TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN C** THÀNH PHỐ CẦN THƠ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 118/2024/DSST Ngày: 26-8-2024 *V/v: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thế chấp tài sản".*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Trung Hiến**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Vũ Hải Đăng**

Ông **Nguyễn Văn Sang**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hoài Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân quận C.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Ông **Lê Văn Quốc** - *Kiểm sát viên*.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2024/TLST - DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thế chấp tài sản"*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2024/QĐXX - ST ngày 18 tháng 7 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 180/2024/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lâm Việt H, sinh năm 1952.

Địa chỉ: số 60, Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường A, quận R, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền ông Lâm Quang T. Văn bản ủy quyền ngày 26.12.2023. Có mặt

Bị đơn: Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B.

Địa chỉ: Số 2 Nguyễn Thiện Thuật, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông B tại Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Kim Trang. Văn bản ủy quyền ngày 31/01/2024. Có mặt

Đại chỉ: khu vực Thạnh Thuận, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền ông **Nguyễn Văn K**. Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2024. Có mặt

Địa chỉ: Số 118, Mậu Thân, phường E, quận B, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:*

Vào ngày 15/01/2008 ông Lâm Việt H và Chi nhánh Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông B tại Cần Thơ (sau đây gọi tắt là Công ty B) ký hợp đồng mua bán nhà số 783/HĐMBN căn nhà 2,5 tầng xây dựng hoàn thiện với giá 760 triệu đồng. Vị trí lô đất tại số C9-15 (đường số 3 lộ giới 17,5 m) thuộc khu dân cư Phú An. Diện tích đất (5m x22,47m)=112,35 m^2. Diện tích sử dụng 217 m^2.

Sau khi ký Hợp đồng, ông H đã tiến hành thanh toán đúng theo yêu cầu Công ty B và Điều 2 của Hợp đồng. Cụ thể đợt 1 là 530 triệu đồng, đợt 2 là 195 triệu đồng (gồm 180 triệu đồng và 15 triệu số vật tư ông H bỏ tiền mua được Công ty B khấu trừ). Và theo Điều 3 Hợp đồng thời gian bàn giao nhà là trước ngày 30/6/2008. Thời gian bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trước ngày 30/6/2009. Tuy nhiên bên Công ty B đã vi phạm Điều 3, Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng và mãi đến ngày 26/01/2010 Công ty B mới tiến hành bàn giao nhà cho ông H vào ở nhưng không bàn giao giấy tờ nhà, đất kèm theo.

Và cho đến nay Công ty B vẫn chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho gia đình ông. Mặc dù ông H đã nhiều lần khiếu nại, khởi kiện yêu cầu Công ty B giải quyết nhưng phía Công ty B luôn tìm cách trì hoãn và né tránh, đồng thời chỉ đưa các văn bản mang nội dung hứa hẹn nhiều lần nhưng không bàn giao giấy chứng nhận cho gia đình ông.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị xâm phạm. Vì vậy, ông H làm đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân quận C giải quyết vấn đề như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc Công ty B phải thực hiện tiếp tục và đúng theo Hợp đồng mua bán nhà số 783/HĐMBN ngày 15/01/2008 đã ký với ông H.

- Yêu cầu bên Công ty B phải bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số C915 (đường số 3 lộ giới 17,5 m) thuộc khu dân cư Phú An cho ông H và ông H sẽ thực hiện thanh toán đợt cuối còn lại là 35 triệu đồng theo đúng trong Hợp đồng đã ký cho Công ty B.

- Ngoài ra, nguyên đơn còn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần hợp đồng thế chấp lô đất số C9-15 (đường số 3 lộ giới 17.5m) thuộc khu dân cư Phú An giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình B tại Cần Thơ và Ngân hàng TMCP Đông Á.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Vào ngày 15 tháng 01 năm 2008 Chi nhánh Công ty B tại Cần Thơ và ông Lâm Việt H có ký hợp đồng mua bán nhà số 783/HĐMBN tại căn nhà 2,5 tầng xây hoàn thiện, vị trí C9-15, đường số 3, lộ giới 17,5m thuộc khu dân cư Phú An (lô số 20) phường phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ diện tích đất là 112,35m^2, diện tích xây dựng là 77,5m^2, diện tích sử dụng 217m^2. Tổng giá trị hợp đồng là 760.000.000 đồng, ông H đã thanh toán 725.000.000 đồng ngay sau ký hợp đồng, số tiền còn lại 35.000.000 đồng ông H thanh toán sau khi hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty.

Công ty đã bàn giao nhà cho ông H sinh sống và ổn định cho đến nay.

Hiện tại, Công ty chưa thực hiện được thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết, phía Công ty đang tích cực phối hợp với đơn vị liên quan cụ thể là Ngân hàng Đông Á trình cơ quan chức năng xem xét.

Công ty cam kết với nguyên đơn là sau khi được chấp thuận trả lời bằng văn bản từ phía Ngân hàng về việc cấp giấy chứng nhận.

*** Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đông Á- Chi nhánh Cần Thơ trình bày:**

Năm 2012, Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Cần Thơ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Đông Á) đã cấp tín dụng cho Chi nhánh Công ty cổ phần xây dựng công trìn giao thông B tại Cần Thơ (gọi tắt là Công ty B) theo Hợp đồng tín dụng số 00501H0774/1 ngày 19/12/2012, số tiền vay: 170.000.000.000 đồng (Bằng chữ: 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 QSD đất diện tích 52.814,20m2 của Công ty Cổ phần xây dựng Công trình giao thông B tại khu dân cư Phú An thuộc lô 20, khu đô thị mới Nam Sông Cần Thơ, quận C, Thành Phố Cần Thơ. Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0105-12/HĐTC, ngày 19/12/2012, trị giá tài sản thế chấp:

211.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm mười một tỷ đồng) theo biên bản định giá tài sản thế chấp/ cầm cố 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 B, hồ sơ đã bị quá hạn. Công ty B chi nhánh Cần Thơ 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 Đông Á và hợp thức hóa thủ tục tài sản trên đất, công ty cam kết bổ sung thêm tài sản thuộc khu dân cư lô số 20 KĐT mới Nam Sông Hậu, quận C theo hợp đồng thế chấp số H0018-13/HĐTC ngày 23/07/2013. Trên thực tế công ty B không thực hiện cam kết bổ sung cho Ngân hàng đúng, đủ diện tích nên Sở Tài nguyên và Môi trường 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 đàm phán, thương lượng giải quyết nợ vay quá hạn các bên không đạt được thỏa thuận, Công ty B chi nhánh Cần Thơ không thanh toán nợ và không thực hiện đầy đủ các điều kiện cam kết hoán đổi/bổ sung thêm tài sản.

Công ty B trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng Đông Á – chi nhánh Cần Thơ, 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 B chi nhánh Cần Thơ tại Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Cần Thơ đã bị quá hạn và khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không hợp tác cử đại diện để giải quyết nợ.

Việc Nhóm công ty B quá hạn thanh toán nợ đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của Ngân hàng TMCP Đông Á, Ban điều hành Ngân hàng TMCP Đông Á đã nhiều lần làm việc, gởi văn bản, thông báo đến người đại diện theo pháp luật nhóm khách hàng liên quan Công ty B (gồm nhiều công ty con, chi nhánh công ty trực thuộc) để họp bàn/ thương thảo tìm phương án giải quyết. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Đông Á không nhận được sự phối hợp từ phía khách hàng, chỉ khi nào Công ty B bị khiếu kiện thì Công ty mới gởi văn bản yêu cầu Ngân hàng TMCP Đông Á xuất giao trả tài sản.

Quan điểm của Ngân hàng TMCP Đông Á 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, Ngân hàng TMCP Đông Á (DAB) chỉ giải chấp tài sản đảm bảo sau khi nhóm Công ty B thực hiện tất toán toàn bộ các nghĩa vụ nợ đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các cam kết phát sinh tại DAB. Do đó, đề nghị trả nợ gốc, lãi trong hạn và 10% lãi quá hạn của Quý Công ty là chưa phù hợp nội dung yêu cầu của Ban kiểm soát đặc biệt đối với DAB.

Hiện nay, Ngân hàng TMCP Đông Á đang thuộc diện tái cơ cấu và hồ sơ nhóm liên quan công ty B đang được Cơ quan Cảnh sát điều tra của Bộ công an, Cục Thanh tra Giám sát Ngân hàng Nhà nước quản lý, theo dõi giải quyết nên mọi hoạt động liên quan đến xuất/ nhập, biến động tài sản công ty B phải được chấp thuận bằng văn bản của cơ quan chức năng.

Vụ án đã được Tòa án hòa giải nhưng không thành, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên toà,

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông B trình bày: Bị đơn đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng mua bán nhà mà Công ty B đã ký kết với nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á – Chi nhánh Cần Thơ trình bày: Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với Công ty B với lý do tài sản này đã được đăng ký thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty B tại Ngân hàng TMCP Đông Á.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C phát biểu quan điểm:***

- Về thủ tục tố tụng: Tòa thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng luật định; gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ cho Viện kiểm sát, đưa ra xét xử vụ án là đúng thời hạn xét xử. Tại tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo luật định.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện thì Kiểm sát viên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*:

Nguyên đơn yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 783/HĐMBN ngày 15/01/2008 và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông

Á – Chi nhánh Cần Thơ với Công ty Cổ phần Xây dựng công trình giao thông B, cụ thể là hoàn tất các thủ tục để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà và đất tại số: C9-15 (đường số 3 lộ giới 17,5m) thuộc khu dân cư Phú An, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp lô đất số C9-15 (đường số 3 lộ giới 17.5m) thuộc khu dân cư Phú An giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình B tại Cần Thơ và Ngân hàng TMCP Đông Á. Xét đây là quan hệ "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà – Hợp đồng thế chấp tài sản", bị đơn có địa chỉ tại địa bàn quận quận C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ theo quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của đương sự:*

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà số 783/HĐMBN ngày 15/01/2008, cụ thể là hoàn tất các thủ tục để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tại số: C9-15 (đường số 3 lộ giới 17,5m) thuộc khu dân cư Phú An, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ. Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13 ngày 23 tháng 7 năm 2013 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B và Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 15 tháng 01 năm 2008, nguyên đơn ông Lâm Việt H có ký kết hợp đồng mua bán nhà số 783/HĐMB với bị đơn Công ty Cổ phần Giao thông B tại Cần Thơ nội dung mua bán căn nhà 2,5 tầng xây hoàn thiện; Vị trí lô đất: C9-15 (đường số 3 lộ giới 17,5m), theo bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 thuộc Khu đô thị Phú An (điều chỉnh lần 3 – tháng 3/2007) do Công ty xây dựng công trình giao thông B làm chủ đầu tư (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B). Diện tích đất (5m x 22,47m)=112,35m^2; Diện tích xây dựng: (5m x 15,5m)=77,50m^2; Diện tích sử dụng: 217m^2. Kết cấu nhà. Nhà liên kế gồm 01 trệt, 01 lửng, 01 lầu. Quá trình tố tụng bị đơn cũng thừa nhận việc giao kết mua bán nhà trên với nguyên đơn và nguyên đơn đã giao tiền cho bị đơn đúng thỏa thuận của hợp đồng, còn lại 35.000.000 đồng sẽ thanh toán khi bị đơn bàn giao giấy tờ pháp lý về nhà và đất tại lô C9-15 (đường số 3 lộ giới 17,5m) thuộc khu dân cư Phú An, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ. Bị đơn thừa nhận Lô C9-15 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT03221, do Sở Tài nguyên

và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/01/2012 cho Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B, thửa đất số 8166, tờ bản đồ số 1, tại khu dân cư Phú An (lô số 20), khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn đã nhận nhà và sử dụng nhà ổn định từ năm 2010 đến nay. Bị đơn cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét thấy, hợp đồng mua bán nhà số 783/HĐMB ký ngày 15/01/2008 được thực hiện đúng quy định về chủ thể giao dịch, hình thức và nội dung nên hợp đồng mua bán nhà số 783/HĐMB giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp.

Đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13 ngày 23 tháng 7 năm 2013 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B và Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á, Hội đồng xét xử nhận thấy, thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà với nguyên đơn thì bị đơn chưa thế chấp quyền sử dụng đất Lô C9-15 cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 23/7/2013, việc bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất Lô C9-15 nhưng không thông báo việc này cho nguyên đơn, mặt khác bị đơn vẫn nhận tiền mua bán nhà của nguyên đơn và bàn giao nhà cho nguyên đơn sử dụng ổn định từ năm 2010 đến nay. Ngoài ra, tại phiên tòa Ngân hàng TMCP Đông Á cũng thừa nhận hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13 ngày 23 tháng 7 năm 2013 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B và Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á không đăng ký thế chấp theo quy định theo quy định tại Điều 717 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vấn đề này Tòa án đã có công văn đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất (Công văn số 366/CV-TA ngày 08/5/2024 (BL51). Ngày 225/2024 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ có Công văn số 637/VPĐKĐĐ-TTLT về việc cung cấp thông tin về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì "Hiện tại lô nền số C9-15, đường số 3, khu dân cư Phú An, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT03221 ngày 10/01/2012 cho Công ty Cổ phần xây dựng công trình Giao thông B. Đã đăng ký xóa thế chấp ngày 20/11/2012 theo hồ sơ số 000388 (BL49). Từ những căn cứ nêu trên thấy rằng việc thế chấp lô nền số C9-15 là chưa phù hợp quy định pháp luật.

Ngoài ra, cần xem xét đến phần lỗi của bị đơn trong nội dung tranh chấp trong vụ án, bị đơn là tổ chức đăng ký kinh doanh bất động sản, nhà ở nên việc đưa ra sản phẩm để bán cho khách hàng cần phải công khai tình trạng pháp lý của tài sản đó và

phải đảm bảo thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng mua bán. Việc ký kết hợp đồng, chiếm dụng vốn của người dân và để kéo dài thời gian giao giấy tờ pháp lý tài sản đã bán là vi phạm pháp luật và gây bức xúc, ảnh hưởng lớn đến tình hình an ninh trật tự, niềm tin của nhân dân. Do đó việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ giao giấy tờ pháp lý và hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với lô nền số C9-15 là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận. Hủy một phần hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13 ngày 23 tháng 7 năm 2013 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B và Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á liên quan đến lô nền số C9-15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT03221, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/01/2012 thửa đất số 8166, tờ bản đồ số 1, tại khu dân cư Phú An (lô số 20), khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ. Buộc bị đơn là Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B tại Cần Thơ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ sang tên chủ sử dụng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với lô nền và nhà ở số C9-15 (thửa đất số 8166) cho nguyên ông ông Lâm Việt H, theo hợp đồng mua bán nhà số 783/HĐMB ký ngày 15/01/2008. Khi bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì nguyên đơn có nghĩa vụ trả tiếp cho bị đơn số tiền còn lại là 35.000.000 đồng.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp bất động sản. Nguyên đơn được miễn tạm ứng án phí theo qui định.

- Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tại chổ tài sản là 6.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã tạm ứng và đã chi xong nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn tại giai đoạn thi hành án.

- Về kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 450, 451, 452, 453, 454, 715, 716, 717 Bộ luật Dân sự 2005;

- Điều 39, 94, 95 Luật Nhà ở năm 2005;

- Điều 22 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Việt H.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13 ngày 23 tháng 7 năm 2013 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B và Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Á liên quan đến lô nền số C9-15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT03221, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/01/2012 thửa đất số 8166, tờ bản đồ số 1, tại khu dân cư Phú An (lô số 20), khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ.

Buộc bị đơn là Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình giao thông B tại Cần Thơ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ sang tên chủ sử dụng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với lô nền và nhà ở số C9-15 (thửa đất số 8166) cho nguyên đơn ông Lâm Việt H, theo hợp đồng mua bán nhà số 783/HĐMB ký ngày 15/01/2008. Khi bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì nguyên đơn có nghĩa vụ trả tiếp cho bị đơn số tiền còn lại là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tại chổ tài sản là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng), số tiền này nguyên đơn đã tạm ứng và đã chi xong nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn tại giai đoạn thi hành án.

3. Về án phí:

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Bă trăm ngàn đồng) án phí đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà.

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp bất động sản.

- Nguyên đơn được miễn tiền tạm ứng án phí theo qui định.

4. Về kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

5. 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, người phải thi hành án 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :
- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. C;
- Chi cục THA Q.C;
- Lưu HS.

Bùi Trung Hiến