TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 01/2022/GĐT-KDTM
Ngày 10-01-2022
Về "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ".

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tào** và **ông Nguyễn Cường**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Nhị Tứ** - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Thanh** - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10-01-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án Kinh doanh thương mại: "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ", giữa:

1. *Nguyên đơn*: **Công ty P**; địa chỉ: Tầng 25, Tòa nhà PVI, Lô VP2, phố Phạm Văn B, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Văn Th** - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 26/UQ-PVI ngày 22-8-2019): Ông **Trần Đức S** và ông **Nguyễn Huy T**.

2. *Bị đơn:* **Công ty T**; địa chỉ: Số 32-34 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Vũ Hồng Q** - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư **Đặng Thị Kim Ng** - Văn phòng Luật sư K, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Công ty TNHH Mua bán nợ V; địa chỉ: Số 51 phố Quang Tr, phường Nguyễn D, quận H, thành phố Hà Nội.

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

3.2. Ngân hàng TMCP N; địa chỉ: Số 198 Trần Quang Kh, phường Lý Thái T, quận H, Thành phố Hà Nội.

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: Số 14 Hoàng Hoa Th, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, Công ty P trình bày:

Ngày 22-4-2014, Công ty P (sau đây viết tắt là Công ty P) ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Q (sau đây viết tắt là Công ty Q) để mua lại 113 căn hộ, có tổng diện tích là 16.593,76 m^2, với giá 432.372.089.700 đồng, thuộc Dự án The Costa Nha Tr mà trước đó Công ty Q đã mua của Công ty T (sau đây viết tắt là Công ty T), theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012/HĐMBKHCH ngày 16-5-2012 (sau đây viết tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ số 001). Các Hợp đồng mua bán căn hộ đã được công chứng theo quy định của pháp luật và được Công ty T thừa nhận.

Trước khi ký hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty P đã biết các căn hộ này đang bị thế chấp cho Ngân hàng TMCP N (sau đây viết tắt là Ngân hàng N) và Ngân hàng N có văn bản đồng ý cho Công ty T được quyền bán căn hộ, nhưng tiền mua bán căn hộ phải được chuyển vào tài khoản của Công ty T mở tại Ngân hàng N.

Do sau đó, Công ty T bán một số căn hộ đã chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 001, nên Công ty P và Công ty T đã ký một số văn bản sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ số 001, trong đó có Biên bản thỏa thuận và Phụ lục hợp đồng số PL07/001/2012/HĐMBKHCH The Costa Nha Tr ngày 14-8-2015, Hợp đồng mua bán căn hộ số 002/HĐMBCH-2015 ngày 15-8-2015. Theo đó, các bên đồng ý chuyển đổi 31 căn hộ đã bán, có tổng diện tích là 3.395,40 m^2 bằng 23 căn hộ khác, có diện tích là 3.345,17 m^2. Công ty T phải trả cho Công ty P phần chênh lệch về diện tích là 1.707.820.000 đồng và tổng số căn hộ mua bán giữa hai bên là 105 căn.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ và các văn bản liên quan nêu trên, Công ty P và Công ty T đã hoàn tất việc bàn giao các căn hộ. Theo Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty P có toàn quyền sở hữu và định đoạt đối với các căn hộ; theo quy định tại khoản 5.1 Hợp đồng mua bán căn hộ số 001, Công ty P có quyền yêu cầu Công ty T làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ hoặc phối hợp, cung cấp giấy tờ liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ trong trường hợp Công ty P tự đi làm.

Sau đó, Công ty P đã tiến hành các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ dưới tên của Công ty P. Cơ quan đăng ký nhà đất tỉnh Khánh Hòa cũng đã thông báo về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ cho Công ty P. Tuy nhiên, cũng trong thời gian này, do Công ty T và Ngân hàng N xảy ra

LUẬT SƯ FDVN
Hãy tin tưởng chọn web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

tranh chấp, nên cơ quan đăng ký nhà đất tạm thời giữ lại các Giấy chứng nhận quyền sở hữu các căn hộ, vì lý do các căn hộ tranh chấp có liên quan đến các giao dịch thế chấp để vay tiền giữa Ngân hàng N với Công ty T (vụ án sau đó đã được đình chỉ ngày 25-5-2017).

