ số 18E/6, số 18F/6 Khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (bất động sản) do ông Lê Hoài K làm chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp từ trước ngày kết hôn với bà Nguyễn Thị Ý N. Hiện trạng nhà đất là đất trống vì hai căn nhà đã bị sập trước khi có giao dịch giữa ông Lê Hoài K và ông Văn Tiến H. Đất khuôn viên là đất ở có tổng diện tích 733 m², hình thức sử dụng riêng.

Ông Lê Hoài K đã thế chấp toàn bộ bất động sản cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay tín dụng của Công ty Kim C. Được sự đồng ý của Ngân hàng, ông Lê Hoài K rao bán, chuyển nhượng bất động sản để thanh toán một phần khoản nợ của Công ty Kim Châu. Thông qua sự môi giới và làm chứng của ông Sửu, ngày 18/9/2015 ông Lê Hoài K, ông Văn Tiến H ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với nội dung: Ông Lê Hoài K bán, chuyển nhượng cho ông Văn Tiến H toàn bộ bất động sản với hiện trạng nhà đã bị sập, đất khuôn viên 733m² 100% là đất thổ cư và có thời gian sử dụng lâu dài, giá mua bán, chuyển nhượng là 47.500.000 đồng/m², tổng giá trị hợp đồng là 34.817.500.000 đồng. Cùng ngày ký Hợp đồng, ông Văn Tiến H đã đặt cọc cho ông Lê Hoài K số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng và thỏa thuận thanh toán đợt 2 số tiền số tiền 30.817.5000.000 đồng trước ngày 06/10/2015 ngay sau khi ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng, thanh toán đợt 3 số tiền là 1.000.000.000 đồng sau khi hoàn tất các thủ tục khai thuế và bên ông Văn Tiến H được công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp bất động sản. Tuy nhiên, sau đó giữa ông Văn Tiến H và ông Lê Hoài K xảy ra tranh chấp.

Nguyên đơn khai nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do bị đơn che giấu thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản, cụ thể: Bị đơn không nói rõ về việc đã thế chấp bất động sản cho Ngân hàng, biết rõ một phần đất chuyển nhượng bị quy hoạch nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết mà còn cam kết tại Điều 1 của hợp đồng là 100% đất thổ cư và có thời gian sử dụng lâu dài. Việc một phần đất bị quy hoạch làm giảm giá trị, hạn chế quyền sử dụng gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn mới yêu cầu giảm giá chuyển nhượng đối với diện tích bị quy hoạch hoặc trả lại tiền cọc nhưng bị đơn không đồng ý.

Nay nguyên đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, không yêu cầu giảm giá đối với diện tích đất bị quy hoạch nữa. Nếu bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho nguyên đơn 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng tiền cọc.

Bị đơn khai nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải ký bản cam kết là không tranh chấp phần đất không nằm trong các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bị đơn. Nguyên đơn còn đưa ra lý do có một phần đất bị quy hoạch công viên cây xanh để yêu cầu giảm giá chuyển nhượng đối với diện tích đất bị quy hoạch là không chính đáng. Nguyên đơn phải có trách nhiệm tự mình tìm hiểu về quy hoạch. Bị đơn vẫn đảm bảo chuyển nhượng đầy đủ 733m² đất ở đã được công nhận đúng như trong giấy chứng nhận. Do nguyên đơn kéo dài thời hạn thực hiện hợp đồng nên nay bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Việc nguyên đơn cố tình gây khó khăn, không ký hợp đồng công chứng và chậm trễ thanh toán cho bị đơn đã vi phạm Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng nên nguyên đơn phải mất tiền cọc.

[4.2] Xét yêu cầu tranh chấp của các đương sự:

[4.2.1] Về hình thức Hợp đồng:

Nguyên đơn, bị đơn tự nguyện giao kết với nhau bằng văn bản về việc đặt cọc mua bán, chuyển nhượng bất động sản thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của bị đơn và được bên đang nhận thế chấp là Ngân hàng cho giao dịch nên Hợp đồng mà các bên ký kết phù hợp với quy định của pháp luật về mặt hình thức.

[4.2.2] Về nội dung của Hợp đồng:

Tại Điều 1 của Hợp đồng các bên có thỏa thuận: "...tổng diện tích 733m² là 100% đất thổ cư và có thời gian sử dụng lâu dài".

