

Bản án số: 548/2025/DS-PT

Ngày: 05 - 9 - 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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán:

Ông Võ Hoàng Khải.

Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 336/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cũ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 379/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ), giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm 1985 (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B15-13, số 48, đường số 5, Khu dân cư T, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Vĩnh P, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã P, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2021). (có mặt).

- Bị đơn: Công ty S, địa chỉ: Số 7, khu dân cư L, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Lê Văn Hồng O, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 7, khu dân cư L, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ). (Giám đốc Công ty S). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hồng D, là Luật sư của Công ty luật TNHH D và cộng sự; địa chỉ: Số 132, đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ). (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; địa chỉ: Số 130, đường P, Phường B, quận N, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Bà Hoàng Quế N, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 257, Quốc lộ 1A, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 01/3/2023). (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty S, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S, có người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Vĩnh P trình bày:*

Vào ngày 26/01/2010, vợ chồng ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị S và Công ty S (sau đây gọi tắt là Công ty S) có ký kết hợp đồng mua bán nhà, là 01 căn nhà trệt số B15-13, đường số 5, Khu dân cư T, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, diện tích đất 90m², diện tích xây dựng 78m², diện tích sử dụng 78m². Giá trị nhà và đất là 390.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 04 đợt, cụ thể như sau:

- + Đợt 1: Thanh toán số tiền 117.000.000 đồng ngay sau khi ký Hợp đồng.
- + Đợt 2: Thanh toán số tiền 103.000.000 đồng ngay sau khi ký Hợp đồng.
- + Đợt 3: Thanh toán số tiền 150.000.000 đồng một tháng sau khi ký Hợp đồng. Khi bên A (Công ty S) giao nhà cho bên B (ông H, bà S) sau khi ký Hợp đồng.
- + Đợt 4: Khi nhận giấy chủ quyền nhà, bên B thanh toán cho bên A số tiền là 20.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng phía ông H và bà S đã thanh toán cho Công ty S, 04 lần với tổng số tiền là 370.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- + Ngày 16/12/2009, thanh toán số tiền 10.000.000 đồng.
- + Ngày 26/01/2010, thanh toán số tiền 107.000.000 đồng.
- + Ngày 08/02/2010, thanh toán số tiền 253.000.000 đồng (Một lần thanh toán qua ủy nhiệm chi tại Ngân hàng TMCP Đ - Phòng giao dịch S với số tiền 150.000.000 đồng và một lần thanh toán trực tiếp với số tiền 103.000.000 đồng).

Vào ngày 08/02/2010, Công ty S bàn giao nhà cho ông H, bà S theo Biên bản

bàn giao nhà đưa vào sử dụng số 201/BBBG. Ngoài ra, tại khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng mua bán nhà có ghi rõ: Thời gian giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bên mua không quá 18 tháng, kể từ ngày bên bán bàn giao nhà cho bên mua và bên mua thanh toán đầy đủ tiền đợt giao nhà, tức chậm nhất là ngày 08/8/2011.

Ngoài ra, tại Điều 7 của Hợp đồng mua bán quy định về điều khoản vi phạm hợp đồng có thể hiện rõ: Trường hợp bên A bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chậm hơn 30 ngày (tức ngày 08/9/2011) so với thời gian quy định tại hợp đồng này thì bên A phải chịu lãi suất trên số tiền mà bên B đã nộp (tổng cộng là 370.000.000 đồng) cho bên A theo pháp luật quy định. Lãi suất ngân hàng áp dụng là lãi suất cho vay của Ngân hàng Đ tại thời điểm tính lãi.

Sau đó, ông H và bà S đã nhiều lần liên hệ với Công ty S yêu cầu phải thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông H, bà S nhưng Công ty S chỉ hứa hẹn chứ không thực hiện. Việc vi phạm hợp đồng của Công ty S làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và bà S.

Nay ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng giải quyết:

1. Buộc Công ty S thực hiện thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà nêu trên cho ông H, bà S theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký.

2. Buộc Công ty S phải thanh toán tiền lãi do vi phạm hợp đồng cho ông H, bà S tính trên số tiền đã thanh toán là 370.000.000 đồng từ thời điểm ngày 09/9/2011 cho đến khi xét xử theo lãi suất cho vay của Ngân hàng Đ tại thời điểm tính lãi vào năm 2023 là 13%/năm. Tính đến ngày 18/10/2023 là 370.000.000 đồng x 12 năm 01 tháng 09 ngày x 13%/năm = 582.410.833 đồng. Ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S sẽ thanh toán cho Công ty S số tiền còn lại của Hợp đồng mua bán nhà là 20.000.000 đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của Công ty S là ông Lê Văn Hồng O trình bày:

Công ty S thừa nhận có ký hợp đồng mua bán nhà với ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S theo như ông H và bà S trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng phía Công ty S đã bàn giao nhà cho ông H, bà S sử dụng và phía ông H và bà S đã thanh toán cho Công ty S số tiền 370.000.000 đồng. Còn lại 20.000.000 đồng theo hợp đồng hai bên thỏa thuận khi nào phía Công ty S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H và bà S thì ông H và bà S sẽ thanh toán cho Công ty S. Tuy nhiên, do quyền sử dụng đất nói trên Công ty S đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Đ). Việc Công ty S không thực hiện thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông H, bà S là do Công ty S gặp khó khăn trong

kinh doanh, còn nợ tiền của Ngân hàng Đ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết và hiện nay Ngân hàng Đ đang bị Ngân hàng nhà nước kiểm soát đặc biệt, các cơ quan chức năng không cho giải chấp đối với nhóm nợ của Công ty S. Việc Công ty S không thể làm thủ tục để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông H, bà S được là do trở ngại khách quan, nên phía Công ty S không đồng ý thanh toán số tiền lãi theo yêu cầu của ông H, bà S.

Nếu nguyên đơn đồng ý thỏa thuận thì Công ty S có nguyện vọng được nhận lại nhà và thỏa thuận thanh toán tiền lại cho ông H và bà S theo giá thị trường, nhưng Công ty S không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ là bà Hoàng Quế N trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 02/3/2023 và ngày 28/7/2023 như sau:

Ngân hàng Đ và Công ty S có ký kết Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 401/HĐTC ngày 31/12/2009, trong hợp đồng thế chấp số 401 này Công ty S thế chấp nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 1148, diện tích 3.242,9m², tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại Khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AP 624019 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho Công ty S ngày cấp 09/12/2009. Phần đất và nhà ông H, bà S ký kết hợp đồng mua bán với Công ty S là một phần diện tích của thửa đất số 1148, trước đây nếu Công ty S thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ trong hạn, thì Ngân hàng Đ có thể cho giải chấp từng thửa tương ứng với tài sản đảm bảo, nhưng do Công ty S đã phát sinh nợ xấu nên Ngân hàng Đ không đồng ý cho Công ty S giải chấp từng thửa, bởi vì hợp đồng thế chấp không có thỏa thuận cho giải chấp từng thửa và các thửa đất đã thế chấp này, ngoài việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Công ty S còn đảm bảo cho các khoản vay của Công ty S thuộc tỉnh khác. Hiện Ngân hàng Đ đang bị Ngân hàng Nhà nước kiểm soát đặc biệt, nên việc rút tài sản chỉ được thực hiện khi có văn bản chỉ đạo của Ban kiểm soát Ngân hàng Đ trụ sở chính. Ngân hàng Đ chỉ cho Công ty S rút tài sản thế chấp nếu Công ty S thanh toán tất nợ, bao gồm nợ của Công ty S và nợ của Công ty S ở những tỉnh khác. Ngân hàng Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cũ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 405, khoản 4 Điều 451 của Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S.

Buộc Công ty S thực hiện thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà trệt số B15-13, đường số 5, Khu dân

cư T, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, diện tích đất 90m², diện tích xây dựng 78m², diện tích sử dụng 78m² cho ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S.

Buộc Công ty S trả cho ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S số tiền lãi do vi phạm hợp đồng là 582.410.833 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu bốn trăm mười nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty S không trả số tiền trên, thì Công ty S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S về việc sau Công ty S bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà trệt số B15-13, đường số 5, Khu dân cư T, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S thì ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S sẽ thanh toán cho Công ty S số tiền còn lại của Hợp đồng mua bán nhà là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/10/2023, bị đơn Công ty S có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cũ và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng cũ nhận ngày 30/10/2023. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm 135/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Tòa án cấp sơ thẩm, vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng và nội dung tuyên xử của bản án nêu trên là không đúng pháp luật, không thể thi hành án được, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và cho rằng việc chuyển nhượng là do bị đơn chủ động và lập các thủ tục, hợp đồng chuyển nhượng để nguyên đơn và một số người dân ký kết hợp đồng mua bán nhà và nguyên đơn đã thanh toán gần đủ số tiền theo hợp đồng đã ký kết, nhưng bị đơn không lấy giấy chứng nhận QSDĐ ra để tách thửa cho nguyên đơn là lỗi của bị đơn, quá trình tham gia tố tụng bị đơn không có văn bản phản đối và Ngân hàng cũng không có yêu cầu độc lập, hiện nay nguyên đơn chỉ có duy nhất một căn nhà để ở, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

+ *Người đại diện theo pháp luật của bị đơn không rút đơn kháng cáo và cho rằng việc ký kết hợp đồng mua bán nhà nêu trên là không đúng pháp luật, vì đất đang thế chấp cho Ngân hàng, nên thay đổi, bổ sung kháng cáo là đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn thanh toán tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên là vô hiệu, bị đơn sẽ trả tiền mua bán nhà cho bị đơn và số tiền chênh lệch còn lại bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn 94%. Còn tài sản trên đất hình thành sau, nên không đồng ý trả giá trị tài sản trên đất.*

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Hợp đồng mua bán nhà giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu, vi phạm điều cấm của luật, vì nguyên đơn chưa đủ điều kiện kinh doanh bất động sản. Sở Xây dựng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bị đơn được phép bán nhà hình thành trong tương lai, nên việc huy động vốn của bị đơn là chưa đúng. Hơn nữa, đất đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng trước khi ký kết hợp đồng mua bán nhà, nên vi phạm quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, Hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên là vô hiệu, khi vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải bồi thường. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn (sau khi thay đổi, bổ sung).

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn (sau khi thay đổi, bổ sung) và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – gọi tắt là Bộ luật TTDS, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa lần thứ ba (sau khi tạm ngừng), nguyên đơn ông Huỳnh Thanh H, bà Trần Thị S vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Quế N (đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đ) vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của bị đơn Công ty S là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo pháp luật của bị đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo là yêu cầu Tòa án giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc Công ty S thanh toán tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên là vô hiệu, bị đơn sẽ trả tiền mua bán nhà cho nguyên đơn và số tiền chênh lệch còn lại bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn 94%. Xét thấy, việc thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo pháp luật

của bị đơn là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được HĐXX chấp nhận. Do đó, HĐXX không xem xét đối với yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bị đơn.

[4] Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 10/10/2024 thể hiện giá trị QSDĐ là 974.025.000 đồng, nhà ở giá trị còn lại là 332.030.000 đồng, công trình xây dựng khác có giá trị còn lại là 4.395.000 đồng và hệ thống điện năng lượng mặt trời có giá trị còn lại là 58.090.091 đồng; tổng cộng là 1.369.899.091 đồng.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc Công ty S thanh toán tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy:

[5.1] Tại Điều 4 Hợp đồng mua bán nhà có thỏa thuận thời gian bên bán bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bên mua không quá 18 tháng, kể từ ngày bàn giao nhà (BL số 26), tức là chậm nhất vào ngày 08/8/2011 thì Công ty S phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông H, bà S. Tại Điều 7 của Hợp đồng mua bán nhà thể hiện: *“Trường hợp Bên A bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà chậm hơn hơn 30 ngày so với thời gian quy định tại hợp đồng này thì Bên A phải chịu lãi suất trên số tiền mà Bên B đã nộp cho Bên A theo pháp luật quy định (Trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Ghi chú: Lãi suất Ngân hàng áp dụng là lãi suất cho vay của Ngân hàng Đ tại thời điểm tính lãi)”* (BL số 27), nhưng đến nay Công ty S vẫn chưa thực hiện thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng nêu trên. Do đó ông H, bà S yêu cầu Công ty S trả lãi vi phạm hợp đồng là có cơ sở, mức lãi suất cho vay của Ngân hàng Đ tại thời điểm tính lãi là 13%/năm, yêu cầu Công ty S trả lãi đối với số tiền nguyên đơn đã trả là 370.000.000 đồng, thời gian tính lãi từ ngày 09/9/2011 cho đến khi xét xử 18/10/2023 là: $370.000.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ năm} \times 01 \text{ tháng} \times 13\%/\text{năm} = 582.410.833 \text{ đồng}$ là có căn cứ, được HĐXX chấp nhận.