Ngày 05-5-2017, Công ty P và Công ty T ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ. Theo hợp đồng đặt cọc thì Công ty T đặt cọc một khoản tiền để mua lại 105 căn hộ của Công ty P tại dự án và cam kết nhận chuyển nhượng theo lộ trình tương ứng với việc thanh toán theo quy định tại khoản 4.2 hợp đồng đặt cọc như sau:

"a) Trong năm 2017, bên B cam kết sẽ nhận chuyển nhượng tối thiểu số lượng các căn hộ tương đương từ 20% tổng diện tích của toàn bộ 105 căn hộ và thanh toán cho bên A tổng giá trị chuyển nhượng tối thiểu tương ứng với các căn hộ nhận chuyển nhượng là 100.000.000.000 đồng.

Nếu đến hết ngày 31-12-2017 mà bên B không thanh toán đủ cho bên A tổng giá trị chuyển nhượng tối thiểu nêu trên, thì bên B sẽ mất quyền chuyển nhượng đối với các căn hộ còn lại.

b) Trong năm 2018, bên B cam kết sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ các căn hộ còn lại tương đương 80% tổng diện của toàn bộ 105 căn hộ".

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo lộ trình mà hai bên đã cam kết. Công ty P tạo điều kiện đến hết năm 2018, nhưng Công ty T vẫn không thanh toán được, cũng như không thực hiện được các thỏa thuận khác theo hợp đồng đặt cọc.

Mặc dù, các căn hộ đã bán cho Công ty P rồi nhưng năm 2018, Công ty T lại tự ý làm các thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với các căn hộ đã bán cho Công ty P đứng tên Công ty T.

Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình, Công ty P đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tuyên việc Công ty T tự ý làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ dưới tên Công ty T là trái pháp luật và thỏa thuận liên quan giữa các bên.

2. Buộc Công ty T thực hiện các các thủ tục liên quan để Công ty P được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu 105 căn hộ đã mua bán hợp pháp theo thỏa thuận của các bên.

Ngày 09-01-2020, Công ty P có văn bản rút một phần yêu cầu khởi kiện; theo đó, Công ty P rút yêu cầu đối với 48 căn hộ với lý do: các căn hộ này đã được Công ty T làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu sang tên cho Công ty P. Công ty P chỉ yêu cầu Công ty T làm thủ tục để Công ty P được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho 57 căn hộ.

- Bị đơn, Công ty T (TDC) trình bày:

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án The Costa Nha Tr tại số 32 -34 Trần Phú, thành phố N mà Công ty T làm chủ đầu tư đã được thế chấp cho Ngân hàng N. Tại Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 16-5-2012, giữa Công ty T và Công ty Q; các Phụ lục thỏa thuận sau ngày 16-5-2012 giữa Công ty T, Công ty Q và Công ty P thể hiện toàn bộ tài sản dự án nói chung và 105 căn hộ mà Công ty P khởi kiện đều đang được thế chấp tại Ngân hàng N. Hiện 105 căn hộ trong dự án mà Công ty P vẫn chưa hoàn tất thủ tục giải chấp.

Ngày 07-01-2009, Công ty T ký hợp đồng thế chấp tài sản cho Ngân hàng N; ngày 16-5-2012, Công ty T ký hợp đồng bán căn hộ cho Công ty Q. Hợp đồng mua bán có ghi nhận tài sản của dự án đang được thế chấp. Điều này có nghĩa công ty không che dấu việc thế chấp và Công ty Q cũng biết rõ việc thế chấp. Mặc dù, hai bên đã biết rõ toàn bộ dự án là tài sản thế chấp, nhưng vẫn ký hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên, vì bản chất của hợp đồng mua bán là huy động vốn. Do đó, sau khi Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012/HĐMBKHCH ngày 16-5-2012, đến ngày 05-5-2017, Công ty P và Công ty T lại ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ. Theo thỏa thuận này, Công ty T mua lại 105 căn hộ và đã chuyển cho Công ty P số tiền thanh toán là 100.000.000.000 đồng.