Tuy nhiên, tại Công văn số 22/UBND-QLĐT ngày 03/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận G về việc cung cấp thông tin liên quan đến Công văn số 739/TAQ7 ngày 28/11/2016 của Tòa án nhân dân Quận G, đã nêu rõ:

"- Vị trí nhà đất số 18F/6 khu phố D, phường T (nhằm một phần thửa đất số 63, 64, tờ bản đồ số 46 phường T - theo tài liệu bản đồ kỹ thuật số 2003) có chức năng quy hoạch khu dân cư hiện hữu, phía Nam chịu ảnh hưởng bởi hành lang bảo vệ ven rạch **Ông Đ (> 10,0m)**, phía Tây chịu ảnh hưởng bởi đường số 3 lộ giới quy hoạch 20,0m, phía Bắc chịu ảnh hưởng bởi đường dự phóng lộ giới quy hoạch 12,0m.

- Vị trí nhà đất số 18E/6 khu phố D, phường T (nhằm một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 46 phường T - theo tài liệu bản đồ kỹ thuật số 2003) có chức năng quy hoạch khu dân cư hiện hữu, phía Nam chịu ảnh hưởng bởi hành lang bảo vệ ven rạch **Ông Đ (> 10,0m)**, phía Bắc chịu ảnh hưởng bởi đường dự phóng lộ giới quy hoạch 12,0m.

- Đối với vấn đề công khai quy hoạch: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường T, Quận G được duyệt kèm theo Quyết định số 5391/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 của UBND Thành phố đã được công khai quy hoạch tháng 4/2014. Đây là cơ sở pháp lý để

UBND Quận G quản lý Nhà nước về mặt quy hoạch trên địa bàn phường T ở thời điểm hiện nay.

- Về quyền xây dựng:

Đối với phần diện tích có chức năng quy hoạch đường dự phóng, hành lang bảo vệ ven rạch: Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội, chủ đầu tư không được phép xây dựng công trình”.

Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng (ngày 18/9/2015), bị đơn đã biết rõ nhà - đất mua bán, chuyển nhượng có một phần diện tích đất bị quy hoạch (đã được công bố từ tháng 4/2014) nhưng khi giao kết hợp đồng không thông báo cho nguyên đơn được biết.

Tại Điểm c Khoản 1 Điều 11 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở là phải: “Thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật khi bán...”

Tại Khoản 1 Điều 451 Bộ luật dân sự năm 2005 có quy định về nghĩa vụ của bên bán nhà ở như sau:

“Bên bán nhà ở có các nghĩa vụ sau đây:

1. Thông báo cho bên mua về các hạn chế quyền sở hữu đối với nhà mua bán, nếu có”.

Công văn số 22/UBND-QLĐT ngày 03/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận G đã xác định rõ: “Đối với phần diện tích có chức năng quy hoạch đường dự phóng, hành lang bảo vệ ven rạch: Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội, chủ đầu tư không được phép xây dựng công trình”.

Việc bị đơn là bên bán, chuyển nhượng không thông báo cho nguyên đơn là bên mua, nhận chuyển nhượng được biết về tình trạng pháp lý của nhà - đất mua bán, chuyển nhượng đã thể chấp cho ngân hàng cũng như thông tin quy hoạch đối với phần đất khuôn viên nên đã làm cho nguyên đơn bị nhầm lẫn nên mới ký kết Hợp đồng, gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn vì bị hạn chế quyền xây dựng công trình đối với phần diện tích đất có quy hoạch.

Ngoài ra, khi đặt cọc, nguyên đơn cũng không được bị đơn thông báo về việc bất động sản đã thế chấp cho Ngân hàng.

Vì vậy, có đủ căn cứ để xác định Hợp đồng mua bán nhà do nguyên đơn, bị đơn ký kết ngày 18/9/2015 bị vô hiệu về nội dung do bị nhầm lẫn theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặt khác, hiện trạng nhà - đất mà nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng đã bị thay đổi so với hiện trạng ghi trong các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà bị đơn được cấp, cụ thể: Hai căn nhà số 18F/6 và 18E/6 khu phố D, phường T đã bị sập nhưng chưa có sự cập nhật thay đổi về hiện trạng. Vì vậy, Hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được mà các bên phải có trách nhiệm khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự

năm 2005. Cụ thể: Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

Nguyên đơn không có yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại nên không xét về lỗi gây thiệt hại.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hằng về việc để cho ông Văn Tiến H được nhận lại khoản tiền đặt cọc nêu trên.

Đối với lời khai của bị đơn về việc: Nguyên đơn không chịu ký hợp đồng công chứng là do bị đơn không đồng ý ký bản cam kết không tranh chấp phần đất nằm ngoài các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bị đơn; nguyên đơn cố tình gây khó khăn và chậm trễ thanh toán cho bị đơn đã vi phạm Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng là không có cơ sở. Bởi lẽ, mặc dù không được bị đơn thông báo về tình trạng pháp lý nhà - đất mua bán, chuyển nhượng đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, khi không thương lượng được với bị đơn về việc giảm giá chuyển nhượng đối với phần diện tích đất bị quy hoạch thì nguyên đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với mức giá đã thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, cho thấy nguyên đơn đã có thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng.

[5] Đối với Ngân hàng TMCP S, Công ty TNHH Dược phẩm K và ông Nguyễn Phước S không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này nên không xét.

[6] Đối với bà Nguyễn Thị Ý N - nguyên là vợ của ông Lê Hoài K theo Giấy chứng nhận kết hôn số 253, quyền số 02 do Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/12/2002 nhưng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 1344/2016/QĐST-HNGĐ ngày 10/8/2016 của tòa án nhân dân Quận A Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, bất động sản là tài sản của ông Lê Hoài K có trước khi kết hôn và được thế chấp cho ngân hàng trong thời kỳ hôn nhân.

Tại Công văn số 336/CC4 ngày 16/10/2017 của Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh đã trả lời về yêu cầu cung cấp thông tin và tài liệu chứng cứ theo Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 229/2017/QĐ-CCCC ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 7 như sau:

“1. Phòng Công chứng số 4 có thực hiện việc chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 018217 ngày 14/5/2015 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 043022 ngày 20/10/2016. Hợp đồng được giao kết giữa bên thế chấp là ông Lê Hoài K, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh T và bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Dược phẩm K.

2. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11953/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/10/2000, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11439/2000 do Ủy

ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/10/2000 và Giấy chứng nhận kết hôn số 253, quyền số 02 do Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/12/2002 thì nhà đất tại số 18F/6 và 18E/6 khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của ông Lê Hoài K, do ông Lê Hoài K có trước khi kết hôn với bà Nguyễn Thị Ý N. Tại thời điểm công chứng, các tài sản nêu trên chưa làm phát sinh bất cứ lợi tức gì. Do vậy, căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 44 Luật Hôn nhân và Gia đình số 52/2014/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội thì ông Lê Hoài K có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng của mình. Việc các bên giao kết hợp đồng thế chấp cũng như việc chứng nhận hợp đồng thế chấp nêu trên của Công chứng viên Phòng Công chứng số 4 hoàn toàn không liên quan và cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà Nguyễn Thị Ý N”.

Tại Điểm a Khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1513400084 do Ngân hàng, Công ty K, ông Lê Hoài K, bà Nguyễn Thị Ý N ký ngày 14/5/2015 cũng đã ghi rõ bất động sản là tài sản “Thuộc sở hữu của ông Lê Hoài K”.

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 18/9/2015 đã bị vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu. Ông Lê Hoài K là người nhận tiền cọc nên phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Văn Tiến H mà không có liên quan đến nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Ý N. Vì vậy, không cần thiết phải triệu tập bà Nguyễn Thị Ý N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điểm c Khoản 1 Điều 11 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ vào Điều 131, Khoản 1 Điều 451 khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 năm 2016 quy định về về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà do ông Văn Tiến H, ông Lê Hoài K ký ngày 18/9/2015 bị vô hiệu do nhầm lẫn.

2. Buộc ông Lê Hoài K hoàn trả cho ông Văn Tiến H số tiền cọc là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hoài K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 92.000.000 (Chín mươi hai triệu đồng).

Ông Văn Tiến H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Văn Tiến H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 71.408.750 đồng (Bảy mươi một triệu bốn trăm lẻ tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0009842 ngày 23/12/2015 và số AC/2017/0024495 ngày 25/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày ông Văn Tiến H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Hoài K chậm thi hành thì phải trả lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành.

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, 7a, 7b 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.

Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các bên đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Quận 7, Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận 7, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Đỗ Quốc Đạt