

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3-CẦN THƠ

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

Bản án số: 281/2025/DS-ST

Ngày: 27-11-2025

V/v tranh chấp: “Hợp đồng mua bán nhà”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3- 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 Nguyễn Văn Sang

Ông Nguyễn Văn Mên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hạnh Nhung- Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 3- Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 3- Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thuỳ Vân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2025, tại Toà án nhân dân Khu vực 3- Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 320/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024, về tranh chấp “Hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 509/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Võ Minh L**; sinh năm: 1961 và bà **Trần Thị S**; sinh năm: 1962. Địa chỉ: 3 đường M, phường N, thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 0919.342838. Đại diện uỷ quyền: Ông Trần Ngọc V; sinh năm: 1982. ĐKTT: Số C T, Tổ 41 Khóm D, phường C, tỉnh Đồng Tháp. Chỗ ở hiện nay: B đường Số B Khu đô thị P, phường H, thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 0939.416.188. Có mặt.

* **Bị đơn: Công ty Cổ phần X**; Trụ sở: Số B đường N, phường 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 C: đường V, Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông **Trần Ngọc V**; sinh năm: 1982. Địa chỉ: Số C T, Tổ D Khóm D, Phường C, tỉnh Đồng Tháp. Chỗ ở hiện nay: B đường Số B Khu đô thị P, phường H, thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 0939.416.188. Có mặt.

2. Bà **Võ Ngọc Á**; sinh năm: 1982. Địa chỉ: B đường Số B Khu đô thị P, phường H, thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 0939.916.919. Có mặt.

3. **Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cũ)**. Trụ sở: 72 đường L, phường C, Thành phố Hà Nội. Đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn K; sinh năm: 1989. Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 – Chi nhánh C. Địa chỉ liên hệ: 118 đường M, phường N, thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 0939.693.448. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/9/2024 của nguyên đơn là ông Võ Minh L, bà Trần Thị S và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng:

Ngày 22/4/2009, ông Võ Minh L và bà Trần Thị S với Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (gọi tắt là Công ty X) có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 478/HĐTĐC; theo đó, vợ chồng ông L, bà S mua căn nhà 1 trệt 1 lầu xây hoàn thiện của Công ty X, tại vị trí B7-84, đường Số B, lộ giới 14m thuộc Khu đô thị P (lô số 20) phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ), diện tích đất là 76,48m², diện tích xây dựng là 60m². Tổng giá trị hợp đồng mua bán nhà là **450.000.000đ** (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Thỏa thuận thanh toán: ngay sau ký hợp đồng phải thanh toán đợt 1 là **100.000.000đ**; đợt 02 trong vòng 30 ngày phải thanh toán **125.000.000đ**; đợt 3 khi công ty bàn giao nhà phải thanh toán cho bên bán **90.000.000đ**; đợt 4 sau 60 ngày kể từ ngày giao nhà thì bên mua phải thanh toán tiếp **67.500.000đ**, sau 60 ngày tiếp theo phải thanh toán tiếp **45.000.000đ**; tổng cộng phải thanh toán 5 đợt, tổng số tiền là **427.500.000** đồng; số tiền còn lại **22.500.000đ** bên mua phải thanh toán dứt điểm khi bên bán bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên mua.

Thỏa thuận bên bán phải giao nhà trước 30/10/2009 cho bên mua. Bên bán có trách nhiệm bàn giao hồ sơ pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên mua.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Từ ngày 22/4/2009 đến ngày 15/6/2010, nguyên đơn đã thanh toán 05 đợt; tổng số tiền đã thanh toán cho Công ty X là **427.500.000đ**.

Ngày 05/12/2009, Công ty X đã bàn giao căn nhà cho bên mua. Bên mua đã nhận nhà. Sau đó, ông L, bà S cho con là Võ Ngọc Á cùng chồng là Trần Ngọc V quản lý, sử dụng từ lúc mua cho đến nay.

Tuy nhiên, từ lúc mua đến nay đã 15 năm nhưng Công ty vẫn không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên mua.

Nay nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu:

Công ty Cổ phần X tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng mua bán nhà số: 478/HĐTĐC ngày 22/4/2009 đã ký giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ với ông Võ Minh L và bà Trần Thị S, hoàn tất các hồ sơ thủ tục để bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tại số : đường Số B Khu đô thị P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ) cho nguyên đơn.