Hiện nay 105 căn hộ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Công ty T và có 48/105 căn hộ đã được giải chấp và chuyển sang tên Công ty P. Số căn hộ còn lại vẫn đang được thế chấp cho Ngân hàng N. Công ty T thừa nhận các hợp đồng đã ký với Công ty P vẫn đang còn giá trị và Công ty T đang tích cực cố gắng để giải quyết. Vì vậy, Công ty T đề nghị Công ty P rút đơn khởi kiện để các bên tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012/HĐMBKHCH ngày 16-5-2012 đến ngày 05-5-2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. *Ngân hàng TMCP N trình bày:*

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2009/HĐTC/VCB-TDC ngày 01-7-2009, được sửa đổi bổ sung theo Phụ lục hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2010/PL.HĐTC/VCB-TDC ngày 12-11-2010; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/2017/HĐTC/VCB-TDC ngày 17-10-2017 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 02/2017/HĐTC/VCB-TDC ngày 20-10-2017, thì 105 căn hộ thuộc Dự án The Costa Nha Tr là tài sản thế chấp của Công ty T tại Ngân hàng N.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 01 ngày 20-10-2017, Ngân hàng N đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty T cho Công ty TNHH Mua bán nợ V (sau đây viết tắt là Công ty DATC), trong đó có 105 căn hộ là đối tượng khởi kiện của Công ty P. Như vậy, Ngân hàng N đã chuyển giao cho Công ty DATC quyền chủ nợ, hồ sơ đối với khoản nợ, hồ sơ tài sản bảo đảm và đã có văn bản thông báo chuyển giao quyền chủ nợ, quyền liên quan đến tài sản bảo đảm cho Công ty DATC, theo hợp đồng mua bán nợ giữa các bên. Ngân hàng N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

2. *Công ty TNHH Mua bán nợ V (Công ty DATC) trình bày:*

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 01 ngày 20-10-2017, thì Công ty DATC và Ngân hàng N đã đồng ý mua bán toàn bộ khoản nợ của Công ty T tại Ngân hàng. Tổng giá trị là 1.603.417.458.281 đồng nợ gốc và 487.063.364.378 đồng nợ lãi, với phương thức thanh toán tiền mua nợ và chuyển giao chủ quyền chủ nợ và tài sản bảo đảm nợ theo từng lần chuyển tiền.

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty DATC đã thanh toán 03 đợt tiền mua nợ cho Ngân hàng N với số tiền là 1.200.000.000.000 đồng. Ngân hàng N đã tiến hành bàn giao hồ sơ tín dụng và hồ sơ các tài sản đảm bảo khoản nợ theo điều kiện của hợp đồng đã ký; đồng thời, Ngân hàng N đã có Thông báo chuyển quyền chủ nợ số 2421/TB ngày 13-02-2018 và Thông báo số 138/TB ngày 15-01-2019 về việc Công ty DATC được kế thừa từ Ngân hàng N toàn bộ quyền chủ nợ đối với phần dư nợ, bao gồm nợ gốc là 1.200.000.000.000 đồng và nợ lãi là 399.388.049.491 đồng tại Công ty T.

Danh mục các hồ sơ tài sản đảm bảo bàn giao từ Ngân hàng N cho Công ty DATC có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 251 căn hộ thuộc Dự án The Costa Nha Tr là tài sản đứng tên của Công ty T bao gồm 146 căn hộ đã bán đến người mua cuối cùng và 105 căn hộ có liên quan đến giao dịch của Công ty P. Các tài sản nêu trên đang đứng tên Công ty T đã được giao dịch đảm bảo và chỉ được Công ty DATC giải chấp và đề nghị làm thủ tục sang tên cho người mua sau khi Công ty T đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ.

Hiện tại, Công ty DATC đang thực hiện phương án thu hồi nợ đối với khoản nợ tại Công ty T. Vì vậy, việc khởi kiện của Công ty P có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ xử lý nợ của Công ty DATC tại Công ty T; đồng thời, 57/105 căn hộ còn lại vẫn thuộc tài sản thế chấp mà Công ty DATC đã mua, nhưng công ty không có yêu cầu độc lập. Vì vậy, Công ty DATC đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích của Công ty DATC.

3. *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa trình bày:*

Ngày 08-10-2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty P do nhận chuyển nhượng 105 căn hộ thuộc Dự án The Costa Nha Tr do Công ty TĐC làm chủ đầu tư.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa nhận thấy Công ty T và Ngân hàng N đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2009/HDTC/VCB-TDC ngày 01-7-2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2010/PL.HĐTC/VCB-TDC ngày 12-11-2010, đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa. Tại điểm (ii) mục 2.06 Phụ lục hợp đồng số 01/2010/PL.HDTC/VCB-TDC ngày 12-11-2010 quy định: *"... Bên thế chấp có toàn quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng/bán toàn bộ hoặc một phần diện tích Khu căn hộ thuộc dự án ..."*.

