

Án số: 06/2020/KDTM-PT

Ngày: 20 - 8 - 2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Hữu Viên

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Thành

Ông Phạm Đình Thanh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trịnh Thị Biên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đình Nhật - Kiểm sát viên.

Ngày 18, 19 và 20 tháng 8 năm 2020, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 04/2020/TLPT-KDTM ngày 05 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2020/KDTM-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 09/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2020 và Thông báo về việc dời ngày xét xử số 03/TA-DS ngày 04 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Công ty Cổ phần P

Địa chỉ: Tầng 25, Tòa nhà P, lô V, phố P, phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội.

***Người đại diện theo pháp luật:*** Ông Bùi Vạn Th – Tổng Giám đốc

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

***- Bị đơn:*** Công ty Cổ phần T (T )

Địa chỉ: Số 32-34 T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Hồng Quỳnh – Tổng Giám đốc.  
Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Bà Đặng Thị Kim N là Luật sư Văn phòng Luật sư K thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án:*

1. Công ty TNHH D V (D)

Địa chỉ: Số 51 phố Q, phường N, quận H, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Mạnh Th – Phó Tổng Giám đốc phụ trách.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lưu Văn K – Trưởng Ban Quản lý đầu tư (Giấy ủy quyền số 31/UQ-MBN ngày 10/8/2020). Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Vũ Anh T là Luật sư Công ty Luật TNHH V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Ngân hàng TMCP N (V )

Địa chỉ: 198 Tr, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nghiêm Xuân Th – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Đăng Hồng M – Phó Trưởng phòng Phụ trách Phòng Pháp chế; ông Nguyễn Mạnh C – Trưởng phòng Công nợ; ông Đỗ Tấn C – Phó Giám đốc Ban Phụ trách Ban khách hàng doanh nghiệp lớn phía Bắc (Giấy ủy quyền số 181/UQ-VCB-PC ngày 22/7/2020). Ông Nguyễn Đăng Hồng M và ông Nguyễn Mạnh C có mặt.

3. Sở T tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ: 14 H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức S và ông Nguyễn Huy T trình bày:*

Ngày 22/4/2014, Công ty Cổ phần P đã ký thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ (Thỏa thuận chuyển nhượng mua bán căn hộ) với Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Quốc tế NV (NV ) để mua lại 113 căn hộ với tổng diện tích là 16.593,76m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 432.372.089.700 đồng thuộc dự án là The Cs Nh mà trước đó NV đã mua của Công ty Cổ phần T theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012/HĐMBKHCH ngày 16/5/2012 (Hợp đồng mua bán căn hộ số 001).

Thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật và được xác nhận bởi bị đơn.

Do sau đó bị đơn bán mất một số căn hộ đã chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 001, nên nguyên đơn và bị đơn 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 Cs Nh ngày 14/8/2015, Hợp đồng mua bán căn hộ số 002/HĐMBCH-2015 ngày 15/8/2015 (Hợp đồng mua bán căn hộ số 002). Theo đó, các bên đồng ý chuyển đổi 31 căn hộ đã bán với tổng diện tích là 3.395,40m<sup>2</sup> bằng 23 căn hộ khác với diện tích 3.345,17m<sup>2</sup>. Bị đơn Công ty Cổ phần T phải trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần P phần chênh lệch là 1.707.820.000 đồng do có chênh lệch về diện tích. Theo đó, tổng số căn hộ mua bán giữa hai bên là 105 căn.

Sau khi ký thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ và các văn bản liên quan nêu trên, nguyên đơn và bị đơn đã hoàn tất việc bàn giao các căn hộ.

Theo Điều 4 của Thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ, nguyên đơn 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, nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn 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 tự đi làm.

Nguyên đơn đã tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ dưới tên của nguyên đơn. 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 nguyên đơn. Tuy nhiên cũng trong thời gian này do bị đơn và Ngân hàng TMCP V Việt Nam xảy ra 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 có tranh chấp có liên quan đến các giao dịch thế chấp để vay giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần V Việt Nam với bị đơn (Vụ án sau đó đã được đình chỉ ngày 25/5/2017).

Ngày 05/5/2017, nguyên đơn và bị đơn ký kết Thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ (Thỏa thuận đặt cọc). Theo thỏa thuận đặt cọc thì bị đơn đặt cọc một khoản tiền để mua lại 105 căn hộ của nguyên đơn 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 thỏa thuận 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 (Bằng chữ: Một trăm tỷ 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 tích của toàn bộ 105 căn hộ”.*

Tuy nhiên, sau khi ký kết Thỏa thuận đặt cọc, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo lộ trình mà hai bên đã cam kết. Trên thực tế, mặc dù nguyên đơn đã thông cảm và kiên nhẫn chờ đợi đến hết năm 2018 nhưng bị đơn vẫn không thu xếp được việc thanh toán cũng như việc thực hiện các thỏa thuận khác theo quy định của Thỏa thuận đặt cọc.

Mặc dù, các căn hộ đã bán cho nguyên đơn rồi, nhưng vào năm 2018 bị đơn đã 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 cho các căn hộ đã bán cho nguyên đơn sang tên cho bị đơn. Việc làm của bị đơn là vi phạm các quy định của pháp luật liên quan về chuyển nhượng tài sản là bất động sản, đồng thời trái với quy định tại Khoản 5.1 nêu trên, cũng như các thỏa thuận khác liên quan giữa hai bên.

Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của P và đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật. P đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

Tuyên việc bị đơn tự ý làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho dưới tên bị đơn là hoàn toàn trái pháp luật và thỏa thuận liên quan giữa các bên.

Buộc bị đơn thực hiện các các thủ tục liên quan để nguyên đơn 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, nguyên đơn có văn bản rút một phần yêu cầu khởi kiện. Theo đó, nguyên đơn rút yêu cầu đối với 48 căn hộ với lý do các căn hộ này đã được bị đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu sang tên cho nguyên đơn. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn làm thủ tục để nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho 57 căn hộ.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với 57 căn hộ còn lại. Đồng thời thể hiện quan điểm: Trước khi nguyên đơn ký hợp đồng với bị đơn mua bán căn hộ, nguyên đơn đã biết các căn hộ đang thuộc tài sản thế chấp, nhưng đã có văn bản của người nhận thế chấp tức Ngân hàng TMCP V Việt Nam đồng ý cho bị đơn bán và yêu cầu tiền bán căn hộ phải được chuyển vào tài khoản của bị đơn mở tại Ngân hàng TMCP V Việt Nam. Việc mua bán đã hoàn tất, nguyên đơn đã thực hiện đúng việc chuyển tiền vào tài khoản của bị đơn mở tại Ngân hàng TMCP V Việt Nam, đã nộp tiền lệ phí trước bạ và làm hồ sơ gửi Sở T tỉnh Khánh Hòa để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Do vậy, nguyên đơn là người sở hữu các căn hộ này hợp pháp.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đối với 57 căn hộ còn lại của nguyên đơn, đó là trách nhiệm và nghĩa vụ của bị đơn, còn bị đơn làm thế nào để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn là việc của bị đơn.

- *Tại Văn bản gửi Tòa án nhân dân thành phố N, bị đơn Công ty Cổ phần T trình bày:*

Toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc dự án The Cs Nh tại số 32 – 34 T , Nh mà Công ty Cổ phần T làm chủ đầu tư đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP V Việt Nam (V ).

Hợp đồng ngày 16/5/2012 giữa Công ty Cổ phần T và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NV (Công ty VH ). Các phụ lục, thỏa thuận sau ngày 16/5/2012 giữa Công ty Cổ phần T , Công ty NV và Công ty Cổ phần P thể hiện toàn bộ tài sản dự án nói chung và 105 căn hộ mà Công ty Cổ phần P khởi kiện đều đang được thế chấp tại V . Việc thế chấp tài sản được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Cho đến nay, 105 căn hộ trong dự án thuộc đối tượng khởi kiện của Công ty Cổ phần P vẫn chưa hoàn tất thủ tục giải chấp.

Ngày 07/01/2009, Công ty Cổ phần T ký hợp đồng thế chấp tài sản cho V . Ngày 16/5/2012, Công ty Cổ phần T ký hợp đồng bán căn hộ cho Công ty VH . Hợp đồng mua bán có ghi nhận tài sản của dự án đang được thế chấp. Điều này có nghĩa Công ty Cổ phần T không che dấu việc thế chấp và Công ty NV cũng biết rõ việc thế chấp. Dù các bên đã biết rõ toàn bộ dự án là tài sản thế chấp nhưng hai bên vẫn ký hợp đồng mua bán căn hộ trên đây bởi bản chất của hợp đồng không phải vì mục đích mua bán căn hộ mà bản chất là cho vay vốn.

Do bản chất của Hợp đồng ngày 16/5/2012 là hợp đồng huy động vốn nên sau khi Công ty NV chuyển nhượng Hợp đồng ngày 16/5/2012 cho Công ty Cổ phần P . Vào ngày 05/5/2017, Công ty Cổ phần P và Công ty Cổ phần T đã ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ. Theo thỏa thuận này, Công ty Cổ phần T mua lại 105 căn hộ và trên thực tế, Công ty Cổ phần T đã chuyển cho Công ty Cổ phần P số tiền thanh toán 100 tỷ đồng.

Về 105 căn hộ là đối tượng khởi kiện, thì số căn hộ trên vẫn đang được thế chấp để đảm bảo các khoản nợ cho V (nay là Công ty TNHH D Việt Nam). Vì vậy, Công ty Cổ phần P yêu cầu Công ty Cổ phần T thực hiện các thủ tục liên quan để Công ty Cổ phần P được cấp giấy chứng nhận cho 105 căn hộ trên là chưa thế thực hiện. Vì các lẽ trên để đảm bảo quyền lợi cho Công ty Cổ phần T và Công ty Cổ phần P cùng các bên liên quan, Công ty Cổ phần T mong muốn và đề nghị Công ty Cổ phần P rút đơn khởi kiện để các bên tiếp tục thực hiện Thỏa thuận ngày 05/5/2017.

Tại phiên tòa, bị đơn xác nhận 105 căn hộ đang tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bị đơn vào cuối năm 2018. Đồng thời bị đơn cũng thông báo và cung cấp tài liệu cho Hội đồng xét xử, thể hiện 48/105 căn hộ đã được bị đơn giải chấp và đã chuyển sang tên cho nguyên đơn. Số căn hộ hiện còn 57 chưa giải chấp được, nên chưa thể sang tên cho nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận các hợp đồng đã ký kết với nguyên đơn vẫn đang còn giá trị. Bị đơn đang tích cực cố gắng để giải quyết. Bị đơn đề nghị nguyên đơn cho bị đơn một khoảng thời gian đến hết năm 2020 kể từ ngày xét

xử để bị đơn hoàn tất các thủ tục chuyển sang tên cho nguyên đơn đối với 57 căn hộ còn lại.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất với quan điểm của bị đơn về các hợp đồng và văn bản liên quan bị đơn ký kết với nguyên đơn vẫn còn giá trị pháp lý. Tuy nhiên, người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn cho rằng các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn là không thể thực hiện được vì lý do: Các tài sản này vẫn đang là tài sản thế chấp do Công ty TNHH D Việt Nam đang nắm giữ, nên nếu Công ty TNHH D Việt Nam không đồng ý cho bị đơn thực hiện việc sang tên các giấy chứng nhận sở hữu đối với 57 căn hộ cho nguyên đơn, thì bị đơn không thể thực hiện được. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn đồng ý với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

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

*1. Ngân hàng TMCP V Việt Nam trình bày:*

105 căn hộ thuộc dự án The Cs Nh là một phần của tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP V Việt Nam (gọi tắt là V) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2009/HĐTC/VCB-T ký 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-T ngày 12/11/2010, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01/2017/HĐTC/VCB-T ngày 17/10/2017 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 02/2017/HĐTC/VCB-T ngày 20/10/2017, tất cả đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Theo Hợp đồng D số 01 ngày 20/10/2017, V đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty Cổ phần T cho Công ty TNHH D Việt Nam, khoản nợ này có tài sản bảo đảm. Trong đó có 105 căn hộ là đối tượng khởi kiện của Công ty Cổ phần P.

Liên quan đến khoản nợ của Công ty Cổ phần T. Đến nay, V đã thực hiện việc chuyển giao cho Công ty TNHH D Việt Nam, quyền chủ nợ và hồ sơ đối với khoản nợ, hồ sơ tài sản bảo đảm và đã có văn bản thông báo chuyển giao quyền chủ nợ và quyền liên quan đến tài sản bảo đảm cho Công ty TNHH D Việt Nam theo hợp đồng D giữa các bên.

V có Văn bản số 618/VCB-PC ngày 04/3/2020, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Ngân hàng.

