

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 675/2025/DS-PT
Ngày: 26/11/2025
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở hình thành trong tương lai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:**
Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 295/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST, ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 718/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty TNHH MTV X. Địa chỉ: Lô I, đường A, khu T, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ nay là Lô I, đường A, khu T, Khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh V – Chức vụ: Giám đốc. (Vắng mặt).

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số A đường L, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số A đường L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền: Ông Dương Văn H, sinh năm 1982. Địa chỉ thường trú: Ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ nay là ấp T, xã V, thành phố

Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ nay là khu vực T, phường C, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

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

1. Ông Phạm Nhật T, sinh ngày 20/4/2001. (Vắng mặt).
2. Ông Phạm Hùng T1, sinh ngày 20/6/1963. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ thường trú: Số A khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ nay là số 119/4 khu vực Y, phường C, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Số I, đường A, khu T, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ nay là số I, đường A, khu T, khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền cho ông T, ông T1: Bà Trang Nàng Linh C, sinh năm: 1994; Địa chỉ thường trú: Tổ I, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh An Giang nay là tổ I, ấp A, xã N, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên hệ: Số A khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ nay là số 128 khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn C1, sinh ngày 01/01/1968.
4. Bà Nguyễn Thị Q, sinh ngày 01/01/1970.

Cùng địa chỉ thường trú: Ấp C, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang nay là ấp C, xã V, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Số I đường A, khu T, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ nay là số I đường A, khu T, khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Công ty TNHH MTV X và bà Nguyễn Thị Thùy L có giao kết các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai liên quan đến nhà và đất tại dự án khu tái định cư P, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2016 ngày 02/11/2016 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV X và bà Nguyễn Thị Thùy L liên quan căn nhà và đất tại lô số A6 thuộc dự án khu tái định cư P, lộ giới 27m, địa chỉ: phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Giá chuyển nhượng là 930.000.000 đồng (Chín trăm ba mươi triệu đồng), bà Nguyễn Thị Thùy L đã thanh toán đợt 1 là 465.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu đồng) ngay khi ký hợp đồng.

Theo thỏa thuận hợp đồng và thực tế điều chỉnh của chủ đầu tư về việc căn nhà A6 lộ giới 27m phải xây dựng 01 trệt, 02 lầu, Công ty X có thư mời số 01/TM-2018 ngày 03/8/2018 yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy L liên hệ trực tiếp Công ty để làm việc, bàn bạc và thống nhất phương án giải quyết cụ thể nhưng vẫn không nhận được phản hồi. Ngày 23/10/2018, Công ty X tiếp tục có thông báo số 11/TB-

2018 về việc điều chỉnh diện tích xây dựng và thanh toán đợt 02 theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng đến nay vẫn không có phản hồi.

Đến ngày 27/10/2018, Công ty X có thông báo lần cuối về việc mời bà L đến Công ty làm việc và thanh toán đợt 2 theo tiến độ (căn nhà đã xây xong phần thô) nhưng vẫn không nhận được phản hồi.

Việc bà Nguyễn Thị Thùy L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cũng như thỏa thuận điều chỉnh diện tích xây dựng đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận của hợp đồng mà các bên giao kết, gây khó khăn tài chính và thiệt hại cho Công ty X. Căn cứ khoản 2.3 Điều 2; điểm f, khoản 5.1, Điều 5; Điều 8 và Điều 12 của hợp đồng có ghi nhận về việc bên bán Công ty X được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên mua bà Nguyễn Thị Thùy L vi phạm điều khoản thanh toán tiền mua nhà theo tiến độ.

2. Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 12/HĐMBNTM-2016 ngày 09/11/2016 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV X và bà Nguyễn Thị Thùy L liên quan căn nhà và đất tại lô số A4 thuộc dự án khu tái định cư P, lộ giới 27m, địa chỉ: phường P, Quận C, Thành phố Cần Thơ.

Giá chuyển nhượng là 930.000.000 đồng (Chín trăm ba mươi triệu đồng), bà Nguyễn Thị Thùy L đã thanh toán đợt 1 là 465.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu đồng) ngay khi ký hợp đồng.

Theo thỏa thuận hợp đồng và thực tế điều chỉnh quy hoạch của chủ đầu tư về việc căn nhà A4 lộ giới 27m phải xây dựng 01 trệt, 02 lầu, Công ty X có Thư mời số 02/TM-2018 ngày 03/8/2018 yêu cầu bà Nguyễn Thị Thùy L liên hệ trực tiếp Công ty để làm việc, bàn bạc và thống nhất phương án giải quyết cụ thể nhưng vẫn không nhận được phản hồi. Ngày 23/10/2018, Công ty X tiếp tục có thư mời số 03/TM-2018 về việc điều chỉnh diện tích xây dựng và thanh toán đợt 02 theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng đến nay vẫn không có phản hồi.

Đến ngày 27/10/2018, Công ty X có thông báo lần cuối về việc mời bà L đến Công ty làm việc và thanh toán đợt 2 theo tiến độ (căn nhà đã xây xong phần thô) nhưng vẫn không nhận được phản hồi.

Việc bà Nguyễn Thị Thùy L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cũng như thỏa thuận điều chỉnh diện tích xây dựng đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận của hợp đồng mà các bên giao kết, gây khó khăn tài chính và thiệt hại cho Công ty X. Căn cứ khoản 2.3 Điều 2, điểm f, khoản 5.1, Điều 5; Điều 8 và Điều 12 của hợp đồng có ghi nhận về việc bên bán Công ty X được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên mua bà Nguyễn Thị Thùy L vi phạm điều khoản thanh toán tiền mua nhà theo tiến độ.

3. Ngày 27/07/2020, Công ty TNHH MTV X với ông Phạm Nhật T có ký hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai số 03/HĐMBNTM-2020 đối với căn nhà và đất tại lô S (nay là 95A3) thuộc dự án khu tái định cư P, địa chỉ: phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Tổng giá trị hợp đồng là: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) chia làm 05 đợt thanh toán:

Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng ông Phạm Nhật T thanh toán cho Công ty TNHH MTV X 30% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng);

Đợt 2: Ngay sau khi Công ty TNHH MTV X xây dựng xong phần sàn 1 căn nhà, ông Phạm Nhật T thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng);

Đợt 3: Ngay khi Công ty TNHH MTV X xây dựng xong phần thô căn nhà, ông Phạm Nhật T thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng);

Đợt 4: Ngay khi Công ty TNHH MTV X hoàn thiện căn nhà, ông Phạm Nhật T thanh toán 25% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng);

Đợt 5: Khi Công ty TNHH MTV X bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông Phạm Nhật T thanh toán giá trị hợp đồng còn lại với số tiền là: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Tính đến thời điểm này, ông Phạm Nhật T đã thanh toán cho Công ty TNHH MTV X 100% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Đồng thời, Công ty TNHH MTV X cũng đã hoàn thành nghĩa vụ chuyển nhượng, sang tên, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Nhật T.

Hiện nay, ông Phạm Nhật T đã chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này cho ông Phạm Hùng T1 và ông Phạm Nhật T2 là người đang trực tiếp quản lý, sinh sống ổn định tại căn nhà và đất lô số A (nay là 95A3) này.

4. Ngày 26/05/2020, Công ty TNHH MTV X với ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q có ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2020 đối với căn nhà và đất tại lô S (nay là 99A3) thuộc dự án Khu tái định cư P, địa chỉ: phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Tổng giá trị hợp đồng là: 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng) chia làm 02 đợt thanh toán:

Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng thì ông C1, bà Q thanh toán cho Công ty TNHH MTV X 95% giá trị hợp đồng, với số tiền là: 2.185.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Đợt 2: Khi Công ty TNHH MTV X bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì ông C1, bà Q thanh toán 5% giá trị hợp đồng còn lại, với số tiền là: 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng).

Tính đến thời điểm này, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q đã thanh toán cho Công ty được 95% giá trị hợp đồng với số tiền là 2.185.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng). Hiện tại, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q là người đang trực tiếp quản lý, sinh sống ổn định tại căn nhà và đất lô số A (nay là 99A3).

Nay, Công ty X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau đây:

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2016 ngày 02/11/2016 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV X và bà Nguyễn Thị Thùy L. Ngược lại, Công ty TNHH MTV X đồng ý trả lại số tiền đã nhận thanh toán theo hợp đồng là 465.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

- Không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bà L công nhận hợp đồng mua bán, bàn giao đối với căn nhà này.

- Đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T với yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 03/HĐMBNTM-2020 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV X và ông Phạm Nhật T ngày 27/07/2020;

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 12/HĐMBNTM-2016 ngày 09/11/2016 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV X và bà Nguyễn Thị Thùy L. Ngược lại, Công ty TNHH MTV X đồng ý trả lại số tiền đã nhận thanh toán theo hợp đồng là 465.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

- Không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bà L công nhận hợp đồng mua bán, bàn giao đối với căn nhà này.

- Đồng ý toàn bộ yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2020 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV X và ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q ngày 26/05/2020;

** Đại diện hợp pháp bị đơn - ông Dương Văn H trình bày:* Bà Nguyễn Thị Thùy L (sau đây gọi tắt là bà L) và Công ty TNHH MTV X (sau đây gọi tắt là Công ty X) có ký kết 02 (hai) hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số: 04/HĐMBNTM-2016 ngày 02/11/2016 và số 12/HĐMBNTM-2016 ngày 09/11/2016 để mua 02 căn nhà tại lô A (nay là lô I) và A-4 (nay là lô 99A3). Số tầng 02 căn nhà: 1 trệt, 1 lầu; kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái lợp tole.

- Tổng giá trị mỗi căn nhà là: 930.000.000 đồng, bà L đã thanh toán số tiền mua nhà đợt 1 cho Công ty X mỗi căn là 465.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Số tiền còn lại sẽ được thanh toán theo tiến độ xây dựng các căn nhà và khi bà L nhận được thông báo của Công ty X được quy định tại các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Thời hạn bàn giao nhà là 06 (sáu tháng) kể từ ngày ký hợp đồng.

- Trong thời gian thực hiện các hợp đồng nêu trên, bà L đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của bên mua nhà, không vi phạm hợp đồng, quy định Công ty

hoặc vi phạm pháp luật có liên quan....Trong khi Công ty X mới là bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ các hợp đồng đã ký kết với bà L, cụ thể như sau:

Theo khoản 3.1 và 3.2 Điều 3 các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai có quy định:...Bên A có trách nhiệm bàn giao nhà cho Bên B trong thời hạn là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bàn giao nhà...”

- Đến thời điểm hiện tại Công ty X vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ bàn giao các căn nhà cho bà L theo quy định hợp đồng, Công ty đã trễ hạn việc bàn giao các căn nhà cho bà L đến thời điểm hiện tại là gần 7 năm 10 tháng (tính từ ngày ký hợp đồng). Điều này ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của bà L trong việc sai phạm của Công ty X nêu trên.

Vì vậy, bà L có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ giải quyết các vấn đề sau:

Thứ nhất: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là Công ty X.

Thứ hai: Buộc Công ty X tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số: 04/HĐMBNTM-2016 ngày 02/11/2016 và số 12/HĐMBNTM-2016 ngày 09/11/2016 tại lô A-6 (nay là lô I) và lô A (nay là lô 99A3), cụ thể là bàn giao các căn nhà hoàn thiện và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà L sở hữu và định đoạt theo quy định tại các hợp đồng mua bán nói trên đúng quy định pháp luật có liên quan. Sau khi Công ty X hoàn thành các nghĩa vụ nói trên, bà L sẽ hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho Công ty theo quy định hợp đồng mua bán đã ký kết.

Thứ ba: Hủy hợp đồng số 03/HĐMBNTM-2020 ngày 27/7/2020 được giao kết giữa Công ty X và ông Phạm Nhật T và hợp đồng số 04/HĐMBNTM-2020 ngày 26/5/2020 được giao kết giữa Công ty X và ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q. Buộc ông Phạm Nhật T; ông Nguyễn Văn Chí/bà Nguyễn Thị Q kết hợp cùng Công ty X bàn giao lại các căn nhà tại các lô A-4 (nay là lô 99A3); lô A-6 (nay là lô I) cho bà L sở hữu, quản lý và sử dụng.

** Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q trình bày và yêu cầu:*

Nguyên trước đây ngày 26/05/2020, ông C1, bà Q và Công ty TNHH MTV X có ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2020 đối với căn nhà và đất tại lô S (nay là 99A3) thuộc dự án Khu tái định cư P, địa chỉ: phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Tổng giá trị hợp đồng là: 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng) chia làm 02 đợt thanh toán:

Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng thì ông C1, bà Q thanh toán cho Công ty TNHH MTV X 95% giá trị hợp đồng, với số tiền là: 2.185.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Đợt 2: Khi Công ty TNHH MTV X bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông C1, bà Q thanh toán 5% giá trị hợp đồng còn lại, với số tiền là: 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng).

Tính đến thời điểm này, ông C1, bà Q đã thanh toán cho Công ty TNHH MTV X được 95% giá trị hợp đồng với số tiền là 2.185.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Hiện tại, ông C1, bà Q là người đang trực tiếp sinh sống, quản lý nhà và đất tại số A (nay là 99A3) theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2020 ngày 26/05/2020 giữa ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q và Công ty TNHH MTV X.

Được biết giữa Công ty TNHH MTV X và bà Nguyễn Thị Thùy L có phát sinh tranh chấp đối với nhà và đất tại lô số A (nay là 99A3) thuộc dự án Khu tái định cư P, địa chỉ phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Vì vậy, ông C1, bà Q có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ giải quyết những yêu cầu sau:

- + Hủy hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 12/HĐMBNTM-2016 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV X và bà Nguyễn Thị Thùy L ngày 09/11/2016.

- + Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2020 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV X và ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q ngày 26/5/2020.

- + Công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lô số A (nay là 99A3) thuộc dự án Khu tái định cư P cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Q. Ông C1, bà Q đồng ý thanh toán phần tiền còn lại là 115.000.000 đồng cho Công ty TNHH MTV X. Ông C1, bà Q yêu cầu Công ty TNHH MTV X làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông C1, bà Q.

** Quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp ông Phạm Nhật T, ông Phạm Hùng T1 - bà Trang Nàng Linh C trình bày:*

Nguyên trước đây ngày 27/07/2020, ông Phạm Nhật T và Công ty TNHH MTV X có ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 03/HĐMBNTM-2020 đối với căn nhà và đất tại lô S (nay là 95A3) thuộc dự án khu tái định cư P, địa chỉ: phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Tổng giá trị hợp đồng là: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) chia làm 05 đợt thanh toán cụ thể như sau:

Đợt 1: Ngay sau khi ký Hợp đồng ông Phạm Nhật T thanh toán cho Công ty TNHH MTV X 30% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng);

Đợt 2: Ngay sau khi Công ty TNHH MTV X xây dựng xong phần sàn 1 căn nhà, ông Phạm Nhật T thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng);

Đợt 3: Ngay khi Công ty TNHH MTV X xây dựng xong phần thô căn nhà, ông Phạm Nhật T thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng);

Đợt 4: Ngay khi Công ty TNHH MTV X hoàn thiện căn nhà, ông Phạm Nhật T thanh toán 25% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng);

Đợt 5: Khi Công ty TNHH MTV X bàn giao nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ông Phạm Nhật T thanh toán giá trị hợp đồng còn lại với số tiền là: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Tính đến thời điểm này, ông Phạm Nhật T đã thanh toán cho Công ty TNHH MTV X 100% giá trị hợp đồng tương đương số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Đồng thời, Công ty TNHH MTV X cũng đã hoàn thành nghĩa vụ chuyển nhượng, sang tên, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Nhật T.

Bên cạnh đó, vào ngày 13/09/2024 ông Phạm Nhật T đã thực hiện thủ tục tặng cho ông Phạm Hùng T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 12862; tờ bản đồ số: 1; số vào sổ cấp GCN: CT20061; Số Seri: DE 080659 cấp ngày 01/12/2023 tại Sở T3; địa chỉ đất: Lô I, khu tái định cư P, phường P, quận C, TP ..

Được biết giữa Công ty TNHH MTV X và bà Nguyễn Thị Thùy L có phát sinh tranh chấp đối với nhà và đất tại lô số A (nay là 95A3) thuộc dự án Khu tái định cư P, địa chỉ: phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Vì vậy, ông Phạm Nhật T và ông Phạm Hùng T1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ giải quyết những vấn đề sau:

- + Hủy hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2016 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV X và bà Nguyễn Thị Thùy L ngày 02/11/2016.

- + Yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 03/HĐMBNTM-2020 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV X và ông Phạm Nhật T ngày 27/7/2020.

- + Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với lô số A-6 (nay là 95A3) thuộc dự án khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ giữa ông Phạm Nhật T và ông Phạm Hùng T1.

- + Yêu cầu Công ty TNHH MTV X sớm hoàn thành thủ tục hoàn công căn nhà lô số A (nay là 95A3) thuộc dự án khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

* Sự việc được Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 64/2025/DS-ST, ngày 22 tháng 5 năm 2025, đã quyết định:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Các Điều 354, 360, 363, 373, khoản 4 Điều 422, khoản 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 177 Luật Nhà ở năm 2014;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV X.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy L.
3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q, ông Phạm Hùng T1 và ông Phạm Nhật T.

+ Chấm dứt các hợp đồng đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV X với bà Nguyễn Thị Thùy L cụ thể: Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2016 ngày 02/11/2016 và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 12/HĐMBNTM-2016 ngày 09/11/2016.

+ Buộc Công ty TNHH MTV X phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thùy L tiền thanh toán đợt 1 cho các căn nhà lô A4 và lô A6 là 930.000.000 đồng (Chín trăm ba mươi triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 1.435.726.320 đồng (Một tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm hai mươi đồng). Tổng số tiền phải thanh toán cho bà L là 2.365.726.320 đồng (Hai tỷ, ba trăm sáu mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm hai mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 03/HĐMBNTM-2020 ngày 27/7/2020 đối với căn nhà lô số A -6 (nay là 95A3) Khu tái định cư P phường P, quận C, thành phố Cần Thơ giữa Công ty TNHH MTV X với ông Phạm Nhật T.

+ Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với Lô S (nay là 95A3) thuộc dự án khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ giữa ông Phạm Nhật T và ông Phạm Hùng T1.

+ Buộc Công ty TNHH MTV X sớm hoàn thành thủ tục hoàn công căn nhà Lô S (nay là 95A3) thuộc dự án khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

+ Trường hợp Công ty TNHH MTV X không thực hiện thủ tục hoàn công căn nhà lô số A (nay là 95A3) thuộc dự án khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ thì ông T, ông T1 có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

+ Buộc Công ty TNHH MTV X tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2020 ngày 26/5/2020 đối với căn nhà lô A – 4 (nay là I) khu tái định cư P phường P, quận C, thành phố Cần Thơ giữa Công ty TNHH MTV X với ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Q.

+ Ông C1, bà Q có trách nhiệm thanh toán phần tiền còn lại là 115.000.000 đồng cho Công ty TNHH MTV X.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Buộc Công ty TNHH MTV X làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông C1, bà Q (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 217/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 04/6/2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Xét hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là sự thỏa thuận giữa các bên tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và pháp luật về đất đai quy định, theo đó bên mua có quyền yêu cầu bên bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và kiểm tra thực tế tại công trình. Mặt khác bên bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và tạo điều kiện để bên mua kiểm tra thực tế tại công trình. Tại thời điểm ký kết hợp đồng này cả hai bên tham gia giao dịch là đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên tại khoản 1 Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản có quy định “*Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng*”.

[4]. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc Công ty X và bà Nguyễn Thị Thùy L có ký 02 hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2016 ngày 02/11/2016 và số 12/HĐMBNTM-2016 ngày 09/11/2016 để mua 02 căn nhà tại lô A nay là lô 95A3 và A-4 nay là lô 99A3 tại đường A khu tái định cư P, giá trị mỗi căn 930.000.000 đồng. Bị đơn bà L đã thanh toán tiền mua nhà đợt 01 cho Công ty mỗi căn là 465.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[5]. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện theo thỏa thuận của 02 hợp đồng mua bán nhà thì tiền sẽ được thanh toán thành từng đợt khi bị đơn nhận thông báo từ nguyên đơn. Việc thanh toán từng đợt không tính theo mốc thời gian cụ thể mà tính theo tiến độ và hạng mục công trình và nguyên đơn phải bàn giao nhà cho bị đơn trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Như vậy xét lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn, thấy rằng sau bị đơn thanh toán đợt

01 cho nguyên đơn thì bị đơn không nhận được bất kỳ thông báo nào từ nguyên đơn về việc thanh toán tiếp các đợt tiếp theo. Nguyên đơn cho rằng có thông báo cho bị đơn biết về việc điều chỉnh diện tích xây dựng các căn nhà và thanh toán tiền hợp đồng mua bán nhà như trong hợp đồng đã ký kết, lời trình bày trên không được hai bên thừa nhận và cả nguyên đơn, bị đơn cũng không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Đến khi hết thời hạn 06 tháng theo hợp đồng, bị đơn không có yêu cầu bên bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, kiểm tra thực tế tại công trình và nguyên đơn cũng không cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng trong khi trong hợp đồng thể hiện mua bán nhà là 01 trệt, 01 lầu nhưng hiện tại là nhà 01 trệt, 02 lầu và các bên cũng không có bất kỳ sự thỏa thuận nào hoặc có văn bản nào thể hiện sự đôn đốc về tiến độ xây dựng. Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có yêu cầu gì về việc công nhận đối với phần phát sinh thêm tầng thứ 2. Bên cạnh đó khi nhà được xây dựng xong các bên cũng không có bàn giao nhà và bị đơn mới thanh toán được 1/2 nghĩa vụ trả tiền.

[6]. Xét lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng không biết việc Công ty X đơn phương chấm dứt hợp đồng, thấy rằng vào năm 2018 nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn tại Tòa án nhân dân quận Cái Răng. Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã thụ lý vụ án giữa nguyên đơn Công ty TNHH MTV X và bị đơn Nguyễn Thị Thùy L vào ngày 06/12/2018 và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án, đây là thời điểm trước khi nguyên đơn bán lại căn nhà này cho ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q lô số A-4 và ông Phạm Nhật T lô số A-6, sau đó ông Phạm Nhật T đã ký hợp đồng tặng cho ông Phạm Hùng T1 và ông T1 đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Như vậy, ông C1, bà Q và ông T, ông T1 là người thứ ba ngay tình tham gia trong giao dịch chuyển nhượng nhà này, vì các ông bà trên là người tại thời điểm nhận chuyển nhượng nhà không có cơ sở để biết và không buộc phải biết việc tham gia vào giao dịch là không phù hợp với quy định pháp luật. Điều đó có nghĩa là khi tham gia vào giao dịch, các ông bà trên hoàn toàn tin rằng nguyên đơn là người có quyền giao dịch và giao dịch đáp ứng các điều kiện để giao dịch có hiệu lực.

[7]. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố về buộc các bên phải thực hiện tiếp thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 422, khoản 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[8]. Ngoài ra tại Quyết định Giám đốc thẩm số 121/2024/DS-GĐT ngày 09/5/2024, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có nhận định *“...việc xây dựng thêm tầng ngoài hợp đồng mua bán nhà, không có sự thỏa thuận của hai bên nhưng cần thiết để phù hợp với quy hoạch của dự án. Vì vậy, cần phải xem xét đến các chi phí phát sinh hợp lý liên quan*

đến việc xây thêm tầng, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên và giải quyết trong cùng vụ án để việc giải quyết vụ án triệt để”. Tuy nhiên như đã nhận định trên căn nhà lô A-6 nay là lô 95A3 nguyên đơn đã bán ông Phạm Nhật T, đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau đó ông T ký hợp đồng tặng cho ông Phạm Hùng T1 và ông T1 đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và là người đang trực tiếp quản lý, sinh sống ổn định cho đến nay, đối với A-4 nay là lô 99A3 nguyên đơn đã bán cho ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q lô số A-4, sau đó ông C1, bà Q đã ra thêm một khoảng tiền để sửa chữa lại và sử dụng ổn định cho đến nay, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến các chi phí phát sinh hợp lý liên quan đến việc xây thêm tầng như nhận định của Quyết định Giám đốc thẩm là có căn cứ.

[9]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhưng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt các hợp đồng là chưa chính xác nên cấp phúc thẩm cần phải điều chỉnh lại cho phù hợp với yêu cầu của đương sự.

[10]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[12]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST, ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và được tuyên lại như sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 354, 360, 363, 373, khoản 4 Điều 422, khoản 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 177 Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Điều 57, Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
- Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV X.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy L.
3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q và ông Phạm Hùng T1, ông Phạm Nhật T.

- Hủy bỏ các hợp đồng đã ký kết giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV X với bà Nguyễn Thị Thùy L cụ thể: Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2016 ngày 02/11/2016 và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 12/HĐMBNTM-2016 ngày 09/11/2016.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV X phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thùy L tiền thanh toán đợt 1 cho các căn nhà lô A4 và lô A6 là 930.000.000 đồng (Chín trăm ba mươi triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 1.435.726.320 đồng (Một tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm hai mươi đồng). Tổng số tiền phải thanh toán cho bà L là 2.365.726.320 đồng (Hai tỷ, ba trăm sáu mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm hai mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 03/HĐMBNTM-2020 ngày 27/7/2020 đối với căn nhà lô số A -6 (nay là 95A3) khu tái định cư P phường P, quận C, thành phố Cần Thơ giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV X với ông Phạm Nhật T.

- Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với lô số A-6 (nay là 95A3) thuộc dự án khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ giữa ông Phạm Nhật T và ông Phạm Hùng T1.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV X sớm hoàn thành thủ tục hoàn công căn nhà lô số A-6 nay là 95A3 thuộc dự án khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ nay là phường C thành phố Cần Thơ.

Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV X không thực hiện thủ tục hoàn công căn nhà lô số A nay là 95A3 thuộc dự án khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ thì ông T, ông T1 có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV X tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số 04/HĐMBNTM-2020 ngày 26/5/2020 đối với căn nhà lô A – 4 nay là 99A3 khu tái định cư P phường P, quận C, thành phố Cần Thơ giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV X với ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Q.

Ông C1, bà Q có trách nhiệm thanh toán phần tiền còn lại là 115.000.000 đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV X.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV X làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông C1, bà Q (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 217/VPĐKĐĐ ngày 14/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

4. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền mà Công ty X đã tạm ứng là 26.000.000 đồng, trong đó chi phí xem xét thẩm định là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng), chi phí trưng cầu định giá là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Bị đơn có trách nhiệm trả lại nguyên đơn số tiền 26.000.000 đồng (Hai mươi sáu triệu đồng) tại giai đoạn thi hành án. Bị đơn phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, ghi nhận bị đơn đã nộp và chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu là 79.314.500 đồng đối với số tiền mà nguyên đơn buộc phải trả lại cho bị đơn là 2.365.726.320 đồng và 600.000 đồng đối với 02 yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận. Phần tiền này được khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai số 007119 ngày 05/3/2019 và số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai số 0008594 ngày 03/10/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Cần Thơ. Như vậy nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền 79.314.500 đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu phần tố không được chấp nhận. Phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai số 007200 ngày 05/4/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Cần Thơ, như vậy bị đơn đã nộp xong án phí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Q phải chịu là 5.750.000 đồng đối với số tiền 115.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn. Phần tiền này được khấu trừ số tiền tạm ứng 3.475.000 đồng theo biên lai số 0003929 ngày 03/12/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Cần Thơ. Như vậy ông C1, bà Q còn phải nộp thêm số tiền 2.275.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Nhật T và ông Phạm Hùng T1 không phải chịu án phí. Trả lại cho ông T và ông T1 số tiền tạm ứng 1.200.000 đồng theo biên lai số 0003944 ngày 09/12/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Cần Thơ.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy L phải chịu 300.000 đồng. Phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001641 ngày 16/6/2025 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ.

7. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3- Cần Thơ;
- VKSND khu vực 3-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3- Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

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

Nguyễn Quốc Định