Sau khi Công ty X thực hiện xong nghĩa vụ giao giấy tờ nhà, đất thì ông Võ Minh L và bà Trần Thị S sẽ thanh toán số tiền còn lại là **22.500.000đ** (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) cho Công ty X.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện của bị đơn Công ty Cổ phần X cho rằng: Ngày 22/4/2009, Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (Công ty X) với ông Võ Minh L và bà Trần Thị S (bên mua nhà) có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 478/HĐTĐC bán căn nhà một trệt, một lầu, xây dựng hoàn thiện cho bên mua tại vị trí B, đường Số B, lộ giới 14m thuộc Khu đô thị P (Lô S) phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích đất là 76,48m², diện tích xây dựng là 60m², diện tích sử dụng 127m². Tổng giá trị hợp đồng mua bán nhà là **450.000.000đ** (Bốn trăm năm mươi triệu đồng), bên mua nhà đã thanh toán cho Công ty X số tiền là **427.500.000** đồng, số tiền còn lại là **22.500.000** đồng bên mua sẽ thanh toán dứt điểm khi bên bán bàn giao giấy chứng nhận quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 05/12/2009, Công ty X đã bàn giao căn nhà cho bên mua, bên mua đã nhận nhà và về ở, sinh sống ổn định tại căn nhà được bàn giao cho đến nay.

Tại Điều 4 của Hợp đồng có ghi nhận “*Bên bán có trách nhiệm bàn giao hồ sơ pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bên mua*”. Do đó, Công ty X đã và đang cố gắng hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan để thực hiện trách nhiệm với bên mua.

Tuy nhiên, do dự án đang vướn một số thủ tục pháp lý với bên thứ ba là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ nên Công ty X chưa thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bên mua nhà.

Do Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có thời gian dài trong tình trạng bị kiểm soát đặc biệt nên chưa giải quyết được. Hiện nay, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đã được chuyển giao thành Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 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 nguyên đơn chậm nhất đến cuối Quý 3/2025.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Võ Ngọc Á cho rằng: Bà là con ruột của ông Võ Minh L và bà Trần Thị S nên cha mẹ bà cho bà và chồng là ông Trần Ngọc V ở trong căn nhà này khoảng 15 năm nay.

Trong quá trình sử dụng, khoảng năm 2010, vợ chồng bà có sửa chữa nhỏ thêm trong căn nhà này. Tuy nhiên, trong vụ kiện này, bà không có yêu cầu gì đối với phần vợ chồng bà đã sửa chữa làm tăng thêm giá trị căn nhà.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc V cho rằng: ông là chồng của bà Võ Ngọc Á. Vợ chồng ông L, bà S cho vợ chồng ông bà ở trong căn nhà này khoảng 15 năm nay. Nay trong vụ kiện này, ông có cùng ý kiến với bà Á.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1_cho rằng: Năm 2012, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh C (nay Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 – Chi nhánh C) đã cấp tín dụng cho Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (gọi tắt là Công ty X) theo Hợp đồng tín dụng số 00501H0774/1 ngày 19/12/2012, số tiền vay: **170.000.000.000đ** (Một trăm bảy mươi tỷ đồng). Thời hạn cho vay 11 tháng, từ ngày 19/12/2012 đến ngày 19/11/2013. Lãi suất vay: 1,25%/ tháng (15 %/năm). Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Biện pháp bảo đảm nợ vay là thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 52.814,20m² 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 (nay thuộc phường H, thành phố Cần Thơ); trong đó, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT04524 ngày 10/5/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty Cổ phần X đứng tên.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0105-12/HĐTC, ngày 19/12/2012, trị giá tài sản thế chấp: **211.000.000.000đ** (Hai trăm mười một tỷ đồng) theo biên bản định giá tài sản thế chấp ngày 14/12/2012. Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0105-12/HĐTC, ngày 19/12/2012, được miễn công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo giấy đề nghị miễn công chứng ngày 14/12/2012 của Công ty X.

Do hồ sơ vay đã bị quá hạn nên Công ty X - Chi nhánh C đã đề nghị xuất một phần tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0105-12/HĐTC, ngày 19/12/2012 bán trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (DAB) và hợp thức hóa thủ tục tài sản trên đất; Công ty X cam kết bổ sung thêm tài sản thuộc Khu Dân cư L, Khu Đô thị M, quận C theo Hợp đồng thế chấp số H0018-13/HĐTC ngày 23/07/2013. Tuy nhiên, sau đó Công ty X không thực hiện cam kết bổ sung cho DAB đúng, đủ diện tích nên Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C từ chối tiếp nhận hồ sơ đăng ký giao dịch đảm bảo do tài sản thế chấp không trùng khớp diện tích, số lượng. Trong quá trình thương lượng giải quyết nợ vay quá hạn, các bên không đạt được thỏa thuận, Công ty X không thanh toán nợ và không thực hiện đầy đủ các điều kiện cam kết hoán đổi, bổ sung thêm tài sản.

Hiện nay, tất cả các khoản vay của nhóm Công ty X - Chi nhánh C tại S1 đã bị quá hạn và khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không hợp tác cử

đại diện để giải quyết nợ. Ban điều hành S1 đã nhiều lần làm việc, gửi văn bản, thông báo đến người đại diện theo pháp luật nhóm khách hàng liên quan Công ty X (gồm nhiều công ty con, chi nhánh công ty T1) để họp bàn tìm phương án giải quyết. Tuy nhiên, S1 không nhận được sự phối hợp từ phía khách hàng; chỉ khi nào Công ty X bị khiếu kiện thì công ty mới gửi văn bản yêu cầu S1 xuất giao trả tài sản.

Nay quan điểm của S1 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. Theo chỉ đạo của Ban kiểm soát đặc biệt, S1 chỉ giải chấp tài sản đảm bảo sau khi nhóm Công ty X 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 S1.

Hiện nay, hồ sơ nhóm liên quan Công ty X đang được Cơ quan Cảnh sát điều tra của Bộ C1, Cục T2 Giám sát Ngân hàng N quản lý, theo dõi giải quyết, Ngân hàng sẽ xin ý kiến và cung cấp số liệu cụ thể về dư nợ của hợp đồng tín dụng cho Tòa án sau. Còn 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.

Ngoài ra, Ngân hàng không đồng ý cho Công ty X tất toán riêng lẻ từng hợp đồng tín dụng. Ngân hàng chỉ đồng ý giải chấp tài sản thế chấp khi Công ty X tất toán toàn bộ khoản nợ của Nhóm nợ liên quan Công ty X. Hiện tại Ngân hàng không có yêu cầu khởi kiện đòi nợ Công ty X.

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 nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 478/HĐTĐC ngày 22/4/2009, hoàn thành nghĩa vụ sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng ông L, bà S và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Ngân hàng S1 phải giao trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT04524 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty Cổ phần X đứng tên ngày 10/5/2012 để Công ty X thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông L, bà S đứng tên theo quy định.

Trường hợp ngân hàng không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và Công ty X không thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông L, bà S thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT04524 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho

Công ty Cổ phần X đứng tên ngày 10/5/2012 và nguyên đơn có quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nguyên đơn chịu mọi thuế, phí, lệ phí thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nguyên đơn phải thanh toán số tiền còn lại 22.500.000đ (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) của Hợp đồng mua bán nhà ở số 478-2009/HĐTĐC ngày 22/4/2009 cho Công ty X khi Công ty bàn giao giấy chứng nhận cho nguyên đơn.

Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản để thực hiện nghĩa vụ đảm bảo của Công ty X với Ngân hàng S1 (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 và thẩm quyền giải quyết vụ án:** 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 b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 478/HĐTĐC ngày 22/4/2009; theo đó, Công ty X bán cho nguyên đơn căn nhà 1 trệt 1 lầu xây dựng hoàn thiện, vị trí B7-84, đường Số B, lộ giới 14m thuộc Khu Đô thị P (Lô S) phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ), diện tích đất là 76,48m², diện tích xây dựng là 60m², diện tích sử dụng 127m². Tổng giá trị hợp đồng mua bán nhà là **450.000.000đ** (Bốn trăm năm mươi triệu đồng), bên mua đã thanh toán cho Công ty X số tiền là **427.500.000đ** (Bốn trăm hai mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng), Công ty X đã giao nhà cho nguyên đơn sử dụng từ ngày 05/12/2009, số tiền còn lại là **22.500.000đ** (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) bên mua sẽ thanh toán dứt điểm khi bên bán bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên Hội đồng xét xử xác định đây là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 10/5/2012, Công ty Cổ phần X được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04524, thửa số 8137, tờ bản đồ số 01, diện tích 76,5m² (ODT) tại Khu dân cư P (Lô S), Khu Đô thị M Cần Thơ, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ nhưng Công ty X không thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua mà lại thế chấp quyền sử

dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ theo Hợp đồng thế chấp số H0018-13/HĐTC ngày 23/07/2013 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty X cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ theo Hợp đồng tín dụng số 00501H0774/1 ngày 19/12/2012, số tiền vay: **170.000.000.000đ** (Một trăm bảy mươi tỷ đồng) nhưng không thông báo cho ngân hàng về tình trạng nhà và đất tại thửa số 8137 Công ty X đã bán cho nguyên đơn, đã thu tiền của nguyên đơn 95% giá trị hợp đồng, cũng như việc bị đơn không thông báo cho ông L, bà S và không có sự đồng ý của ông L, bà S về việc thế chấp nhà đất này.

Theo Công văn số 61/VPĐKĐĐ-CN, DL < ngày 11/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thì quyền sử dụng đất thửa số 8137, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT04524 ngày 10/5/2012 hiện tại chưa có đăng ký biến động.

Như vậy, việc Công ty X và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tự thỏa thuận với nhau, lấy quyền sử dụng đất này làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty X nhưng không thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật; dẫn đến việc nhà, đất nguyên đơn đã mua của Công ty X từ tháng 4/2009 đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện vào tháng 9/2024 là 15 năm, nguyên đơn đã thanh toán tiền và nhận nhà đất theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán nhà đã ký với Công ty X nhưng Công ty X chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất cho nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty X tiếp tục thực hiện hợp đồng, hoàn tất các thủ tục để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất cho nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 đang giữ và có mối liên hệ với các khoản vay của Công ty X nên cần cho thời hạn trong 03 tháng kể từ khi Bản án có hiệu lực, Công ty X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, hoàn tất các thủ tục sang tên cho nguyên đơn và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn.

[2] Đối với việc Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cũ) hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04524 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty Cổ phần X đứng tên ngày 10/5/2012; thấy rằng:

Theo lời trình bày của Ngân hàng S1 thì quyền sử dụng đất này là tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13/HĐTC, ngày 23/07/2013, đảm bảo cho nhóm nợ Công ty 586 của Hợp đồng tín dụng số 00501H0774/1 ngày 19/12/2012, số tiền vay: 170.000.000.000đ (Một trăm bảy mươi tỷ đồng). Thời hạn cho vay 11 tháng, từ ngày 19/12/2012 đến ngày

19/11/2013 nên Ngân hàng không thể giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty X khi phía Công ty X chưa xử lý xong nhóm nợ có liên quan với Ngân hàng; thấy rằng:

Như trên đã phân tích, theo xác nhận ngày 11/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thì quyền sử dụng đất thửa số 8137, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT04524 ngày 10/5/2012 hiện tại chưa có đăng ký giao dịch đảm bảo. Như vậy, phía Ngân hàng S1 không cung cấp được cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất này là tài sản đảm bảo, thế chấp, *đã đăng ký giao dịch đảm bảo thế chấp hợp pháp để giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba, kể từ thời điểm đăng ký* theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do đó, cần buộc Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 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 CT04524 ngày 10/5/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty Cổ phần X đứng tên, để Công ty X thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Nếu quá thời hạn 02 (Hai) tháng, 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04524 ngày 10/5/2012 do Công ty Cổ phần X đứng tên và nguyên đơn được quyền tự liên hệ với cơ quan chức năng để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên. Mọi chi phí, thuế, phí, lệ phí do nguyên đơn phải chịu.

Đối với Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 nếu có tranh chấp đối với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất này thì Ngân hàng có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[3] Nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty X số tiền còn lại **22.500.000đ** (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) của Hợp đồng mua bán nhà ở số 478/HĐTĐC ngày 22/4/2009 khi Công ty X bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn (hoặc khi nguyên đơn đã tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).

[4] **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 3.000.000đ**: 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 **3.000.000đ** (Ba triệu đồng).

[5] 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 (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 92, Điều 147, 157, 158, 227, 228, 235; Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 451, 454, 323, 348, 717 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty Cổ phần X phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số 478/HĐTĐC ngày 22/4/2009 đã ký giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ với ông Võ Minh L, bà Trần Thị S. Trong thời hạn 03 (Ba) tháng, kể từ khi Bản án có hiệu lực, Công ty Cổ phần X phải thực hiện thủ tục đăng ký sang tên và giao cho ông Võ Minh L, bà Trần Thị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất vị trí B7-84, tại thửa đất số 8137, tờ bản đồ số 01, diện tích quyền sử dụng đất 76,5m² (ODT) toạ lạc đường Số B, Khu dân cư P (Lô số 20), Khu đô thị M Cần Thơ, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ) cho ông Võ Minh L và bà Trần Thị S đứng tên.

1.2 Buộc Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 (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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04524 ngày 10/5/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty Cổ phần X đứng tên.

Nếu quá thời hạn 02 (Hai) tháng, kể từ khi Bản án có hiệu lực mà Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S1 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04524 ngày 10/5/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty Cổ phần X đứng tên và ông

Võ Minh L, bà Trần Thị S được quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất tại thửa 8137 nêu trên.

Mọi chi phí, thuế, phí, lệ phí thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận do nguyên đơn phải chịu.

1.3 Ông Võ Minh L, bà Trần Thị S phải thanh toán cho Công ty Cổ phần X số tiền còn lại **22.500.000đ** (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) của Hợp đồng mua bán nhà ở số 478-2009/HĐTĐC ngày 22/4/2009 khi Công ty Cổ phần X bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn (hoặc khi nguyên đơn tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).

Kể từ khi Công ty Cổ phần X có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán tất nợ, ông Võ Minh L, bà Trần Thị S 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 S1 nếu có tranh chấp đối với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp 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: 3.000.000đ**, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên Công ty Cổ phần X phải trả lại cho nguyên đơn **3.000.000đ** (Ba 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 tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa; 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 Khu vực 3- Cần Thơ;

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

- Phòng T.H.A DS Khu vực 3- Cần Thơ;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- UBND phường Hưng Phú, Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Thuỳ Trang