

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: 283/2025/DS-ST
Ngày: 03-12-2025
V/v tranh chấp: “Hợp đồng góp
vốn”.

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 Lư Thành Danh

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:* Ông Lê Văn Quốc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 12 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 57/2025/TLST-DS ngày 19
tháng 02 năm 2025, về tranh chấp “Hợp đồng góp vốn” theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số 502/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025 và Thông
báo xét xử sơ thẩm số 341/TBXX-ST ngày 18/11/2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **Trịnh Văn H**; sinh năm: 1959. Địa chỉ: I Khu Dân cư
E, khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 0913.617.217. Đại
diện uỷ quyền: Ông **Nguyễn Thế T**; sinh năm: 1957. Địa chỉ: I đường C,
phường C, thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 0918027289. Có mặt.

* *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần X**; Trụ sở: 02 đường N, phường B, Thành
phố Hồ Chí Minh. Đại diện uỷ quyền: Bà Trần Thị Phương T1; 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:* **Ngân hàng Trách nhiệm hữu
hạn Một thành viên S (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 S – 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 08/11/2024 của nguyên đơn là ông Trịnh Văn H và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà sơ thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng:

Ngày 12/08/2014, ông Trịnh Văn H với Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (sau đây gọi là Công ty X) có ký Hợp đồng góp vốn số 015-2014/HĐGDV. Nội dung thoả thuận: ông H góp vốn cho Công ty X số tiền **390.810.000đ** (Ba trăm chín mươi triệu tám trăm mười ngàn đồng) để xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư – Dân cư P và ông H sẽ được nhận chuyển giao quyền sử dụng đất ở ngay sau khi cơ sở hạ tầng và thủ tục pháp lý hoàn tất tại vị trí I đường Q, Lộ giới 80m, chiều dài 25,04m x rộng 5m = 125.2m² .

Thoả thuận phương thức góp vốn: đợt 1: ngay sau ký hợp đồng ông H góp vốn cho Công ty X số tiền **240.810.000đ**; đợt 2: khi Công ty X giao mặt bằng cho ông H, ông H phải nộp thêm **75.000.000đ**; số tiền còn lại **75.000.000đ** góp đợt 3 khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngay ngày ký hợp đồng 12/8/2014, ông H đã nộp số tiền **240.810.000đ**.

Ông H đã nhận đất và xây dựng công trình trên đất, sử dụng đất từ đó đến nay khoảng 10 năm (do ông H có 02 thửa đất giáp ranh nên xây dựng trên hai thửa đất giáp ranh, còn thửa giữa này chỉ có cái mái che ngang qua và tráng nền xi măng) nhưng Công ty X vẫn chưa làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Phía công ty cũng không thông báo cho ông H nộp số tiền còn lại.

Nay ông H khởi kiện, yêu cầu:

Công ty Cổ phần X tiến hành thủ tục liên quan để giao giấy chứng nhận quyền đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H tại vị trí: I đường Q, Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ) theo Hợp đồng góp vốn số 015-2014/HĐGV ngày 12/8/2014 đã ký giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ với ông H. Ông H sẽ nộp đủ số tiền còn lại cho 150.000.000đ Công ty X.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện của bị đơn Công ty Cổ phần X cho rằng:

Ngày 12/08/2014, Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (sau đây gọi là Công ty X) và ông Trịnh Văn H (bên góp vốn) có ký Hợp đồng góp vốn số 015-2014/HĐGDV, nội dung thoả thuận của hợp đồng là ông Trịnh Văn H góp vốn không tính lãi cho Công ty X để xây dựng cơ sở hạ tầng dự án và Công ty X

chấp nhận sẽ chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn H thừa đất tại vị trí I đường Q, Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích 125.2m² ngay sau khi cơ sở hạ tầng và thủ tục pháp lý hoàn tất. Tổng giá trị hợp đồng **390.810.000đ** (Ba trăm chín mươi triệu tám trăm mười ngàn đồng).

Ông Trịnh Văn H đã góp vốn được số tiền là **240.810.000đ** (Hai trăm bốn mươi triệu tám trăm mười ngàn đồng), còn lại số tiền là **150.000.000đ** (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Tính đến hiện tại, Công ty X vẫn chưa làm thủ tục bàn giao nền trên thực địa cho ông H tại vị trí góp vốn nhưng ông H đã tự xây dựng nhà trên đất.

Nay ông Trịnh Văn H khởi kiện yêu cầu Công ty X thực hiện thủ tục liên quan để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí I5-12 cho ông, ý kiến của bị đơn như sau:

Hiện tại, dự án chưa hoàn thành, cơ sở hạ tầng chưa hoàn chỉnh theo quy định; do đó, Công ty chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên góp vốn.