*2. Công ty TNHH D Việt Nam trình bày (Văn bản ngày 23/9/2019):*

Theo Hợp đồng D số 01 ngày 20/10/2017, Công ty TNHH D Việt Nam (D) và Ngân hàng TMCP V Việt Nam (V) đã đồng ý mua bán toàn bộ khoản nợ của Công ty Cổ phần T tại V. 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, D đã thanh toán 03 đợt tiền mua nợ cho V với số tiền là 1.200.000.000.000 đồng. V 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 V đã có Thông báo chuyển quyền chủ nợ số 2421 ngày 13/02/2018 và Thông báo số 138 ngày 15/01/2019 về việc D được kế thừa từ V toàn bộ quyền chủ nợ đối với phần dư nợ bao gồm nợ gốc 1.200.000.000.000 đồng và nợ lãi là 399.388.049.491 đồng tại Công ty Cổ phần T.

Danh mục các hồ sơ tài sản đảm bảo bàn giao từ V cho D có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 251 căn hộ thuộc dự án The Cs Nh là tài sản đứng tên của Công ty Cổ phần 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 Cổ phần P. Các tài sản nêu trên đang đứng tên Công ty Cổ phần T đã được giao dịch đảm bảo và chỉ được D giải chấp và đề nghị làm thủ tục sang tên cho người mua sau khi Công ty Cổ phần T đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ.

Hiện tại, D đang thực hiện phương án thu hồi nợ đối với khoản nợ tại Công ty Cổ phần T cho ngân sách nhà nước. Vì vậy, việc khởi kiện của Công ty Cổ phần P có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ phương án xử lý khoản nợ của D tại Công ty Cổ phần T.

Tại phiên tòa, ông Phạm Doãn Chung trình bày: 146 căn hộ bán cho cá nhân đã được giải chấp, 48/105 căn hộ bán cho nguyên đơn cũng đã được giải chấp vào cuối năm 2019. Hiện 57/105 căn hộ còn lại vẫn thuộc tài sản thế chấp mà D đã mua. D không có yêu cầu độc lập, nhưng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đảm bảo quyền và lợi ích của D. D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần P.

### *3. Sở T tỉnh Khánh Hòa có văn bản trình bày:*

Ngày 08/10/2015, Sở T 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 Cổ phần P do nhận chuyển nhượng cho 105 căn hộ thuộc dự án The Cs Nh do Công ty Cổ phần T làm chủ đầu tư.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ, Sở T nhận thấy: Công ty Cổ phần T và Ngân hàng TMCP V Việt Nam (V) đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2009/HĐTC/VCB-T ngày 01/7/2009 và Phụ lục hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2010/PL.HĐTC/VCB-T 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.HĐTC/VCB-T ngày 12/11/2010 có 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, V có Văn bản số 3875/VCB-CN đề nghị Sở T 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 Cổ phần T đang thế chấp tại Ngân hàng và chỉ được thay đổi, điều chỉnh liên quan đến tài sản thuộc dự án The Cs khi có sự chấp thuận của V.

Ngày 19/11/2015, V có Văn bản số 4298/VCB-CN về việc kiến nghị UBND tỉnh hỗ trợ, chỉ đạo các cơ quan liên quan chỉ thực hiện thay đổi, điều chỉnh liên quan đến dự án The Cs N, bao gồm cả việc phát hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu căn hộ thuộc dự án The Cs Nh cho Công ty Cổ phần P khi có văn bản chấp thuận của V .

Do vậy, hồ sơ nhận chuyển nhượng 105 căn hộ của Công ty Cổ phần P là chưa đủ điều kiện nhận chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Ngày 18/10/2017, Công ty Cổ phần 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 Cổ phần T chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần P ).

V có Văn bản số 14852/VCB-KHDN ngày 18/10/2017 đồng ý cho phép Công ty Cổ phần T tách sổ 251 căn hộ tại dự án The Cs N.

Ngày 19/10/2017, Sở T đã cấp 251 giấy chứng nhận cho Công ty Cổ phần 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 Cổ phần T chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần P ).

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

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

*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, tỉnh Khánh Hòa, quyết định:*

Căn cứ Điều 4, Điều 6, Điều 349 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 92, Điều 93 Luật Nhà ở 2005, Điều 120, Điều 121, Điều 122 Luật Nhà ở 2014; Điều 22, Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản 2006, Điều 22, Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần P đối với bị đơn Công ty Cổ phần T .

- Tuyên việc bị đơn Công ty Cổ phần 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 Công ty Cổ phần T là hoàn toàn trái pháp luật và thỏa thuận liên quan giữa Công ty Cổ phần P và Công ty Cổ phần T .



- Buộc Công ty Cổ phần T phải thực hiện các thủ tục liên quan để 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 Công ty Cổ phần P.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có liên quan đến 48 căn hộ, quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 19 tháng 3 năm 2020, Công ty Cổ phần T có đơn kháng cáo không đồng ý đối với toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số 02/2020/KDM-ST ngày 09/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 20 tháng 3 năm 2020, Công ty TNHH D Việt Nam có đơn kháng cáo đối với nội dung mục 1 phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 02/2020/KDM-ST ngày 09/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Cổ phần T (gọi tắt là T) và người bảo vệ quyền và lợi ích của T giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Cấp sơ thẩm không nêu quan điểm của T về bản chất của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 001/2012/HĐMBKHCH-THE CS NH ngày 16/5/2012 (gọi tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012) là hợp đồng cho vay vốn, không phải vì mục đích mua bán căn hộ và phải trả lãi trên số tiền mà Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Quốc tế NV (gọi tắt là NV) chuyển cho T tại phần nội dung của án sơ thẩm, cũng như không xem xét đánh giá chứng cứ mà T đã viện dẫn (Uy nhiệm chi của T trả cho NV 92.434.898.592 đồng tiền lãi tính đến ngày 20/5/2014; giá bán thấp hơn giá thị trường) là vi phạm khoản 2 Điều 8, khoản 3 Điều 24, Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự; Ngân hàng TMCP V Việt Nam (gọi tắt là V) đồng ý cho T bán căn hộ nhưng với điều kiện là “Theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp” (Văn bản số 3687 ngày 03/6/2012) và “Không được làm tổn hại đến quyền lợi của VCB (Phụ lục thế chấp ngày 12/11/2010); Quyết định của án sơ thẩm là không thể thi hành được, cụ thể: tuyên buộc T phải thực hiện các thủ tục liên quan để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với 57 căn hộ là không thể thực hiện được vì 57 căn hộ này đang là tài sản thế chấp tại V muốn thực hiện được thì phải tuyên hủy hợp đồng thế chấp và tuyên bố 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 gắn liền với đất đối với 57 căn hộ dưới tên của T là trái pháp luật nhưng không tuyên hủy các giấy chứng nhận trên là không đúng với quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không đưa NV vào tham gia tố tụng để làm rõ số tiền lãi mà T đã trả cho NV là vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH D Việt Nam (gọi tắt là D) và người bảo vệ quyền và lợi ích

hợp pháp của D giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Thống nhất với nội dung trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của T và bổ sung thêm: quyết định của án sơ thẩm đã triệt tiêu quyền lợi của D. Thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ giữa NV với P là mua quyền được mua căn hộ chứ không phải là mua bán căn hộ. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần P (gọi tắt là P) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho P không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và trình bày: T luôn khẳng định Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 001/2012/HĐMBKHCH-THE CS NH ngày 16/5/2012 (gọi tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012) là hợp pháp, có giá trị pháp lý. Sau khi P nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 từ NV, T đã xác nhận chấm dứt quan hệ với NV và trực tiếp giao dịch với P, P được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012. Thực tế, T đều khẳng định 105 căn hộ thuộc sở hữu của P được thể hiện tại Thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ ngày 05/5/2017 và các văn bản T gửi cho P. T đã giải chấp được 48/105 căn hộ và đã sang tên cho P. Việc T thanh toán cho NV số tiền 92.434.898.592 đồng là khoản lợi tức theo thỏa thuận giữa T với NV. Sau khi NV chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 cho P thì NV không còn liên quan gì về quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012. Mặt khác, P khởi kiện yêu cầu T phải thực hiện các thủ tục liên quan để P được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu 57 căn hộ còn lại theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 và tuyên việc bị đơn tự ý làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu 57 căn hộ (đã bán cho P) đứng tên T là vi phạm thỏa thuận và trái pháp luật, nên không cần thiết đưa NV vào tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V Việt Nam (gọi tắt là V) trình bày: Tại Báo cáo tài chính hàng năm 2013 và năm 2014 của T đã được kiểm toán đều ghi nhận: *T có khoản vay ngắn hạn của NV, P với số tiền 432.372.089.700 đồng và Ban Giám đốc đánh giá hợp đồng bán với điều khoản mua lại căn hộ này là hợp đồng vay ngắn hạn trong đó Công ty đã dùng 113 căn hộ của mình để thế chấp cho khoản vay, nên giao dịch thực chất giữa T với NV và P là giao dịch vay tiền có lãi.* Giá bán căn hộ thấp chỉ bằng 50% giá thị trường là làm giảm nghiêm trọng giá trị tài sản thế chấp, không đáp ứng các điều kiện để bán căn hộ (thuộc tài sản thế chấp) đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp bất động sản, vi phạm các quy định tại khoản 1 Điều 125, khoản 4 Điều 349, khoản 1 Điều 429 Bộ luật Dân sự 2005. Để đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan, trong đó có D cần tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 là vô hiệu. V đã hoàn thành việc chuyển giao toàn bộ quyền chủ nợ đối với khoản nợ của T tại V cho D. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Về chấp hành pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần T và kháng cáo của Công ty TNHH D Việt Nam, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### *[1] Về thủ tục tố tụng*

