TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 229/2025/DS-PT
Ngày: 07 - 5 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp hợp đồng hợp tác ba bên, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thu Hương

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp hợp đồng hợp tác ba bên, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 207/2024/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 971/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Trụ sở chính: Số A, đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quang D: Ông Lê Văn R - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn R: Ông Nguyễn Tấn T - Chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng - Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh B (có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Huỳnh Quốc Thảo Q, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số C, đường N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

2.2. Ông Nguyễn Tri P, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Quốc Thảo Q: Ông Nguyễn Tri P, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Quốc T1 – Chức vụ giám đốc (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số A, đường T, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Tri P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện ngày 29/12/2024, bản tự khai, các biên bản hoà giải, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần N trình bày:

Năm 2022 Ngân hàng Thương mại cổ phần N (Ngân hàng) có cho bị đơn bà Huỳnh Quốc Thảo Q, ông Nguyễn Tri P vay tiền. Căn cứ vào Hợp đồng vay từng lần trung dài hạn số 224/VCB/22CD ngày 22/9/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 224/VCB/22CD-SD01 ngày 20/02/2023 thì Ngân hàng đã cho bà Q, ông P vay số tiền 1.670.000.000 đồng. Đôi bên có thoả thuận các điều khoản về mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất cho vay, lãi phạt nợ quá hạn,… và ký kết các hợp đồng thế chấp để đảm bảo việc bị đơn trả nợ vay cho Ngân hàng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do bà Huỳnh Quốc Thảo Q và ông Nguyễn Tri P không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N theo thoả thuận ban đầu nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

Tuyên buộc bà Huỳnh Quốc Thảo Q và ông Nguyễn Tri P phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 20/02/2024 là: 1.534.077.898đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 1.487.489.531đồng.
- Nợ lãi: 45.951.870đồng trong đó nợ lãi quá hạn: 40.075.267đồng.
- Lãi phạt nợ quá hạn: 2.145.362đồng.
- Nợ thẻ tín dụng: 100.000đồng.

T2 buộc bà Huỳnh Quốc T3 Q và ông Nguyễn Tri P phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 224/VCB/22CD ngày 22 tháng 09 năm 2022; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 224/VCB/22CD-SD01 ngày 20/02/2023; Hợp đồng thẻ tín dụng số 090/VCB/22TĐ ngày 22 tháng 09 năm 2022 kể từ ngày tiếp theo ngày 29/12/2023 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng TMCP N.

T2 nếu bà Huỳnh Quốc Thảo Q và ông Nguyễn Tri P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N thông qua Ngân hàng Thương mại cổ phần N Chi nhánh B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Huỳnh Quốc Thảo Q và ông Nguyễn Tri P theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 222/NHNT/TC22 ngày 22 tháng 09 năm 2022 giữa Ngân hàng và bà Huỳnh Quốc Thảo Q, ông Nguyễn Tri P đối với căn nhà ký hiệu Nhà ở: LK7-20 (A7-20); Loại nhà ở: Nhà phố; Đường số: D5; Số tầng: Trệt+ 2 lầu; Diện tích đất: 69.8m^2; Diện tích xây dựng: 52m^2; Tổng diện tích sàn xây dựng: 162 m^2; Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn BTCT đề thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

T2 nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N thông qua chi nhánh B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Huỳnh Quốc Thảo Q, ông Nguyễn Tri P để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/11/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần N có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Theo đơn phản tố ngày 08/4/2023, bản tự khai, các biên bản hoà giải, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Tri P (ông P đồng thời là

người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bà Huỳnh Quốc Thảo Q) trình bày:

Sau khi tiếp cận thông tin về dự án của Công ty Cổ phần K (Công ty K) về dự án đầu tư xây dựng công trình: Khu nhà ở S, Khu thương mại, liền kề, biệt thự và chung cư nhà ở xã hội ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ngày 27/11/2021, bà Q là vợ của ông Nguyễn Tri P có ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 với Công ty Cổ phần K để mua căn nhà phố - Lô S (A7-20), Đường số D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre, với giá trị hợp đồng là 2.386.150.041đồng. Thực hiện hợp đồng bà Q đã giao tổng cộng cho công ty K được 07 đợt với tổng số tiền là 2.266.842.539đồng. Quá trình triển khai dự án của Công ty K cho đến nay vẫn chưa thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng về việc giao sổ hồng cho ông P, bà Q theo quy định tại khoản 3.3 và 3.5 Điều 3 quy định thời hạn giao, nhận nhà ở và hồ sơ kèm theo.