Ngày 19-10-2015, Ngân hàng N có Văn bản số 3875/VCB-CN đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh không thực hiện các điều chỉnh, thay đổi liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

mà Công ty T đang thế chấp tại Ngân hàng N và chỉ được thay đổi, điều chỉnh liên quan đến tài sản thuộc Dự án The Costa khi có sự chấp thuận của Ngân hàng N.

Ngày 19-11-2015, Ngân hàng N có Văn bản số 4298/VCB-CN kiến nghị UBND tỉnh Khánh Hòa hỗ trợ, chỉ đạo các cơ quan liên quan chỉ thực hiện thay đổi, điều chỉnh liên quan đến Dự án The Costa Nha Tr, bao gồm cả việc phát hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu căn hộ thuộc Dự án The Costa Nha Tr cho Công ty P khi có văn bản chấp thuận của Ngân hàng N. Do vậy, hồ sơ nhận chuyển nhượng 105 căn hộ của Công ty P chưa đủ điều kiện nhận chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Ngày 18-10-2017, Công ty T nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 251 căn hộ được tách ra từ khối căn hộ cao cấp (trong đó có 105 căn hộ mà Công ty T chuyển nhượng cho Công ty P). Cùng ngày, Ngân hàng N có Văn bản số 14852/VCB-KHDN đồng ý cho phép Công ty T tách sổ 251 căn hộ tại Dự án The Costa Nha Tr và ngày 19-10-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã cấp 251 Giấy chứng nhận cho Công ty T và cập nhật nội dung đăng ký thế chấp vào 251 Giấy chứng nhận trên (trong đó có 105 căn hộ mà Công ty T chuyển nhượng cho Công ty P).

Về việc đăng ký thế chấp: Công ty T đăng ký xóa thế chấp 146 căn hộ du lịch (trừ 105 căn hộ mà Công ty T chuyển nhượng cho Công ty P), được Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa xác nhận ngày 13-4-2018.

Công ty T tiếp tục đăng ký xóa thế chấp 29 căn hộ du lịch (trong 105 căn hộ mà Công ty T chuyển nhượng cho Công ty P), được Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa xác nhận 04-10-2019.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 09-3-2020, Tòa án nhân dân thành phố N quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty P đối với bị đơn là Công ty T.

1.1. Tuyên việc bị đơn là Công ty T tự ý làm thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 57 căn hộ (có danh sách kèm theo) dưới tên của bị đơn tức Công ty T là trái pháp luật và thỏa thuận liên quan giữa Công ty P và Công ty T.

1.2 Buộc bị đơn là Công ty T phải thực hiện các thủ tục liên quan đến cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 57 căn hộ (có danh sách kèm theo) cho nguyên đơn tức Công ty P.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện dưới đây của nguyên đơn đối với bị đơn:

2.1. Tuyên việc bị đơn là Công ty T tự ý làm thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 48 căn hộ (có danh sách kèm theo) dưới tên của bị đơn là trái pháp luật và thỏa thuận liên quan giữa Công ty P và Công ty T.

2.2. Buộc bị đơn là Công ty T phải thực hiện các thủ tục liên quan để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 48 căn hộ (có danh sách kèm theo) cho nguyên đơn là Công ty P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí kinh doanh thương mại, các chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 19-3-2020, Công ty T (Công ty T) kháng cáo toàn bộ bản án.

- Ngày 20-3-2020, Công ty TNHH Mua bán nợ V (Công ty DATC) kháng cáo Mục 1 phần quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 06/2020/KDTM-PT ngày 20-8-2020, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty T và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 125/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 12-11-2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 06/2020/KDTM-PT ngày 20-8-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 09-3-2020 của Tòa án nhân dân thành phố N; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố N để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 125/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 12-11-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Ngày 22-4-2014, Công ty P ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty Q để mua lại 113 căn hộ, có tổng diện tích là 16.593,76 m^2, thuộc Dự án The Costa Nha Tr, với giá 432.372.089.700 đồng, mà trước đó Công ty Q đã mua của Công ty T (theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012/HĐMBKHCH ngày 16-5-2012). Các Hợp đồng mua bán căn hộ đã được công chứng theo quy định của pháp luật và được bị đơn (Công ty T) thừa nhận.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ số 01/2012/HĐMBKHCH The Costa Nha Tr ngày 16-5-2012, giữa Công ty T và Công ty Q; Thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng 001/2012/HDMBKHCH The Costa Nha Tr, giữa Công ty Q với Công ty P và cho rằng "Kể từ ngày chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012,

LUẬT SƯ FDVN
Hãy tin tưởng web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

thì Công ty Q không liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng nêu trên; giữa Công ty Q và Công ty T cũng không có tranh chấp gì liên quan đến khoản lợi tức nêu trên. Mặt khác, Công ty T thừa nhận giá trị pháp lý của hợp đồng mua bán căn hộ ngày 22-7-2014 nên không cần thiết phải đưa Công ty Q vào tham gia tố tụng vụ án" là chưa xem xét toàn diện, khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ngoài ra, Tòa án hai cấp chưa làm rõ có hay không có Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Q và Công ty T có phải thực chất là hợp đồng giả tạo, chỉ để vay vốn?. Công ty Q là một bên của hợp đồng, nhưng Tòa án không đưa công ty tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án để làm rõ bản chất của hợp đồng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Đối với 57 căn hộ tranh chấp được nêu trong 02 bản án, trước đó Công ty T đã thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng N và hiện nay Ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty T cho Công ty DATC, theo Hợp đồng mua bán nợ số 017/HĐMBN-VIETCOMBANK-DATC ngày 20-10-2017. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P và chỉ tuyên buộc 01 mình Công ty T phải thực hiện các thủ tục liên quan để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 57 căn hộ cho Công ty P, mà không tuyên trách nhiệm của Công ty DATC trong việc xóa thế chấp, vì 57 căn hộ này đang thế chấp hợp pháp tại Công ty DATC; bên cạnh đó, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa... là những cơ quan liên quan trực tiếp đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm cũng không được đề cập trong bản án. Do đó, Công ty T không thể tự mình thực hiện việc xóa thế chấp được, cũng không thể thực hiện các công việc liên quan theo quyết định tại bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm.

Ngày 12-4-2021, Công ty DATC đề nghị Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa tạm dừng thi hành bản án nêu trên và ngày 06-7-2021, Công ty DATC có Công văn số 370/MBN-QLĐT gửi Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa, có nội dung: "Với tư cách là chủ nợ, bên nhận thế chấp đối với các tài sản bảo đảm cho khoản nợ của Công ty T, việc thực hiện yêu cầu của Quý đơn vị tại Công văn số1189/TB -CTHADS ngày 24-6-2021 sẽ làm mất đi một phần tài sản bảo đảm trả nợ và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty DATC. Công ty DATC chỉ thực hiện giải chấp các tài sản bảo đảm nợ sau khi Công ty T thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ của Công ty DATC".

Ngày 29-6-2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa có Công văn số 694/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN trả lời Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa, có nội dung: "Để được thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 57 căn hộ sang cho Công ty P thì phải xóa nội dung đang thế chấp đối với Giấy chứng nhận nêu trên"

Ngày 28-10-2021, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa có Công văn số 1864/CTHADS gửi Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về việc Thông báo kết quả thi hành bản án, xác định: Chưa thi hành được như quyết định của bản án phúc thẩm về việc yêu cầu Công ty T làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đối với 57 căn hộ cho Công ty P.

[3]. Như vậy, Tòa án hai cấp tỉnh Khánh Hòa không giải quyết triệt để vụ án, cụ thể là không giải quyết hậu quả pháp lý sai phạm của Công ty T trong việc tự ý làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất đối với 57 căn hộ đứng tên Công ty T; không xác định rõ quyền, nghĩa vụ của các bên liên quan đối với những căn hộ hiện đang thế chấp cho Công ty DATC, từ đó dẫn đến việc không thi hành được bản án.

Do Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; đồng thời, quyết định của bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, được quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 326 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Để gải quyết vụ án đúng pháp luật, bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cần hủy cả hai bản án để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

1.1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 125/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 12-11-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

1.2. Hủy toàn bộ Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 06/2020/KDTM-PT ngày 20-8-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 09-3-2020 của Tòa án nhân dân thành phố N về vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ", giữa nguyên đơn là Công ty P với bị đơn là Công ty T.

1.3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:
- TAND thành phố N
(02 bản, kèm h/sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- TANDTC- Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

LUẬT SƯ FDVN
Hãy tin tưởng web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Chi cục THADS thành phố N;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng GĐKT II, HCTP, LTHS.

Phạm Việt Cường

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn