

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 84/2025/DS-ST
Ngày: 13-6-2025
V/v tranh chấp: “Hợp đồng mua bán nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Thành

Ông Nguyễn Thanh Tùng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Hạnh Nhung- Thư ký Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa:*
Bà Lâm Thị Trung Thu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 162/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025 và Thông báo xét xử sơ thẩm số 223/TBXX-ST ngày 08/5/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Thanh Q**; sinh năm: 1957. Địa chỉ: E L, phường T, quận N thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 0919.728.999. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty **Cổ Phần X**; Trụ sở: 02 N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện uỷ quyền: Bà **Trần Thị Phương T**; sinh năm: 1982. Điện thoại: 0983.960.246- Phó Phòng Kinh doanh- Chi nhánh C1: Khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

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

1. Bà **Nguyễn Thị T1**; sinh năm: 1956. Địa chỉ: E L, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà **Huỳnh Thị Diệu H**; sinh năm: 1970.

3. Ông **Lê Huỳnh Trọng Â**; sinh năm: 1995.

4. Bà **Lê Thị Kiều H1**; sinh năm: 1995.

Cùng địa chỉ: B đường Số B, Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện uỷ quyền: Bà **Trần Ngọc Thanh M**; sinh năm: 1985. Điện thoại: 0919.728.999. Địa chỉ: H Đ, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên lạc: E L, phường T, quận N thành phố Cần Thơ. Có mặt.

5. **Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cũ)**. Trụ sở: A P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn K; sinh năm: 1989- Cán bộ Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S – Chi nhánh C1. Địa chỉ: A đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền số 13/2025/QĐ-CTO ngày 03/3/2025). Điện thoại: 0939.693.448. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. **Công ty Trách nhiệm hữu hạn X1**. Trụ sở: Số B Cụm C, Khu V, Phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Đại diện pháp luật: Ông **Nguyễn Hữu T2**; sinh năm: 1971- Giám đốc Công ty. Chỗ ở hiện nay: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Điện thoại: 0293.3504596- 0932.656.586. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/5/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Thanh Q cho rằng:

Ngày 08/6/2018, nguyên đơn có ký Hợp đồng mua bán nhà số 039-2018/HĐMBN với Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (gọi tắt là Công ty X); theo đó, Công ty X bán căn nhà 01 trệt, 02 lầu xây dựng hoàn thiện, vị trí B, đường số B (lộ giới 14m) Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho ông với giá 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Diện tích nhà và đất:

- Diện tích đất 4m x 20m = 80m²;
- Diện tích xây dựng: 4m x 15m = 60m²;

Thoả thuận thanh toán: ngay sau ký hợp đồng thanh toán 950.000.000đ, số tiền còn lại 50.000.000đ phải thanh toán khi hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thoả thuận thời hạn 36 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng, Công ty sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Nguyên đơn đã thanh toán số tiền 950.000.000đ vào ngày 08/6/2018.

Cùng ngày ký hợp đồng 08/6/2018, Công ty đã giao nhà cho nguyên đơn.

Hiện căn nhà này nguyên đơn đang cho gia đình của bà Huỳnh Thị H thuê để ở, gồm có 03 người: Bà Huỳnh Thị Diệu H; sinh năm: 1970; ông Lê Huỳnh Trọng Â; sinh năm: 1995; Bà Lê Thị Kiều H1; 1995. Việc cho thuê không có ký hợp đồng bằng văn bản. Thời hạn thuê: không có thoả thuận thời hạn; giá tiền thuê: 5.000.000đ/tháng.

Quá thời hạn thoả thuận 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, nguyên đơn nhiều lần liên hệ với Công ty để yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng công ty cứ hẹn lần lượt và thông báo đến quý 1/2024 sẽ trả lời nhưng cho đến nay vẫn không có phản hồi.

Nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu:

Công ty Cổ phần X tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán nhà ở số: 039/2018/HĐMBN ngày 08/6/2018 đã ký, hoàn tất các hồ sơ thủ tục để bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà ở: B5-61, đường số B (lộ giới 14m) Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn.

Nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho Công ty Cổ phần X số tiền còn lại của hợp đồng là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà, đại diện của bị đơn là Công ty Cổ phần X cho rằng:

Ngày 08/06/2018, Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (Công ty X) và ông Trần Thanh Q có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 039-2018/HĐMBN đối với căn nhà 3 tầng xây hoàn thiện, vị trí B5-61, đường Số B lộ giới 14m thuộc Khu dân cư P (Lô S) phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích đất là 80m², diện tích xây dựng là 60m², diện tích sử dụng 192m². Tổng giá trị hợp đồng mua bán nhà ở là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Ông Trần Thanh Q đã thanh toán cho công ty số tiền là 950.000.000đ (Chín trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 50.000.000đ thoả thuận sẽ thanh toán khi hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc của căn nhà này là ông Trần Thanh Q mua lại của ông Huỳnh Ngọc K1. Công ty ký hợp đồng với ông Huỳnh Ngọc K1 vào tháng 11/2013. Thời điểm bán nhà cho ông K1 thì công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng mua bán với ông K1 thì ông K1 không thanh toán đúng hạn như thoả thuận trên hợp đồng, làm ảnh hưởng đến thời gian tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông K1. Đến tháng 6/2018, ông K1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng hợp đồng cho ông Trần Thanh Q. Tại thời điểm năm 2018 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã bị kiểm soát đặt biệt.

Hiện nay lô nền này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể cho lô B5-61 đường Số 20 do Công ty X đứng tên. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện được thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam

kết trong hợp đồng với khách hàng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Công ty đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Đ. Đối với khoản nợ này có liên quan đến Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp cụ thể nào và hiện tại số tiền dư nợ còn lại của ngân hàng là bao nhiêu thì đại diện bị đơn không nắm được do Công ty X có giao dịch nhiều hợp đồng tín dụng và thế chấp với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, trong quá trình vay có hoán đổi tài sản thế chấp với nhau.

Trước đây, do Ngân hàng Đ đang trong tình trạng kiểm soát đặc biệt nên chưa giải quyết được. Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã được chuyển giao nên phía Công ty X sẽ phối hợp với Ban Lãnh đạo mới đưa ra phương án giải quyết để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh Q chậm nhất trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày hôm nay.

Nếu ông Q đồng ý huỷ hợp đồng, bán lại nhà cho Công ty thì Công ty sẽ mua lại với giá 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn giao tiền trong thời hạn 03 tháng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cũ) (gọi tắt là Ngân hàng S) cho rằng:

Vào năm 2012, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (gọi tắt là D) – Chi nhánh C1 (nay là Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S) đã cấp tín dụng cho ông **Võ Ngọc C** (Một trong những thành viên góp vốn thuộc Công ty X) theo Hợp đồng tín dụng số 00501K3480/1 ngày 20/9/2012, số tiền vay: 100.000.000.000đ (Một trăm tỷ đồng). Mục đích vay: Tài trợ xây dựng. Tài sản đảm bảo khoản vay: Công ty X thế chấp quyền sử dụng đất do Công ty X đứng tên, diện tích 16.714,10m², đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Khu dân cư P (Lô B), Khu đô thị M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ để đảm bảo khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số H0012-12/HĐTC, ngày 20/9/2012. Hồ sơ tất toán hợp đồng vào ngày 21/12/2012.

Công ty X lại dùng những tài sản này và bổ sung thêm, hoán đổi tài sản khác để tiếp tục thế chấp bảo lãnh cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn X1 (Một trong những công ty con, công ty X) vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh T3 theo Hợp đồng tín dụng H0059/1 ngày 21/12/2012, cụ thể như sau:

1. Ngân hàng Đ – Chi nhánh T3 đã cấp tín dụng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn X1 theo Hợp đồng tín dụng số H0059/1, số tiền vay: 112.000.000.000đ (Một trăm mười hai tỷ đồng). Thời hạn cho vay 11 tháng, từ ngày 21/12/2012 đến ngày 21/11/2013. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Biện pháp bảo đảm nợ vay là thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 15.274,60m² của Công ty Cổ phần X tại Khu dân cư P thuộc lô B, Khu Đô thị M Cần Thơ, quận C, thành

phố Cần Thơ. Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0037-12/HĐTC, ngày 21/12/2012, trị giá tài sản thế chấp: 76.370.000.000đ theo biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 12/12/2012 và Hợp đồng thế chấp số H0038-12/HĐTC ngày 20/12/2012, trị giá tài sản thế chấp: 40.000.000.000đ theo biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 12/12/2012. Đến nay hồ sơ vay bị quá hạn.

2. Tại thời điểm tất toán khoản vay của ông Võ Ngọc C để chuyển tài sản do Công ty X đứng tên nhằm bảo lãnh cho khoản vay mới là Công ty Trách nhiệm hữu hạn X1 thì phía Công ty X có đề nghị xuất một phần tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0012-12/HĐTC, ngày 20/9/2012 để bán trả nợ cho Ngân hàng Đ và hợp thức hóa thủ tục tài sản trên đất; đồng thời, có cam kết bổ sung tài sản khác. Tuy nhiên, Công ty X không thực hiện cam kết bổ sung cho DAB đúng, đủ diện tích, số lượng và không thực hiện trả nợ. Trong quá trình thương lượng giải quyết nợ vay quá hạn, các bên không đạt được thỏa thuận, Công ty Trách nhiệm hữu hạn X1 không thanh toán nợ và không thực hiện đầy đủ các điều kiện cam kết hoán đổi, bổ sung thêm tài sản.

Trong quá trình giao dịch, để hỗ trợ tốt nhất cho hoạt động kinh doanh của Công ty X được thuận lợi, nhanh chóng nên Ngân hàng Đ đã chấp thuận theo đề nghị của Công ty X được mượn các tài sản thế chấp là các thửa đất mang tên của chính Công ty X đang thế chấp vay vốn tại Đ để sang tên, thực hiện các thủ tục hợp thức hóa tài sản trên đất cho cá nhân, tổ chức theo các hợp đồng, danh sách do Công ty X đã bán cung cấp. Công ty X hứa ngay khi thực hiện xong thủ tục sang tên sẽ nộp tiền trả nợ hoặc dùng tài sản khác để hoán đổi, thay thế, bổ sung tài sản để Ngân hàng Đ sẽ xuất trả giấy chứng nhận theo đề nghị của Công ty X. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, Công ty X đã không thực hiện bổ sung, thay thế tài sản thế chấp đúng với diện tích, số lượng,... dẫn đến thiếu hụt diện tích đất không đủ để bảo đảm nợ vay.

Việc nhóm Công ty X tự bán các tài sản đang thế chấp, dự kiến thay thế bổ sung cho DAB nhưng không thông qua và được sự đồng ý của DAB là vi phạm cam kết, vi phạm pháp luật.

Việc nhóm nợ Công ty X quá hạn thanh toán, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của DAB, Ban điều hành Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, cùng với đại diện theo pháp luật nhóm khách hàng liên quan Công ty X để họp bàn tìm phương án giải quyết nhưng chưa có kết quả.

Quan điểm của Ngân hàng là luôn luôn tạo điều kiện để các bên thực hiện tốt nhất, hài hòa các quyền và lợi ích hợp pháp của mình trên tinh thần hợp tác cùng có lợi. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Đ thuộc diện tái cơ cấu. Theo chỉ đạo của các cơ quan Thanh tra giám sát của Ngân hàng N, Cơ quan Cảnh sát Điều tra- Bộ C2, ... chỉ đạo Đ phải giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp liên quan đến nhóm khách hàng 586. Ban điều hành Ngân hàng Đ cùng đại diện Công ty X đang tích cực trình các cơ quan chức năng xem xét, tháo gỡ hồ sơ Nhóm liên

quan Công ty X nên mọi hoạt động liên quan đến xuất, nhập, biến động tài sản Công ty X phải được chấp thuận bằng văn bản của cơ quan chức năng.

Ngày 17/01/2025, Ngân hàng TMCP Đ đã được chuyển giao cho Ngân hàng H2, Ban Lãnh đạo mới sẽ phối hợp để đưa ra phương án xử lý Nhóm nợ liên quan Công ty X.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị T1 cho rằng: bà là vợ của ông Trần Thanh Q. Căn nhà này do ông Q ký hợp đồng mua của Công ty X nhưng đây là tài sản chung của vợ chồng. Trong vụ kiện này, bà có cùng ý kiến và yêu cầu như ông Q.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Ngọc Thanh M- Đại diện của bà Huỳnh Thị Diệu H, ông Lê Huỳnh Trọng Á, bà Lê Thị Kiều H1 cho rằng:

Năm 2020, bà Huỳnh Thị Diệu H có thuê căn nhà số B, đường Số B Khu dân cư P (Lô S), phường P, quận C, thành phố Cần Thơ của ông Trần Thanh Q, giá thuê 5.000.000đ/tháng để gia đình ở. Hai bên có ký hợp đồng thuê bằng văn bản, thời hạn thuê 03 năm, đến năm 2023 hết hạn hợp đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng, gia đình bà Diệu H vẫn đang tiếp tục thuê cho đến nay. Ngày 01/6/2025, hai bên có ký lại hợp đồng bằng văn bản, thời hạn thuê là 01 năm.

Trong quá trình thuê nhà, bên thuê không có sửa chữa hay xây dựng gì thêm. Vì vậy, trong vụ kiện này, gia đình bà H không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc Công ty X tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà đã ký giữa Công ty X với ông Trần Thanh Q. Ngân hàng S phải giao trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất địa chỉ số B, đường số B Khu dân cư P, phường P, quận C để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh Q đứng tên theo quy định. Ông Trần Thanh Q phải thanh toán số tiền còn lại 50.000.000đ cho Công ty X khi Công ty bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Q.

Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản để thực hiện nghĩa vụ đảm bảo của Công ty X với Ngân hàng S (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cũ) sẽ được thụ lý, giải quyết thành vụ kiện khác khi các đương sự có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét mối quan hệ pháp luật: đây là vụ kiện tranh chấp "Hợp đồng mua bán nhà" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngày 08/6/2018, Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (gọi tắt là Công ty X) với ông Trần Thanh Q có ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 039-2018/HĐMBN; theo đó, Công ty X bán cho ông Q căn nhà 3 tầng xây hoàn thiện, vị trí B5-61, đường Số B lộ giới 14m thuộc Khu dân cư P (Lô S), phường P, quận C, thành phố Cần Thơ do Công ty Cổ phần X làm chủ đầu tư, diện tích đất là $4m \times 20m = 80m^2$, diện tích xây dựng là $4m \times 15m = 60m^2$, diện tích sử dụng $192m^2$; kết cấu nhà ở: nhà gồm 01 trệt, 02 lầu; thi công theo Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình: Mẫu nhà ở liên kế kết hợp thương mại -3 tầng, khối nhà 8 đơn nguyên liên kế Khu dân cư P- thành phố Cần Thơ do Công ty Cổ phần X thiết kế.

Thoả thuận giá bán: 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng); các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí liên quan để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bên mua chịu trách nhiệm thanh toán. Thoả thuận: bên mua thanh toán ngay sau ký hợp đồng 950.000.000đ; số tiền còn lại 50.000.000đ sẽ thanh toán dứt điểm khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời hạn bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: trong vòng 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này.

Xét thấy, Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 039-2018/HĐMBN ngày 08/6/2018 giữa nguyên đơn với Công ty X là có hiệu lực kể từ ngày ký theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 17 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 và điểm a, e khoản 2 Điều 118; khoản 2, 3 Điều 120 Luật Nhà ở năm 2014; bên mua đã thực hiện đúng việc thanh toán tiền mua theo thoả thuận của hợp đồng nên bên bán là Công ty X là chủ đầu tư dự án phải có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua theo thoả thuận của hợp đồng đã ký. Do đến nay đã hơn 36 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng, quá thời hạn thoả thuận của hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc Công ty X thực hiện việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.2] Đối với việc Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cũ) hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT01601 do Sở Tài nguyên và Môi

trường thành phố C cấp ngày 22/8/2011 cho Công ty Cổ phần X đứng tên đối với thửa 7467, tờ bản đồ số 1, diện tích 80m² tọa lạc Khu dân cư P (Lô S) Khu đô thị M Cần Thơ, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ; thấy rằng:

Quyền sử dụng đất thửa 7467 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT01601 được tách từ thửa 7106, tờ bản đồ số 01, diện tích 7.049,5m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT00123 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 15/11/2010 do Công ty Cổ phần X đứng tên.

Đối với thửa 7106 có đăng ký thế chấp ngày 04/5/2011 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ- Chi nhánh C1, quận N, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng thế chấp số H0010-11/HĐTC ngày 29/4/2011 nhưng đến ngày 15/6/2011 xác nhận đã xóa đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 000171.

Theo xác nhận ngày 25/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT01601 cấp ngày 22/8/2011 do Công ty Cổ phần X đứng tên, tại thửa 7467, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại Lô B đường số B, Khu dân cư P đến thời điểm hiện tại chưa ghi nhận việc đăng ký giao dịch đảm bảo.

Như vậy, theo lời trình bày của Ngân hàng S thì quyền sử dụng đất này là tài sản đảm bảo cho nhóm nợ của Công ty X nên không thể giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi phía Công ty X chưa xử lý xong nhóm nợ có liên quan với Ngân hàng; thấy rằng, phía Ngân hàng S không cung cấp được cho Toà án các tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất này là tài sản đảm bảo, thế chấp hợp pháp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng, cụ thể như: hợp đồng thế chấp có công chứng hợp pháp, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp hợp pháp tại cơ quan đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định tại Điều 323, 342, 343 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, cần buộc Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S phải giao trả cho Công ty X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT01601 cấp ngày 22/8/2011 do Công ty Cổ phần X đứng tên để Công ty X thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn. Nếu quá thời hạn 30 ngày, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ngân hàng không thực hiện giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty X thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT01601 và nguyên đơn tự liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên; mọi chi phí, thuế, phí, lệ phí do nguyên đơn phải chịu theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký.

Đối với Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S nếu có tranh chấp đối với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh có liên quan đến quyền sử dụng đất này thì Ngân hàng có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[2.3] Bên mua là ông Trần Thanh Q phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 50.000.000đ cho Công ty X.

[2.4] Đối với việc ông Trần Thanh Q đứng tên nhà và đất tại Lô B đường số B, Khu dân cư P, phường P, quận C, nếu giữa ông Trần Thanh Q và bà Nguyễn Thị T1 có tranh chấp về tài sản chung của vợ chồng thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[3] **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:** 4.000.000đ: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định và định giá. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải trả lại nguyên đơn 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

[4] **Về án phí dân sự sơ thẩm:** Theo quy định tại Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 300.000đ.

Nguyên đơn là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điều 323, 342, 343, 350, 719 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 430, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2, 3 Điều 17 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014;
- Điểm a, e khoản 2 Điều 118; khoản 2, 3 Điều 120 Luật Nhà ở năm 2014;
- Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Thanh Q.

1.1 Buộc Công ty Cổ phần X phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 039-2018/HĐMBN ngày 08/6/2018 giữa Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (gọi tắt là Công ty X) với ông Trần Thanh Q, thực hiện thủ tục đăng ký sang tên và giao cho ông Trần Thanh Q giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại thửa 7467, tờ bản đồ số 1, diện tích 80m² (ODT) tọa lạc vị trí B5-61, đường Số B, Khu dân cư P (Lô S) Khu đô thị M Cần Thơ, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ cho ông Trần Thanh Q đứng tên.

1.2 Buộc Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cũ) phải giao trả cho Công ty Cổ phần X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT01601 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 22/8/2011 do Công ty Cổ phần X đứng tên.

Nếu quá thời hạn 30 ngày, kể từ khi bản án có hiệu lực mà Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S không giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty Cổ phần X thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT01601 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 22/8/2011 do Công ty Cổ phần X đứng tên và ông Trần Thanh Q được quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà và đất tại thửa 7467, tờ bản đồ số 1, diện tích 80m² (ODT) tọa lạc vị trí B5-61, đường Số B, Khu dân cư P (Lô S) Khu đô thị M Cần Thơ, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Mọi chi phí, thuế, phí, lệ phí thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận do ông Trần Thanh Q phải chịu.

1.3 Công ty Cổ phần X phải giao cho ông Trần Thanh Q bản chính Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình: Mẫu nhà ở liên kế kết hợp thương mại -3 tầng, khối nhà 8 đơn nguyên liền kề Khu dân cư P- thành phố Cần Thơ do Công ty Cổ phần X thiết kế.

1.4 Ông Trần Thanh Q phải thanh toán cho Công ty Cổ phần X 586 tiền mua bán nhà còn lại của Hợp đồng mua bán nhà số 039-2018/HĐMBN ngày 08/6/2018 là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ khi Công ty Cổ phần X có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán tất nợ, ông Trần Thanh Q còn phải chịu tiền lãi chậm trả, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S nếu có tranh chấp đối với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh có liên quan đến quyền sử dụng đất này thì Ngân hàng có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 4.000.000đ, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên Công ty Cổ phần X phải trả lại cho nguyên đơn 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần X phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

5. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên toà, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án. Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q. Cái Răng;
- Chi cục T.H.A Q. Cái Răng;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang