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: 278/2025/DS-ST
Ngày: 18-11-2025
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

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 Mến

- 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 18 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 58/2025/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025, về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 501/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà **Trần Thị R**; sinh năm: 1958. Địa chỉ: B đường N, phường L, thành phố Cần Thơ. Điện thoại: 0913.870.236. 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 bà Trần Thị R và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà sơ thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng:

Bà Trần Thị R với Công ty X- Chi nhánh tại Cần Thơ (nay là Công ty Cổ phần X, gọi tắt là Công ty X) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 157/HĐCNĐ ngày 22/6/2007; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 158/HĐCNĐ ngày 22/6/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 159/HĐCNĐ ngày 22/6/2007; theo đó, bà R nhận chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất của Công ty X tại vị trí: I5-17; I5-18; I đường Q, Khu đô thị P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ), diện tích mỗi nền: 5m x 25,04m = 125,2m^2 (ODT), giá trị mỗi lô nền là 379.356.000đ (Ba trăm bảy mươi chín triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn đồng). Thoả thuận: bà R phải thanh toán ngay khi ký hợp đồng là 229.356.000đ; số tiền còn lại 150.000.000đ phải thanh toán khi Công ty bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R. Công ty có nghĩa vụ giao thửa đất chuyển nhượng cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà R trong vòng 30 ngày kể từ ngày xuất hoá đơn tài chính và Công ty có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 13/7/2007, bà R đã thanh toán số tiền cho mỗi lô nền 229.356.000đ x 3 nền theo thoả thuận. Tuy nhiên, cho đến nay Công ty vẫn chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R nên bà R chưa thanh toán số tiền còn lại của mỗi nền là 150.000.000đ cho Công ty.

Bà R đã nhận đất từ năm 2007 nhưng cho đến nay chưa có xây dựng công trình, vật kiến trúc gì trên đất.

Nay bà R khởi kiện, yêu cầu:

Công ty Cổ phần X tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 157/HĐCNĐ ngày 22/6/2007; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 158/HĐCNĐ ngày 22/6/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 159/HĐCNĐ ngày 22/6/2007 đã ký, hoàn tất các hồ sơ thủ tục để bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí số: I5-17; I5-18; I đường Q, Khu đô thị P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ) cho bà R, bà R sẽ thanh toán số tiền còn lại 150.000.000đ/nền x 03 nền cho Công ty.

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

Ngày 22/6/2007, Chi nhánh Công ty X tại Cần Thơ (Nay là Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ – sau đây gọi là Công ty X) với bà Trần Thị R có ký 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 157/HĐCNĐ; số 158/HĐCNĐ; số 159/HĐCNĐ với nội dung thoả thuận như nguyên đơn trình bày nêu trên với giá thoả thuận chuyển nhượng mỗi lô nền là 379.356.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng: bà R đã thanh toán 229.356.000đ/nền x 3 nền, còn thiếu lại mỗi lô nền 150.000.000đ x 3 nền = 450.000.000đ.

Tính đến thời điểm hiện tại, bên nhận chuyển nhượng vẫn chưa nhận bàn giao thực địa tại các vị trí đã ký hợp đồng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

Hiện tại, Công ty chưa thực hiện được thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết trong hợp đồng với khách hàng, do quyền sử dụng đất Công ty đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ (nay là Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S). Do Công ty X thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo cho nhiều khoản vay nên bị đơn không rõ 03 nền này thế chấp cho hợp đồng tín dụng nào và hiện tại khoản vay còn dư nợ là bao nhiêu.

Hiện tại phía Công ty X đang tích cực phối hợp với phía Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S để giải quyết.

Công ty X cam kết sẽ phối hợp giải quyết với Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R chậm nhất đến cuối Quí 1 năm 2026.

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 TMCP 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 53.093,4m^2, gồm 450 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Trong đó, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03263; T03264; T03265 ngày 10/5/2007 do Công ty X đứng tên (thửa 5691, 5692, 5693, tờ bản đồ số 01, mỗi thửa diện tích 125,2m^2)) 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. 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, gởi 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 họp 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 gởi 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 Toà 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 các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 157, số 158, số 159 ngày 22/6/2007 đã ký giữa Công ty X với bà Trần Thị R, hoàn thành nghĩa vụ sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R đứng tên 03 thửa đất do bà R đã nhận chuyển nhượng của Công ty X và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R. Ngân hàng S phải giao trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03263, số T03264, số T03265 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 (nay là Công ty Cổ

phần X) để Công ty X thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị R 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 cho bà R thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03263, số T03264, số T03265 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 và bà R có quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R đứng tên. Bà R chịu mọi thuế, phí, lệ phí thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị R phải thanh toán số tiền còn lại 150.000.000đ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 157/HĐCNĐ ngày 22/6/2007; số tiền còn lại 150.000.000đ của Hợp đồng chuyển nhượng số 158/HĐCNĐ ngày 22/6/2007; số tiền còn lại 150.000.000đ của Hợp đồng chuyển nhượng số 159/HĐCNĐ ngày 22/6/2007 cho Công ty X khi Công ty bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R.

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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất" 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 toạ 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: I5-17; diện tích: 5m x 25,04m = 125,2m^2 (ODT), thửa số 5691, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03263 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 (nay là Công ty Cổ phần X);

Quyền sử dụng đất toạ 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: I5-18; diện tích: 5m x 25,04m = 125,2m^2 (ODT), thửa số 5692, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03264 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007;

Quyền sử dụng đất toạ 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: I5-19; diện tích: 5m x 25,04m = 125,2m^2 (ODT), thửa số 5693, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03265 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007;

Ngày 22/6/2007, Công ty Cổ phần X- Chi nhánh tại Cần Thơ (gọi tắt là Công ty X) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 157/HĐCNĐ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí I5-17; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 158/HĐCNĐ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí I5-18 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 159/HĐCNĐ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí I5-19 với bà Trần Thị R để chuyển nhượng 03 thửa đất này cho bà R với giá 379.356.000đ (Ba trăm bảy mươi chín triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn đồng)/nền.

Thoả thuận: bà R phải thanh toán ngay khi ký hợp đồng là 229.356.000đ; số tiền còn lại 150.000.000đ phải thanh toán khi Công ty bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R. Công ty có nghĩa vụ giao thửa đất chuyển nhượng cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà R trong vòng 30 ngày kể từ ngày xuất hoá đơn tài chính và Công ty có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng: bà R đã thanh toán số tiền 229.356.000đ/nền x 3 nền, bà R đã quản lý, sử dụng đất từ năm 2007 đến nay nhưng Công ty X không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà R đứng tên theo thoả thuận của hợp đồng đã ký với bà R mà tự ý thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C theo Hợp đồng thế chấp H0124-11/HDDTC ngày 24/11/2011, hồ sơ số 000306.

Theo Công văn số 72/VPĐKĐĐ-CN, DL &LT ngày 12/3/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thì quyền sử dụng đất thửa số 5691, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03263 ngày 10/5/2007; thửa số 5692, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03264 ngày 10/5/2007; thửa số 5693, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03265 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 03 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 quyền sử dụng đất của bà R đã nhận chuyển nhượng của Công ty X từ tháng 6/2007 đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện tháng 11/2024 là hơn 17 năm, bà R đã thanh toán tiền và nhận đất theo thoả thuận của hợp đồng chuyển nhượng đã ký với Công ty X nhưng Công ty X chưa thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà R nên

việc bà R 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 cho bà R 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, hoàn tất các thủ tục để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà R đứng tên cho bà R.

[2] **Đối với việc Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cũ) hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03263, số T03264, số T03265 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 (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 5691, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03263 ngày 10/5/2007; thửa số 5692, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03264 ngày 10/5/2007; thửa số 5693, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03265 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 Toà 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 T03263, số T03264, số T03265 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 (nay là Công ty Cổ phần X) để Công ty X thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Về thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Công ty X phải chịu theo thoả thuận của hợp đồng đã ký.

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 T03263, số T03264, số T03265 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 (nay là Công ty Cổ phần X) và nguyên đơn tự liên hệ với cơ quan chức năng 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.

[3] Bà Trần Thị R phải thanh toán cho Công ty X số tiền còn lại của mỗi hợp đồng khi Công ty X bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R (hoặc khi bà R đã tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), cụ thể:

+ Số tiền 150.000.000đ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 157/HĐCNĐ ngày 22/6/2007;

+ Số tiền 150.000.000đ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 158/HĐCNĐ ngày 22/6/2007;

+ Số tiền 150.000.000đ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 159/HĐCNĐ ngày 22/6/2007.

[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.

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 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 hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà Trần Thị R, gồm:

1.1.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 157/HĐCNĐ ngày 22/6/2007, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí: I5-17 đường Q, Khu đô thị P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ), diện tích: 5m x 25,04m = 125,2m^2 (ODT)), thửa số 5691, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03263 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 (nay là Công ty Cổ phần X);

1.1.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 158/HĐCNĐ ngày 22/6/2007, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí: I5-18 đường Q, Khu đô thị P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ), diện tích: 5m x 25,04m = 125,2m^2 (ODT), thửa số 5692, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03264 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 (nay là Công ty Cổ phần X);

1.1.3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 159/HĐCNĐ ngày 22/6/2007, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí: I5-19 đường Q, Khu đô thị P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, thành phố Cần Thơ), diện tích: 5m x 25,04m = 125,2m^2 (ODT), thửa số 5693, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03265 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 (nay là Công ty Cổ phần X);

Trong thời hạn 03 (Ba) tháng, kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ phải thực hiện thủ tục đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Thị R và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị R.

Về thuế, lệ phí liên quan đến thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất do Công ty X phải chịu theo thoả thuận của hợp đồng đã ký.

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 T03263, số T03264, số T03265 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 (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 T03263, số T03264, số T03265 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên ngày 10/5/2007 (nay là Công ty Cổ phần X) và bà Trần Thị R 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 5691, diện tích 125,2m^2 (ODT); thửa 5692, diện tích 125,2m^2 (ODT); thửa số 5693, diện tích 125,2m^2 (ODT), tờ bản đồ số 01 toạ 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 bà Trần Thị R đứng tên. Mọi chi phí, thuế, phí, lệ phí thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị R phải chịu.

1.3 Bà Trần Thị R phải thanh toán cho Công ty Cổ phần X số tiền còn lại của mỗi hợp đồng khi Công ty Cổ phần X bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R hoặc kể từ khi bà Trần Thị R tự đăng ký và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, cụ thể bà R phải thanh toán:

+ Số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 157/HĐCNĐ ngày 22/6/2007;

+ Số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 158/HĐCNĐ ngày 22/6/2007;

+ Số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 159/HĐCNĐ ngày 22/6/2007.

Kể từ khi Công ty Cổ phần X có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán tất nợ, bà Trần Thị R 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