Phía Công ty đang cố gắng hoàn thiện hạ tầng dự án để sớm bàn giao giấy tờ pháp lý cho khách hàng, có thể trong Quý I năm 2026. Trong trường hợp ông H không đồng ý chờ đến khi cơ sở hạ tầng dự án hoàn chỉnh thì đề nghị Tòa án căn cứ theo hợp đồng góp vốn để xử lý; có thể ngưng tiếp tục góp vốn đợt còn lại, hai bên sẽ ký thanh lý hợp đồng, công ty sẽ thanh toán lại cho ông H số tiền ông H đã góp vốn vào công ty và cộng thêm tiền lãi suất trên số tiền đã góp vốn (theo lãi suất tiền gửi tại ngân hàng N) tính từ thời điểm góp vốn đến ngày khởi kiện được Tòa án thụ lý.

Hiện tại quyền sử dụng đất tại vị trí I đường Q, Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty X đứng tên nhưng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (nay là Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn một thành viên S) đang giữ vì trước đây Công ty X đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ. Tuy nhiên, do Công ty X thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo cho nhiều khoản vay nên phía bị đơn không rõ nền này thế chấp cho hợp đồng tín dụng nào và hiện tại khoản vay còn dư nợ là bao nhiêu.

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 S cho rằng:

Năm 2012, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ- Chi nhánh C (Nay là S) 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 53.093,4m², gồm 450 giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (Trong đó, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03258 ngày 10/5/2007 do Công ty X đứng tên (thửa 5686, tờ bản đồ số 01, diện tích 125,2m²) tại Khu dân cư P thuộc Lô B, Khu đô thị M Cần Thơ, quận C, thành phố Cần Thơ với Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13/HĐTC, ngày 23/07/2013, trị giá tài sản thế chấp: 212.300.000.000đ (Hai trăm mười hai tỷ ba trăm triệu đồng).

Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13/HĐTC, ngày 23/07/2013, có công chứng tại Phòng C1 – thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, do thời điểm đó, ngân hàng T2 điều kiện cho Công ty X thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan để hoàn thiện dự án của Công ty X nên hợp đồng thế chấp chỉ có công chứng, không có đăng ký giao dịch đảm bảo.

Trong quá trình vay vốn tại S, Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán vốn gốc và lãi vay, dẫn đến hồ sơ vay bị quá hạn.

Hiện nay, tất cả các khoản vay của nhóm Công ty X - Chi nhánh C tại S 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 S 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 T3) để hợp bàn tìm phương án giải quyết. Tuy nhiên, S 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 S xuất giao trả tài sản.

Nay quan điểm của S 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, S 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 S.

Hiện nay, hồ sơ nhóm liên quan Công ty X đang được Cơ quan Cảnh sát điều tra của Bộ C2, Cục T4 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 tại Hợp đồng góp vốn số 015-2014/HĐGV ngày 12/8/2014 đã ký giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ với ông Trịnh Văn H, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên giấy chứng nhận cho ông H đứng tên đối với quyền sử dụng đất thửa 5686, tờ bản đồ số 01, diện tích 125,2m² vị trí: I5-12 đường Q, Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ) và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Ngân hàng S phải giao trả cho Công ty X bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03258 ngày 10/5/2007 do Công ty X đứng tên đề Công ty X thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn H 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 ký hợp đồng chuyển nhượng, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03258 ngày 10/5/2007 do Công ty X Công trình Giao thông 586 đứng tên và ông H có quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đứng tên. Ông H chịu mọi thuế, phí, lệ phí thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông H phải thanh toán số tiền còn lại 150.000.000đ của Hợp đồng góp vốn số 015-2014/HĐGV ngày 12/8/2014 cho Công ty X khi Công ty bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H hoặc khi ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 và thẩm quyền giải quyết vụ án:** đây là vụ kiện tranh chấp "Hợp đồng góp vốn" 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:

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại đường Q, Khu đô thị P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường H, thành phố Cần Thơ) vị trí: I5-12; diện tích: 5m x 25,04m = 125,2m² (ODT), thửa số 5686, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số T03258 ngày 10/5/2007 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên (Nay là Công ty Cổ phần X). Ngày 12/08/2014, ông Trịnh Văn H với Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (Sau đây gọi là Công ty X) có ký Hợp đồng góp vốn số 015-2014/HĐGDV. Nội dung thoả thuận của hợp đồng:

Ông H góp vốn cho Công ty X số tiền **390.810.000đ** (Ba trăm chín mươi triệu tám trăm mười ngàn đồng) để xây dựng cơ sở hạ tầng Khu tái định cư – Dân cư P và ông H sẽ được nhận chuyển giao quyền sử dụng đất ở ngay sau khi cơ sở hạ tầng và thủ tục pháp lý hoàn tất tại vị trí I đường Q, Lộ giới 80m, diện tích: $5m \times 25,04m = 125,2m^2$ (ODT).

Thoả thuận phương thức góp vốn: đợt 1: ngay sau ký hợp đồng ông H góp vốn cho Công ty X số tiền **240.810.000đ**; đợt 2: khi Công ty X giao mặt bằng cho ông H, ông H phải nộp thêm **75.000.000đ**; số tiền còn lại **75.000.000đ** góp đợt 3 khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng.