Nhận thấy, Công ty K không hợp tác, không bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông P, bà Q. Ông P, bà Q nghi ngờ về dự án đầu tư xây dựng công trình: Khu nhà ở S, Khu thương mại, liền kề, biệt thự và chung cư nhà ở xã hội ấp B, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre của Công ty Cổ phần K tại thời điểm ký hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 là Công ty K chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng đối với căn nhà phố - (A), đường số D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo quy định của Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản nhưng Công ty K vẫn cố tình thực hiện chuyển nhượng để lấy tiền của ông P, bà Q để sử dụng là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, ông P, bà Q yêu cầu Tòa án tuyên:

- Tuyên hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 được ký giữa Công ty Cổ phần K với bà Huỳnh Quốc T3 Quyên đối với căn nhà lô số LK7-20 (A), đường D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 222/NHNT/TC22 ngày 22 tháng 9 năm 2022 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh B và ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng hợp tác ba bên ngày 22/9/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh B, ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q và Công ty Cổ phần K1.

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm: ông P, bà Q có yêu cầu xin rút yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 222/NHNT/TC22 ngày 22 tháng 9 năm 2022 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh B và ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q vô hiệu, xin rút yêu cầu tuyên hợp đồng hợp tác ba bên ngày 22/9/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh B, ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q và Công ty Cổ phần K1; Giữ nguyên yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 được ký giữa Công ty Cổ phần K với bà Huỳnh Quốc T3 Quyên đối với căn nhà lô số LK7-20 (A), đường D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã tống đạt theo đúng quy định pháp luật Thông báo về việc thụ lý vụ án, bản photo các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp cho Toà án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, các giấy triệu tập tham gia phiên họp và phiên toà, Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho Công ty Cổ phần K. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Cổ phần K vắng mặt không lý do nên không có lời trình bày.

Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 207/2024/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã tuyên xử:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện ngày 29/12/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

2. Đình chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 222/NHNT/TC22 ngày 22 tháng 9 năm 2022 được ký giữa Ngân hàng N - Chi nhánh B và ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng hợp tác ba bên ngày 22/9/2022 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh B, ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q và Công ty Cổ phần K1.

Các đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án đối với các quan hệ tranh chấp mà Tòa án đã đình chỉ theo quy định pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố ngày 08/4/2024 của ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q. Cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 được ký giữa Công ty Cổ phần K với bà Huỳnh Quốc T3 Quyên đối với căn nhà lô số LK7-20 (A), đường D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/12/2024, ông Nguyễn Tri P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông P, bà Q về việc tuyên hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 được ký giữa Công ty Cổ phần K với bà Huỳnh Quốc T3 Quyên đối với căn nhà lô số LK7-20 (A), đường D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Nguyễn Tri P (ông P đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Quốc Thảo Q) xác định bà Q, ông P giữ nguyên yêu cầu giải quyết trong vụ án. Ông P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự, ngoại trừ Công ty Cổ phần K vắng mặt không lý do là chưa tuân thủ quy định pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tri P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 207/2024/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Nguyễn Tri P; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Ngân hàng Thương mại cổ phần N khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Huỳnh Quốc Thảo Q, ông Nguyễn Tri P. Ông Nguyễn Tri P, bà

Huỳnh Quốc Thảo Q phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 được ký giữa Công ty Cổ phần K với bà Huỳnh Quốc T3 Quyên vô hiệu; tuyên hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 222/NHNT/TC22 ngày 22/9/2022 được ký giữa ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q và Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh B vô hiệu, tuyên hợp đồng hợp tác ba bên ngày 22/92022 được ký giữa ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q, Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh B và Công ty Cổ phần K1. Các quan hệ tranh chấp này được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Căn cứ vào Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 228/VCB/22CD ngày 29/9/2022; Hợp đồng thẻ tín dụng số 090/VCB/22TD ngày 22/9/2022 và văn bản lựa chọn Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân nơi thực hiện hợp đồng của Ngân hàng Thương mại cổ phần N – Chi nhánh B. Vậy nên, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre căn cứ vào các quy định tại Điều 39, 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để thụ lý giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về phạm vi giải quyết vụ án: Trong vụ án, nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ông P, bà Q xin rút yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 222/NHNT/TC22 ngày 22 tháng 9 năm 2022 được ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh B và ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q vô hiệu và xin rút yêu cầu tuyên hợp đồng hợp tác ba bên ngày 22/9/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh B, ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q và Công ty Cổ phần K1, chỉ yêu cầu Toà tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 được ký giữa Công ty Cổ phần K với bà Huỳnh Quốc T3 Quyên đối với căn nhà lô số LK7-20 (A), đường D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu. Trên cơ sở đó, cấp sơ thẩm đình chỉ toàn bộ yêu cầu được rút là phù hợp. Ngoài ra, căn cứ vào yêu cầu còn lại của đương sự tiếp tục yêu cầu giải quyết, cấp sơ thẩm xác định bà Huỳnh Quốc Thảo Q, ông Nguyễn Tri P là nguyên đơn, Công ty Cổ phần K là bị đơn, Ngân hàng Thương mại cổ phần N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng với quy định tại Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời căn cứ theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án chỉ xét xử các nội dung có liên

quan đến yêu cầu của ông P, bà Q mà không xem xét, giải quyết yêu cầu nào khác là phù hợp.

[4] Đối với sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần K đã được triệu tập tham gia phiên toà theo đúng quy định pháp luật nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Toà án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty Cổ phần K là phù hợp.

[5] Đối với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi kết thúc phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 21/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã tống đạt Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ số 01/TB-TA ngày 21/10/2024 cho Công ty Cổ phần K là đảm bảo quyền được tiếp cận tài liệu, chứng cứ của bị đơn. Tuy nhiên, đến thời điểm chủ tọa phiên tòa tuyên bố kết thúc phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, phía Công ty K vẫn không có ý kiến gì đối với các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã công khai. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vụ án theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là phù hợp.

Về nội dung:

Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 được ký giữa Công ty Cổ phần K với bà Huỳnh Quốc T3 Quyên đối với căn nhà lô số LK7-20 (A), đường D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Nguyễn Tri P thừa nhận bà Huỳnh Quốc Thảo Q có tham gia ký kết hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 với Công ty Cổ phần K. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 17 và Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2013 thì về hình thức hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai giữa bà Q và Công ty Cổ phần K tuân thủ đúng quy định pháp luật.

[2] Đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 được ký giữa Công ty Cổ phần K với bà Huỳnh Quốc Thảo Q là căn nhà lô số LK7-20 (A), đường D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Giá trị của hợp đồng là 2.386.150.041đồng. Tại Điều 3 của hợp đồng này thể hiện các bên có thoả thuận nội dung về điều kiện giao nhận nhà là khi bên mua thanh toán 70% tổng giá trị hợp đồng. Tại Biên bản xem xét, thẩm

định tại chỗ ngày 23/9/2024 và tại phiên toà ông P thừa nhận đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng cho Công ty K, hiện tại ông P và Q đang quản lý, sử dụng căn nhà trên đất và còn giữ lại lại 5% giá trị hợp đồng chưa thanh toán.

[3] Ông P cho rằng, căn cứ để ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai được ký giữa bà Q và Công ty Cổ phần K là do nghi ngờ về dự án đầu tư xây dựng công trình khu nhà ở S của Công ty K không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng đối với căn nhà phố - (A), đường số D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo quy định của Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, tại Công văn số 2658/STNMT-QLĐĐ ngày 11/6/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trả lời cho ông Nguyễn Tri P do ông P cung cấp có nội dung xác định "*do chưa hoàn thành công trình" nên Công ty Cổ phần K chưa đủ điều kiện để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở"*. Nội dung công văn nêu trên cũng phù hợp với nội dung Công văn số 1406/VPĐK-TTLT ngày 15/7/2024 về việc "Cung cấp thông tin" của Sở T (Văn phòng Đ) cung cấp cho Tòa án có nội dung "*Dự án khu nhà ở S chưa hoàn thành, còn thiếu các hạng mục khu Công viên dọc kênh, Chung cư CC2 nên chưa đủ điều kiện đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở*". Mặt khác, tại Công văn số 1935/SXD-QLN và TTBĐS ngày 19/8/2024 của Sở Xây dựng tỉnh B về việc hỗ trợ cung cấp thông tin cho Tòa án đính kèm Thông báo số 3288/TB-SXD ngày 24/12/2021 về việc đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại các căn nhà ở thương mại thuộc dự án Khu nhà ở S, xã S, thành phố B xác định " *Công ty Cổ phần K đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại các căn nhà ở thương mại thuộc dự án khu nhà ở S, xã S, thành phố B*". Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định Công ty Cổ phần K đủ điều kiện để kinh doanh và ký kết các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai liên quan đến dự án khu nhà ở S. Đồng thời, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014 và sự thừa nhận của ông P về việc ông P, bà Q đang quản lý, sử dụng căn nhà lô số LK7-20 (A), đường D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã chứng minh quyền sở hữu nhà ở liên quan đến căn nhà nêu trên đã có sự dịch chuyển từ chủ đầu tư là Công ty Cổ phần K sang cho ông P, bà Q.

[4] Việc ông P, bà Q cho rằng lý do để yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai với Công ty Cổ phần K là do Công ty K không thể thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông P, bà Q cũng không có căn cứ. Bởi lẽ: tại đoạn 3, mục 3.5 Điều 3 của hợp đồng nêu trên có thỏa thuận thời hạn dự kiến bàn giao "sổ hồng", thời hạn gia hạn về thời gian này "*số hồng bị chậm bàn giao do nguyên nhân khách quan, hai bên sẽ thống nhất thương lượng thời gian bàn giao chính xác*". Trong quá trình giải quyết vụ án, ông P, bà Q không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc Công ty Cổ phần K không thể thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông P, bà Q và tại phiên tòa ông P thừa nhận bà Q còn giữ lại 5% giá trị hợp đồng tương đương với số tiền là 119.307.502 đồng. Điều này đồng nghĩa với việc bà Q chưa thực hiện xong phần nghĩa vụ mà mình đã thỏa thuận với với Công ty Cổ phần K. Mặt khác, ông P, bà Q cho rằng hợp đồng vô hiệu tại thời điểm ký kết nhưng lại sử dụng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng cũng là sự thừa nhận về tính có hiệu lực của hợp đồng mà bà Q ký kết với Công ty Cổ phần K. Từ những căn cứ và lập luận nêu trên thì không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 được ký giữa Công ty Cổ phần K với bà Huỳnh Quốc T3 Quyên đối với căn nhà lô số LK7-20 (A), đường D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông P là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 207/2024/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tri P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 207/2024/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Căn cứ các Điều 5, 26, 39, 40, 91, 227, 228, 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 280, 282, 400, 429 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, khoản 2 Điều 17, Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2013, Điều 12, Điều 147 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 7 Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 "Hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai"; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện ngày 29/12/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

2. Đình chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 222/NHNT/TC22 ngày 22 tháng 9 năm 2022 được ký giữa Ngân hàng N - Chi nhánh B và ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q vô hiệu.

3. Đình chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng hợp tác ba bên ngày 22/9/2022 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh B, ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q và Công ty Cổ phần K1.

Các đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án đối với các quan hệ tranh chấp mà Tòa án đã đình chỉ theo quy định pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố ngày 08/4/2024 của ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q. Cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số A7-20/HĐMBN/2021 ngày 27/11/2021 được ký giữa Công ty Cổ phần K với bà Huỳnh Quốc T3 Quyên đối với căn nhà lô số LK7-20 (A), đường D tại xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

5. Ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q phải chịu chi phí tố tụng với số tiền là 1.322.000 (Một triệu ba trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm, Ngân hàng Thương mại cổ phần N không phải nộp. H tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 29.011.000 (Hai mươi chín triệu không trăm mười một nghìn) đồng được thu theo Biên lai số 0001013 ngày 22/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N (Chi nhánh B đại diện nhận).

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông Nguyễn Tri P, bà Huỳnh Quốc Thảo Q phải nộp số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào các Biên lai tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0004372 ngày 08/4/2024. H tạm số tiền tạm ứng án phí tổng cộng là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu số 0004373, 0004374 cùng ngày 08/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre cho ông P, bà Q.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tri P phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0005532 ngày 26/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng TT,KT&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rẻn