[5.2] Tại Công văn số 08/CV-DAB-STG, ngày 26/3/2024, Ngân hàng Đ - Chi nhánh Sóc Trăng xác định: Công ty S thế chấp tại Ngân hàng Đ 39 thửa đất; trong đó, 20 thửa đất đảm bảo cho khoản vay 800.162.900.000 đồng và 19 thửa đất còn lại (trong đó, bao gồm thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03) đảm bảo cho khoản vay 20.023.303.600 đồng của Công ty S. Công ty S thế chấp cho Ngân hàng Đ thửa đất số 1148, tờ bản đồ số 03 theo Hợp đồng thế chấp số 1379/HĐTC với mức đảm bảo cho khoản vay 7.037.093.000 đồng. Tuy nhiên, theo văn số 129/BKSĐB-DAB ngày 30/12/2020 của Trưởng Ban kiểm soát đặc biệt DAB “DAB chỉ được giải chấp tài sản đảm bảo thuộc sở hữu của nhóm 586 sau khi nhóm 586 đã thực hiện tất toán toàn bộ các nghĩa vụ nợ đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các cam kết phát sinh tại DAB”. Do đó, việc Công ty S vi phạm nghĩa vụ thanh toán với tổ chức tín dụng dẫn đến phát sinh nợ xấu, nên Ban kiểm soát đặc biệt của Ngân hàng Nhà nước cũng như Ngân hàng Đ không cho Công ty S giải chấp từng thửa đất không phải là trở ngại khách quan, mà do lỗi của Công ty S. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty S trả lãi cho ông H, bà S theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty S với ông H, bà S là vô hiệu, Công ty S sẽ trả tiền mua bán nhà cho nguyên đơn và số tiền chênh lệch còn lại bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn 94%. Xét thấy, như nhận định tại mục [5] nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến hợp đồng mua bán nhà được HĐXX chấp nhận và tại phiên tòa phúc thẩm các bên không thỏa thuận được giá trị tài sản trên đất và hoa lợi hình thành trong tương lai đối với tài sản do nguyên đơn đầu tư, nên yêu cầu kháng cáo này của bị đơn là không có căn cứ, không được HĐXX chấp nhận.

[7] Từ những nhận định tại mục [5] và [6] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty S là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ).

[8] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn (sau khi thay đổi, bổ sung) là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên bị đơn Công ty S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[10] Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Tổng chi phí số tiền 25.500.000 đồng. Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu số tiền này và đã nộp xong theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 của Bộ luật TTDS.

[11] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty S và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ) là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 1 Điều 29 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty S.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà của Tòa án nhân dân thành phố

Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5, thành phố Cần Thơ).
Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S.

- Buộc bị đơn Công ty S thực hiện thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà trệt số B15-13, đường số 5, Khu dân cư T, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ), diện tích đất 90m², diện tích xây dựng 78m², diện tích sử dụng 78m² cho ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S.

- Buộc bị đơn Công ty S trả cho ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S số tiền lãi do vi phạm hợp đồng là 582.410.833 đồng (Năm trăm tám mươi hai triệu bốn trăm mười nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S về việc sau khi Công ty S bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà trệt số B15-13, đường số 5, Khu dân cư T, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) cho ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S thì ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S sẽ thanh toán cho Công ty S số tiền còn lại của Hợp đồng mua bán nhà là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty S phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 27.596.433 đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng). Ông Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Huỳnh Thanh H và bà Trần Thị S số tiền tạm ứng đã nộp 15.009.000 đồng (Mười lăm triệu không trăm linh chín nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007618, ngày 24/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001214 ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ); như vậy, Công ty S đã thực hiện xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Tổng chi phí số tiền 25.500.000 đồng (Hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng). Công ty S phải chịu số tiền này và đã nộp xong.

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

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 5 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 5 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn