

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 52/2019/DS-ST

Ngày: 19/9/2019

Về việc: “Tranh chấp hủy Hợp đồng
mua bán nhà và yêu cầu bồi thường
thiệt hại”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hoàng Hiệp

2. Ông Nguyễn Thái Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Quỳnh Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa tham gia phiên tòa: Ông Mai Văn Thông – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 281/2018/TLST-DS ngày 21/5/2018, về việc “Tranh chấp hủy Hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2019/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Bà Ngô Thị H**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 03, đường N, phường Q, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Đỗ Đình Th**, sinh năm 1959; địa chỉ: 141/12C, KP2, phường T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2018.

*** Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị I**

Địa chỉ: Khu Công nghiệp N, xã H, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Văn Ph – Chức vụ: Giám đốc (Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần; Mã số doanh nghiệp 3600486108, được Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/7/2015 và Quyết định về việc bổ nhiệm lại cán bộ số 08/QĐ-

CT ngày 12/12/2018 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị I).

- *Người đại diện theo ủy quyền:* ông **Phạm Quốc V**, sinh năm 1972.

Chức vụ: Phó Giám đốc (Theo giấy ủy quyền số 04/UQ-CT ngày 04/6/2018).

Địa chỉ: 1332, Tỉnh lộ 10, phường T, quận B, TP Hồ Chí Minh.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Trương Thị H – Văn phòng luật sư Trương Thị H thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 89-91, phường B, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **HThị H1**, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: 161/11, đường 11, khu phố 4, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Th, ông V, bà H có mặt; bà H1 có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đỗ Đình Th trình bày:*

Vào ngày 03/10/2007, bà Ngô Thị H có ký Hợp đồng kinh tế số 94/CT-KHĐT với Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I (sau đây gọi tắt là Công ty I) về việc mua bán Nhà văn phòng thuộc dự án Chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa. Vị trí nhà nằm giữa nhà chung cư 5 tầng 1A và 1B, gồm 01 tầng trệt và 01 tầng lửng, diện tích đất xây dựng 232m², diện tích sàn xây dựng 454,96m².

Giá trị hợp đồng là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) đã bao gồm thuế giá trị gia tăng. Ngay sau khi ký Hợp đồng bà H đã thanh toán 90%, tương ứng với số tiền 1.530.000.000đ (Một tỷ, năm trăm ba mươi triệu đồng), 10% còn lại sẽ thanh toán khi Công ty I bàn giao Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở cho bà Hà.

Theo sự ủy quyền của bà Hà, ngày 05/7/2016 ông Đỗ Đình Th thay mặt bà H ký Phụ lục hợp đồng số 01 với Công ty I, có nội dung:

Điều chỉnh diện tích đất chuyển nhượng từ 232m² xuống 207m² (do giảm phần diện tích bị chồng lấn dưới sê nô nhà chung cư 1B: 25m²); Điều chỉnh diện tích nhà trên đất từ 454,96m² xuống 404,96m² (do giảm diện tích nhà trên phạm vi chồng lấn sê nô nhà chung cư 1B: 25m² trệt + 25m² lửng); Điều chỉnh giá trị hợp đồng từ 1.700.000.000đ lên 1.822.404.474đ (Một tỷ, tám trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm lẻ bốn nghìn, bốn trăm bảy tư đồng), trong đó tiền sử dụng đất bổ sung 292.404.474đ và giảm giá trị căn nhà trên phần diện tích đất bị chồng lấn 25m² là 170.000.000đ.

Tổng giá trị hợp đồng sau khi điều chỉnh là: 1.822.404.474đ. Trong đó:

+ *Tiền sử dụng đất 292.404.474đ;*

+ *Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí xây thô toàn nhà và hoàn thiện mặt tiền căn nhà: 1.530.000.000đ.*

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán 90%, tương ứng với số tiền 1.639.000.000đ (*Một tỷ, sáu trăm ba mươi chín triệu đồng*).

Công ty I đã tiến hành bàn giao cho bà H nhà xây thô và hoàn thiện hoàn chỉnh mặt tiền (*theo Bảng mô tả kết cấu kèm theo Hợp đồng số 94/CT-KHĐT*). Tuy nhiên, đến nay Công ty I vẫn chưa thể bàn giao cho bà H Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở theo như hợp đồng ký kết. Qua làm việc với Công ty I thì được biết căn nhà mà Công ty đã bán cho H không phù hợp với quy hoạch, nên không thể làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở cho bà H được. Do đó, lỗi hoàn toàn là do Công ty I, bởi khi ký kết hợp đồng bà H không biết về thông tin quy hoạch, chỉ sau khi có văn bản của Sở Tài nguyên Môi trường trả lời cho Công ty I về việc không đồng ý cho chuyển nhượng thì bà H mới biết. Qua nhiều lần làm việc trao đổi với bên Công ty để tìm ra giải pháp thanh lý hợp đồng nhưng hai bên không tìm được điểm chung.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố hủy Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 giữa bà Ngô Thị H với Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I và hủy Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 05/7/2016 kèm theo Hợp đồng số 94/CT-KHĐT nêu trên;

- Buộc Công ty I phải trả cho bà H số tiền đã nộp **1.639.000.000đ** (1);

- Yêu cầu Công ty I phải bồi thường thiệt hại cho bà H đối với phần giá trị chênh lệch tiền sử dụng đất tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án theo giá thị trường đã được thẩm định giá (*Theo chứng thư thẩm định giá số 1034 ngày 25/4/2019*). Cụ thể là: $90\% \times (5.175.000.000đ - 292.404.474đ) = 4.394.335.973đ$ (2).

- Theo như nội dung khởi kiện ban đầu, bà H yêu cầu Công ty phải trả 600.000.000đ là khoản tiền đã bỏ ra để hoàn thiện căn nhà. Tuy nhiên, quá trình hòa giải tại Tòa án, bà H đồng ý với số tiền hoàn thiện căn nhà là **210.683.000đ** theo như Công ty I đã đưa ra khi chấm dứt hợp đồng (3).

Như vậy, tổng cộng bà H yêu cầu Công ty I phải trả: (1) + (2) + (3) = **6.244.018.973đ**.

Bà H sẽ có trách nhiệm bàn giao trả nhà cho Công ty I theo quyết định của Tòa án có hiệu lực. Việc trước đây bà H cho bà Hà Thị H1 thuê căn nhà để mở cửa hàng bán vật liệu xây dựng, tuy nhiên theo hợp đồng thuê các bên đã chấm dứt từ ngày 01/01/2019, sau khi hết hạn hợp đồng các bên không gia hạn hợp đồng nữa, hiện còn vài đồ dùng trong nhà bà Hồng đã cam kết với bà H là sẽ dọn đồ bàn giao trả nhà ngày khi bà H yêu cầu và theo quyết định của Tòa án; giữa bà Hà Thị H1 và bà H không có tranh chấp gì đối với hợp đồng thuê nhà gì cả.

- Theo nội dung văn bản trình bày ý kiến ngày 15/6/2018 của bị đơn và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, ông Phạm Quốc Vượng trình bày:

Ông Phạm Quốc Vượng đại diện cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I (sau đây gọi tắt là Công ty I) xác nhận ngày 03/10/2007 Công ty I với bà Ngô Thị H có ký kết Hợp đồng số 94/CT-KHĐT, về việc mua bán Nhà văn phòng thuộc dự án Chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa theo đúng như ông Th đã trình bày như trên.

Năm 2010 Công ty I làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho dự án. Thửa đất xây Nhà văn phòng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 853198 ngày 04/6/2010, với số thửa 216, tờ bản đồ số 27 có diện tích 296m² do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I.

Diện tích xây dựng nhà chuyển nhượng theo hợp đồng là 232m², tuy nhiên diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 296m². Do bà H không có nhu cầu mua phần diện tích còn lại của thửa đất (*sân trước và sân sau*) nên các bên thống nhất: diện tích đất chuyển nhượng giữ nguyên theo diện tích xây dựng nhà, phần diện tích còn lại của thửa đất 216, Công ty I liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai để tách và nhập vào thửa đất của chung cư.

Do đó, ngày 05/7/2016 Công ty I có ký kết Phụ lục hợp đồng số 01 của Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 với người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Đỗ Đình Thế, nội dung: điều chỉnh diện tích đất $232\text{m}^2 - 25\text{m}^2 = 207\text{m}^2$ (*không tính diện tích đất dưới Sê nô Chung cư 1B tương ứng 25m²*), diện tích nhà điều chỉnh từ 454,96m² xuống 404,96m². Tổng giá trị hợp đồng sau khi điều chỉnh là: 1.822.404.474đ.

Sau khi ký Phụ lục hợp đồng, Công ty I đã lập hồ sơ thủ tục tách hợp thửa đất nộp Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai để làm Giấy chủ quyền cho bà Ngô Thị Hà. Tuy nhiên, ngày 19/12/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có văn bản số 6110/STNMT-CCQLĐĐ trả lời Công ty về diện tích xây căn Nhà văn phòng nói trên thuộc quy hoạch đất chung cư 5 tầng, vị trí căn nhà nằm giữa 02 chung cư có chức năng sử dụng công cộng làm ban quản lý chung cư, nhà sinh hoạt công đồng, không đồng ý cho Công ty I chuyển nhượng cho cá nhân làm đất ở. Sau đó giữa Công ty I và người đại diện của bà H có làm việc nhiều lần để trao đổi cách giải quyết thanh lý hợp đồng, nhưng hai bên có những điểm chưa thống nhất được với nhau.

Đối với yêu khởi kiện của bà H, Công ty I có ý kiến như sau:

- Công ty I đồng ý hủy Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 05/7/2016 kèm theo Hợp đồng số 94/CT-KHĐT với bà Ngô Thị Hà. Bà Ngô Thị H phải hoàn trả lại căn Nhà Văn phòng nêu trên cho Công ty I.

- Công ty I đồng ý trả cho bà H số tiền 1.639.000.000đ là tiền mà bà H đã đóng và 210.683.000đ là tiền bà H hoàn thiện căn nhà theo đúng quy định tại thời điểm đó (nội dung này đã được bên bà H đồng ý);

- Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại phần giá trị chênh lệch tiền sử dụng đất mà bên nguyên đơn yêu cầu như trên thì Công ty I không đồng ý. Công ty I chỉ đồng ý chịu một nửa thiệt hại theo giá trị chênh lệch tiền sử dụng đất mà bên nguyên đơn yêu cầu (tức là $4.394.335.973đ : 2 = 2.197.167.986đ$). Bởi vì, việc mua bán Nhà Văn phòng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào ép buộc bên nào, bà H đã tìm hiểu kỹ thông tin khi mua và tại Điều 1 của hợp đồng có ghi rõ nội dung mua bán Nhà Văn phòng, khi ký kết hợp đồng thì bà H có biết. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì Công ty I cũng không biết căn Nhà Văn phòng có được chuyển đổi thành nhà ở riêng lẻ cho cá nhân hay không. Việc không làm được Giấy chủ quyền nhà sang tên cho bà H là yếu tố khách quan, hoàn toàn ngoài ý muốn của Công ty I và bà H, nên đề nghị Tòa án xem xét.

- Theo nội dung biên bản lời khai ngày 11/7/2019; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Hà Thị H1 trình bày:

Vào ngày 31/12/2015, bà đã ký hợp đồng thuê nhà với bà Ngô Thị H để thuê căn Nhà Văn phòng thuộc dự án Chung cư cao tầng tại địa chỉ số 01 đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa, với mục đích để làm văn phòng làm việc là làm địa điểm kinh doanh mua bán đồ điện gia dụng, điện công nghiệp và vật liệu xây dựng. Thời gian thuê hai bên thỏa thuận là 03 năm kể từ ngày 01/01/2016, hợp đồng thuê nhà hai bên thỏa thuận tự ký kết với nhau, không có công chứng hoặc chứng thực do căn nhà cho thuê thì bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê thì bà thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê, đến nay hai bên không phát sinh tranh chấp nào cả.

Hợp đồng thuê nhà đến nay đã hết hạn từ ngày 01/01/2019, bà với bà H không ký lại hợp đồng nhưng bà vẫn đang ở trong nhà thuê và có thỏa thuận với bà Hằng, khi nào bà H cần lấy lại thì bà sẽ giao trả ngay nhà thuê cho bà H. Trong vụ án tranh chấp hủy hợp đồng mua bán nhà nêu trên giữa bà H với Công ty I thì bà không tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

**** Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên bị đơn trình bày tại phiên tòa:***

Về nội dung thỏa thuận giữa Công ty I với bà H đã được thể hiện rõ trong Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 05/7/2016 kèm theo Hợp đồng số 94/CT-KHĐT mà các bên đã ký kết. Trong đó, đối tượng của hợp đồng là căn Nhà Văn phòng đã được ghi rõ tại Điều 1 của Hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên đều đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận và xác định không có bên nào vi phạm hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng sau đó không thể thực hiện được (do không làm chủ quyền sang tên quyền sở hữu nhà cho bà H được) là do yếu tố khách quan, theo văn bản số 6110/STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/12/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã khẳng định. Mặt khác, khi các bên ký kết hợp đồng bên bán cũng không biết được là nhà không được bán và bên mua

cũng không biết được là nhà không được mua; tài sản là căn nhà đã bàn giao cho bên mua và bên mua đã sử dụng, căn nhà Văn phòng thì Công ty I cũng không thể bán được nữa, do đó bị đơn cũng là bên bị thiệt hại. Rủi ro này được xem là rủi ro pháp lý, lỗi của các bên là ngang nhau, nên khi có thiệt hại thì các bên cùng phải chia sẻ trách nhiệm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chỉ chấp nhận 4.394.335.973đ x 50% = 2.197.167.986đ. Các nội dung còn lại bên bị đơn thống nhất với bên nguyên đơn như người đại diện bên bị đơn đã trình bày.

*** *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu:***

- Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị:

Ghi nhận việc Hủy Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 05/7/2016 kèm theo Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007, về việc mua bán Nhà văn phòng thuộc dự án Chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa, giữa Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I với bà Ngô Thị Hà.

Ghi nhận Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I trả cho bà Ngô Thị H số tiền 1.639.000.000đ là tiền bà H đã nộp khi giao kết hợp đồng và 210.683.000đ là tiền hoàn thiện căn nhà theo sự thỏa thuận của bà H và Công ty I khi chấm dứt hợp đồng.

Xét về lỗi dẫn đến việc hủy hợp đồng là do cả hai bên cùng có lỗi, nhưng lỗi chính là do Công ty I. Bởi tại thời điểm chuyển nhượng thì Công ty chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 có ghi rõ việc mua bán nhà Văn phòng, việc này khi ký hợp đồng thì bà H phải biết và cũng phải có trách nhiệm tìm hiểu trước khi mua, nên bà H cũng có một phần lỗi. Trên cơ sở đánh giá mức độ lỗi, đề nghị Hội đồng xét xử xác định lỗi các bên như sau: bên bà H chịu 02 phần lỗi và Công ty I chịu 8 phần lỗi để tính giá trị thiệt hại của mỗi bên theo số tiền chênh lệch quyền sử dụng đất 4.394.335.973đ mà nguyên đơn đã xác định.

Do đó, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H đối với Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I về việc *“Tranh chấp hủy hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại”*.

- Về án phí DS-ST: Các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Ngô Thị H nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I (sau đây gọi tắt là Công ty I) yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp Hợp đồng về việc mua bán Nhà văn phòng thuộc Dự án “Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ **khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự**, Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa có thẩm quyền giải quyết.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và xác định tư cách đương sự:

Bà Ngô Thị H khởi kiện Công ty I yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hủy Hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” theo quy định tại **khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005**.

Về tư cách đương sự, căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, tư cách đương sự trong vụ án được xác định như sau: Bà Ngô Thị H là người khởi kiện nên xác định là nguyên đơn; Công ty I là người bị kiện nên xác định là bị đơn; bà HThị Hồng là người đang thuê của bà H căn Nhà văn phòng thuộc Dự án “Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”, nên xác định bà Hồng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Bà Hà Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ **khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự**, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2] Về áp dụng pháp luật: Xét thấy, giao dịch về Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Ngô Thị H và Công ty I được thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2005 để giải quyết vụ án.

[3] Nội dung vụ án:

Xét thấy, Công ty I là tổ chức có đăng ký kinh doanh (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần; Mã số doanh nghiệp 3600486108 và Giấy xác nhận về việc thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp, đã được Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/7/2015), trong đó xác nhận Ngành, nghề kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: “Đầu tư xây dựng phát triển kinh doanh nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp...”. Do vậy, Công ty I là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở, phù hợp với điều kiện quy định tại **Điều 92 Luật Nhà ở năm 2005; Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006**.

Ngày 03/10/2007, Công ty I và bà Ngô Thị H có ký kết Hợp đồng kinh tế số 94/CT-KHĐT, về việc mua bán Nhà Văn phòng thuộc dự án Chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa. Vị trí nhà nằm giữa nhà chung cư 5 tầng 1A và 1B, gồm 01 tầng trệt và 01 tầng lửng, diện tích đất xây dựng $232m^2$, diện tích sàn xây dựng $454,96m^2$. Giá trị hợp đồng là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). **Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng, nhà chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở.**

Năm 2010, Công ty I được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất xây Nhà Văn phòng nêu trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 853198 ngày 04/6/2010, có số thửa 216, tờ bản đồ số 27, diện tích là $296m^2$.

Ngày 05/7/2016, Công ty I và người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Đỗ Đình Thê có ký kết Phụ lục hợp đồng số 01 của Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007, có nội dung: Điều chỉnh diện tích đất $232m^2 - 25m^2 = 207m^2$ (không tính diện tích đất dưới Sê nô Chung cư 1B tương ứng $25m^2$), diện tích nhà điều chỉnh từ $454,96m^2$ xuống $404,96m^2$. Tổng giá trị hợp đồng sau khi điều chỉnh là 1.822.404.474đ. Trong đó:

+ Tiền sử dụng đất 292.404.474đ;

+ Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí xây thô toàn nhà và hoàn thiện mặt tiền căn nhà: 1.530.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà H đã thanh toán 90% giá trị hợp đồng, tương ứng với số tiền 1.639.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm ba mươi chín triệu đồng) theo đúng như nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng.

Công ty I đã bàn giao cho bà H nhà xây thô và hoàn thiện hoàn chỉnh mặt tiền (theo Bảng mô tả kết cấu kèm theo Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007) theo như Điều 6 của Hợp đồng đã nêu. Sau khi nhận bàn giao nhà, bà H đã tiến hành đầu tư chi phí để hoàn thiện nhà và đưa vào sử dụng.

[4] Xét thấy, việc giao kết Hợp đồng giữa bà H với Công ty I là hoàn toàn tự nguyện; hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại **Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005**. Về đối tượng của hợp đồng tại Điều 1 của Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 có ghi là Nhà Văn phòng; vị trí nhà nằm giữa nhà chung cư 5 tầng 1A và 1B, gồm 01 tầng trệt và 01 tầng lửng. Do tại thời điểm Công ty I ký Hợp đồng mua bán nhà với bà H, nhà chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu ở và quyền sử dụng đất ở, nên sau khi ký Phụ lục hợp đồng Công ty I đã tiến hành lập hồ sơ thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà Ngô Thị H. Ngày 19/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có văn bản số 6110/STNMT-CCQLĐĐ trả lời Công ty I về diện tích xây căn Nhà văn phòng nói trên thuộc quy hoạch đất chung cư 5 tầng, vị trí căn nhà nằm giữa 02 chung cư có chức năng sử dụng công cộng làm ban quản lý chung cư, nhà sinh hoạt công đồng, không đồng ý cho Công ty I chuyển nhượng cho

cá nhân làm đất ở. Do đó, Công ty I không thể bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Hường theo như hợp đồng đã ký kết.

Vì vậy, đối tượng của hợp đồng là căn Nhà Văn phòng nêu trên Công ty I không thể thực hiện việc chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên bà Hường, nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại **Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005**. Do vậy, bà Hyêu cầu hủy Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 05/7/2016 kèm theo Hợp đồng số 94/CT-KHĐT đã ký kết với Công ty I là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và cũng được Công ty I đồng ý, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo quy định tại **Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005** thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Xét thấy, số tiền 1.639.000.000đ (*Một tỷ, sáu trăm ba mươi chín triệu đồng*) bên bà Hường nộp cho Công ty I tương ứng với 90% giá trị hợp đồng. Do đó, Công ty I có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho bà Hường số tiền trên.

Căn Nhà Văn phòng thuộc dự án Chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa; vị trí nhà nằm giữa nhà chung cư 5 tầng 1A và 1B, gồm 01 tầng trệt và 01 tầng lửng, diện tích đất xây dựng 232m², diện tích sàn xây dựng 454,96m² trước đây bà H cho bà Hồng thuê để kinh doanh. Theo hợp đồng thuê nhà **ngày 31/12/2015** giữa bà Ngô Thị H với bà Hà Thị H1 thì thời hạn thuê đã chấm dứt từ ngày 01/01/2019, tuy nhiên đến thời điểm xét xử sơ thẩm bà Hồng vẫn đang ở trong căn nhà, các bên đều xác định cũng không gia hạn ký kết thêm hợp đồng và hợp đồng thuê nhà đến nay các bên cũng không có tranh chấp gì với nhau, các bên sẽ tự chấm dứt và có trách nhiệm bàn giao lại nhà cho Công ty I theo quyết định của Tòa án. Do vậy, Hội đồng xét xử cần buộc bà H phải chấm dứt Hợp đồng thuê nhà với bà H1 và có nghĩa vụ phải bàn giao trả căn Nhà Văn phòng nêu trên cho Công ty I khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[5.1] Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu:

Xét thấy, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu chủ yếu là do Công ty I. Bởi, Công ty I đã biết hoặc phải biết từ trước khi giao kết hợp đồng với bà H về bản vẽ hồ sơ thiết kế của nhà chung cư trong đó có căn Nhà văn phòng thuộc quy hoạch đất chung cư 5 tầng, vị trí căn nhà nằm giữa 02 chung cư 5 tầng 1A và 1B tại đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa, cũng như chức năng sử dụng của Nhà Văn phòng chỉ để sử dụng vào mục đích công cộng làm ban quản lý chung cư, nhà sinh hoạt cộng đồng, không thể chuyển nhượng cho hộ gia đình cá nhân với chức năng là đất ở - xây dựng nhà ở riêng lẻ, nhưng Công ty I vẫn tiến hành ký hợp đồng và cam kết sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên mua (bà H),

là không phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nên phải chịu trách nhiệm chính.

Còn đối với bên mua nhà (bà H), những thông tin đầy đủ về quy hoạch nêu trên, ban đầu có thể bà H không biết, nhưng xét mục đích bà H khi mua nhà chung cư là để ở, mặc nhiên trước đó trách nhiệm của bà H cũng phải tự tìm hiểu về tình trạng pháp lý của tài sản trước khi ký kết hợp đồng, nhưng ngay tại phần trích yếu của Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 có ghi rõ: Hợp đồng kinh tế “Về việc mua bán Nhà văn phòng thuộc Dự án dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai” và tại Điều 1 trong hợp đồng các bên đã thỏa thuận và ghi rõ: “Bên A đồng ý bán cho bên B Nhà Văn phòng...) mà không phải là nhà ở riêng lẻ (hoặc căn hộ chung cư) như thông thường, nhưng bà H vẫn đồng ý mua và ký kết hợp đồng, nhận bàn giao nhà từ Công ty I và tiến hành đầu tư hoàn thiện nhà để đưa vào sử dụng, nên không thể nói rằng mình không có lỗi. Chỉ đến khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có văn bản số 6110/STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/12/2016, trả lời Công ty I về diện tích xây căn Nhà văn phòng nói trên thuộc quy hoạch đất chung cư 5 tầng, có chức năng sử dụng công cộng làm ban quản lý chung cư, nhà sinh hoạt công đồng, không đồng ý cho Công ty I chuyển nhượng cho cá nhân làm đất ở thì sau đó bà H mới đề nghị với Công ty I thanh lý hợp đồng, do đó bên mua (bà H) cũng phải chịu một phần lỗi.

Xét thấy, việc không làm được thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà H là hoàn toàn ngoài ý muốn của Công ty I và bà H, nên các bên cùng phải có trách nhiệm chia sẻ phần thiệt hại. Trên cơ sở mức độ lỗi đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xác định lỗi của các bên tương ứng tỷ lệ 80/20 (Công ty I chịu 80% lỗi, bà H chịu 20% lỗi).

[5.2] Về xác định thiệt hại:

Xét thấy, trong hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty I với bà H, các bên không có thỏa thuận về việc áp dụng các biện pháp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng. Do đó, thiệt hại được xác định bao gồm khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền với quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Nhận thấy, khoản tiền chi phí mà bà H đã bỏ ra để hoàn thiện làm tăng giá trị căn Nhà văn phòng, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bà H đồng ý với số tiền 210.683.000đ (*Hai trăm mười triệu, sáu trăm tám mươi ba nghìn đồng*) theo như mức giá của Công ty I đã đưa ra khi chấm dứt hợp đồng, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về giá trị quyền sử dụng đất diện tích 207m² thuộc sổ thửa 216, tờ bản đồ số 27 các bên thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng số 01 của Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 là 292.404.474đ (*Hai trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm lẻ bốn nghìn, bốn trăm bảy mươi bốn đồng*). Theo chứng thư thẩm định giá số 1034 ngày 25/4/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai đã thẩm định giá trị diện tích quyền sử dụng đất 207m² nêu trên là 5.175.000.000đ.

Do đó, khoản tiền thiệt hại được tính theo mức chênh lệch trên tỷ lệ số tiền sử dụng đất bên mua đã trả tương ứng với 90% giá trị của Hợp đồng, như sau: $90\% \times (5.175.000.000đ - 292.404.474đ) = 4.394.335.973đ$ (Bốn tỷ, ba trăm chín mươi bốn triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng).

Chia tỷ lệ tương ứng với phần lỗi của từng bên như đã phân tích, cụ thể là:

+ Công ty I phải chịu: $80\% \times 4.394.335.973đ = 3.515.468.778đ$;

+ Bà H phải chịu: $20\% \times 4.394.335.973đ = 878.867.195đ$;

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà.

Buộc Công ty I phải trả cho bà H số tiền tổng cộng là: $(1.639.000.000đ + 210.683.000đ + 3.515.468.778đ) = 5.365.151.778đ$ (Năm tỷ, ba trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm năm mươi một nghìn, bảy trăm bảy mươi tám đồng).

[6] Về chi phí tố tụng:

Gồm có: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng nhà, đất để giải quyết tranh chấp, tổng cộng số tiền là 43.307.000đ (Bốn mươi ba triệu, ba trăm lẻ bảy nghìn đồng).

Do chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên số tiền chi phí tố tụng nêu trên, Công ty I và bà H cùng phải chịu tương ứng với phần nghĩa vụ phải chịu và phần không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cụ thể:

+ Công ty I phải chịu: $80\% \times 43.307.000đ = 34.645.600đ$;

+ Bà H phải chịu: $20\% \times 43.307.000đ = 8.661.400đ$;

Toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nêu trên, nguyên đơn bà H đã nộp đủ trong quá trình giải quyết vụ án. Vì vậy, buộc Công ty I phải trả lại cho bà H số tiền 34.645.600đ (Ba mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng).

[7] Về án phí:

Công ty I phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: $112.000.000đ + (1.365.151.778đ \times 0,1\%) = 113.365.000đ$ (Một trăm mười ba triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần không được chấp nhận: $36.000.000đ + (3\% \times 78.867.195đ) = 38.366.000đ$, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà H đã nộp 42.690.000đ (Bốn mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng), theo biên lai số 007310 ngày 14/5/2018 và biên lai số 007309 ngày 14/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả lại cho bà H 4.324.000đ (Bốn triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn).

[8] Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên bị đơn trình bày tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy chỉ có cơ sở chấp nhận một phần đề nghị của Luật sư.

[9] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu tại phiên tòa xét thấy phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào **khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39;** khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147, **Điều 157, Điều 165** Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 450, Điều 411, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 92, 93 Luật Nhà ở năm 2005; **Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.**

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H đối với Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I về việc *“Tranh chấp hủy Hợp đồng mua bán nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại”*.

1. Ghi nhận việc hủy bỏ Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 05/7/2016 kèm theo Hợp đồng số 94/CT-KHĐT ngày 03/10/2007, về việc mua bán Nhà văn phòng thuộc dự án Chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa, giữa Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I với bà Ngô Thị H do bị vô hiệu.

2. Buộc Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I có nghĩa vụ phải trả cho bà Ngô Thị H số tiền 5.365.151.778đ (*Năm tỷ, ba trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm năm mươi một nghìn, bảy trăm bảy mươi tám đồng*).

(Trong đó: 1.639.000.000đ là tiền bà H đã nộp khi giao kết hợp đồng; 210.683.000đ là tiền hoàn thiện căn nhà theo sự thỏa thuận của bà H và Công ty I khi chấm dứt hợp đồng; 3.515.468.778đ là khoản tiền bồi thường thiệt hại).

3. Buộc bà Ngô Thị H phải chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà với bà Hà Thị H1 và bà Ngô Thị H có nghĩa vụ phải bàn giao trả căn Nhà Văn phòng thuộc Dự án “Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, xã Hóa An, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; vị trí nhà nằm giữa nhà chung cư 5 tầng 1A và 1B, gồm 01 tầng trệt và 01 tầng lửng,

diện tích đất xây dựng 232m², diện tích sàn xây dựng 454,96m² cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I bồi thường thiệt hại số tiền 878.867.195đ (*Tám trăm bảy mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm chín mươi lăm đồng*).

5. Về chi phí tố tụng:

Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I phải trả lại cho bà Ngô Thị H số tiền 34.645.600đ (*Ba mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng*).

6. Về án phí DS-ST:

- Buộc Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu 113.365.000đ (*Một trăm mười ba triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Bà Ngô Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 38.366.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà H đã nộp 42.690.000đ (*Bốn mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng*), theo biên lai số 007310 ngày 14/5/2018 và biên lai số 007309 ngày 14/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả lại cho bà Ngô Thị H 4.324.000đ (*Bốn triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn*).

7. Về quyền kháng cáo:

Bà Ngô Thị H và Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị I được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Ngô Thị H1 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

8. Về việc thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND TP Biên Hòa (1);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- Đường sự (2);
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (2).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

Trần Văn Hùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