Tại Điều 3 của Hợp đồng góp vốn đã thoả thuận thời gian giao mặt bằng lô đất là trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu bàn giao mặt bằng của bên góp vốn. Thời gian bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, dự kiến **ngày 30/3/2015**.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngay ngày ký hợp đồng 12/8/2014, ông H đã nộp số tiền **240.810.000đ**. Ông H đã nhận đất và xây dựng công trình trên đất, sử dụng đất từ năm 2014 đến nay đã hơn 10 năm nhưng Công ty X vẫn chưa làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Theo Công văn số 73/VPĐKĐĐ-CN, DL < ngày 12/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thì quyền sử dụng đất thửa số 5686, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03258 ngày 10/5/2007, đã xoá đăng ký thế chấp ngày 11/01/2013 theo hồ sơ số 000010.

Như vậy, việc Công ty X và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tự thoả thuận với nhau, tiếp tục 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; bên cạnh đó, Công ty X ký hợp đồng góp vốn thoả thuận chuyển giao quyền sử dụng đất với ông H nhưng không thông báo về tình trạng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ giữ, dẫn đến việc ông H đã thanh toán tiền góp vốn, đã nhận đất sử dụng nhưng đến nay đã quá thời hạn dự kiến theo thoả thuận của hợp đồng góp vốn là ngày 30/3/2015 đến nay kéo dài đã 10 năm nhưng Công ty X chưa thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H theo thoả thuận của hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H nên việc ông H khởi kiện yêu

cầu Công ty X tiếp tục thực hiện hợp đồng, ký hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất các thủ tục để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H 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 S 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 góp vốn, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn tất các thủ tục để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

[3] 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 T03258 ngày 10/5/2007 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên (Nay là Công ty Cổ phần X); thấy rằng:

Theo lời trình bày của Ngân hàng S 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 12/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thì quyền sử dụng đất thửa số 5686, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03258 ngày 10/5/2007 đã xoá đăng ký thế chấp ngày 11/01/2013 theo hồ sơ số 000010, đến thời điểm hiện tại chưa ghi nhận việc đăng ký giao dịch đảm bảo. Như vậy, phía Ngân hàng S 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, 348, 717 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 số T03258 ngày 10/5/2007 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 số T03258 ngày 10/5/2007 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên (Nay là Công ty Cổ phần X) và nguyên đơn

được tự liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 S 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.

[4] Ông Trịnh Văn H phải thanh toán cho Công ty X số tiền còn lại **150.000.000đ** (Một trăm năm mươi triệu đồng) của Hợp đồng góp vốn số 015-2014/HĐGV ngày 12/8/2014 cho Công ty X khi Công ty X bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H hoặc ông H đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] **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).

[6] **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.

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, Điều 147, 157, 158, 227, 228, 235; Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điều 414, 697, 699, 700, 701, 702, 323, 348, 717 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 167 Luật Đất đai.
- 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.

1.1 Buộc Công ty Cổ phần X phải tiếp tục thực Hợp đồng góp vốn số 015-2014/HĐGV ngày 12/8/2014 đã ký giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ với ông Trịnh Văn H.

Trong thời hạn 03 (Ba) tháng, kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty Cổ phần X phải thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Văn H, chuyển giao cho ông Trịnh Văn H quyền sử dụng đất vị trí: I5-12 đường Q, Khu đô thị P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường H, thành phố Cần Thơ), diện tích: $5\text{m} \times 25,04\text{m} = 125,2\text{m}^2$ (ODT), thửa số 5686, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03258 ngày 10/5/2007 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên (Nay là Công ty Cổ phần X) và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn H.

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 T03258 ngày 10/5/2007 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên (Nay là Công ty Cổ phần X).

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 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 T03258 ngày 10/5/2007 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên (Nay là Công ty Cổ phần X) và ông Trịnh Văn H được quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất tại thửa 5686, diện tích $125,2\text{m}^2$ (ODT), tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại đường Q, Khu đô thị P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Nay là phường H, thành phố Cần Thơ) cho ông Trịnh Văn H đứng tên. Mọi chi phí, thuê, phí, lệ phí thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn phải chịu.

1.3 Ông Trịnh Văn H phải thanh toán cho Công ty Cổ phần X số tiền còn lại **150.000.000đ** (Một trăm năm mươi triệu đồng) của Hợp đồng góp vốn số 015-2014/HĐGV ngày 12/8/2014 khi Công ty Cổ phần X bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn H (hoặc khi ông Trịnh Văn H đã tự đăng ký, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Kể từ khi Công ty Cổ phần X có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán tất nợ, ông Trịnh Văn H 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 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 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 Khu vực 3- Cần Thơ;
- Phòng T.H.A DS Khu vực 3- Cần Thơ;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- UBND phường Hưng Phú, Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thuỳ Trang