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở T tỉnh Khánh Hòa vắng mặt. Sở T tỉnh Khánh Hòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

#### *[2] Về nội dung vụ án*

[2.1] Ngày 16/5/2012, Công ty Cổ phần T (gọi tắt là T) ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (hình thành trong tương lai) số 001/2012/HĐMBKHCH-The Cs Nh (gọi tắt là Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012) với Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Quốc tế NV (gọi tắt là NV). Theo đó, T bán cho NV 138 căn hộ nằm trong Khu Căn hộ của dự án The Cs Nh – Khu liên hợp khách sạn căn hộ tại 32 – 34 T, phường L, thành phố N, có tổng diện tích 16.572,33m<sup>2</sup>, với đơn giá 26.090.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn đã hoàn thiện (bao gồm cả trang thiết bị, vật liệu xây dựng nội ngoại thất). Tổng giá bán 138 căn hộ là 432.372.089.700 đồng, và có quy định NV chuyển nhượng lại các căn hộ/Hợp đồng cho T hoặc Bên thứ ba. Đơn giá chuyển nhượng lại được tính theo công thức: Đơn giá x (1 + N x R/360). R là tỷ suất lợi nhuận, bằng lãi tiền gửi kỳ hạn 12 tháng của V + 3%/năm. R được hai Bên xem xét điều chỉnh theo thời hạn 03 tháng một lần; quyền và nghĩa vụ của bên Bên bán, Bên mua; chuyển quyền sở hữu căn hộ; giao nhận căn hộ...

138 căn hộ nêu trên đã được T thế chấp cho V theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2009/HĐTC/VCB-T ngày 01/7/2009 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2009) và Phụ lục Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2010/PL.HĐTC/VCB-T ngày 12/11/2010 (gọi tắt là Phụ lục Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2010), đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa.

Khoản 2.06 Điều 2 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2009, quy định: Trước khi có Thông báo xử lý tài sản, Bên thế chấp có quyền:...(ii) *toàn quyền thực hiện và thi hành tất cả các quyền, quyền hạn, quyền sở hữu, quyền quyết định và lợi ích của mình đối với và liên quan đến tài sản thế chấp và/hoặc theo giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp*;...Điều 5: Mục 2.06 Phụ lục Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2010, quy định: Trước khi có Thông báo xử lý tài sản, Bên thế chấp có quyền:...(ii) *toàn quyền ký kết hợp đồng để chuyển nhượng/bán toàn bộ hoặc một phần diện tích Khu Căn hộ*;...

Ngày 03/5/2012, V có Văn bản số 3687/VCB.TTDA, xác nhận: *Công ty Cổ phần TD có quyền bán căn hộ thuộc Dự án cho các khách hàng là tổ chức và cá nhân theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký giữa hai bên. Tuy nhiên toàn bộ số tiền thu được từ việc bán căn hộ cần được chuyển vào tài khoản của Công ty Cổ phần T mở tại VCB để thực hiện việc đầu tư tiếp tục cho Dự án hoặc là trả nợ cho VCB theo đúng các quy định của các Văn kiện tín dụng liên quan.*

Do đó, việc ký kết Hợp đồng mua bán 138 căn hộ nêu trên giữa T với NV là hoàn toàn tự nguyện, được bên nhận thế chấp đồng ý, được công chứng theo quy định, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 349 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 14, Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Do đó, Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 được ký kết giữa T với NV về việc mua bán 138 căn hộ hình thành trong tương lai có hiệu lực, các Bên giao kết phải có nghĩa vụ thực hiện đúng cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, NV đã chuyển cho T toàn bộ số tiền mua 138 căn hộ vào tài khoản của T mở tại V .

[2.2] Trước khi chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 cho P , giữa T và NV có thỏa thuận về việc T trả cho NV khoản lợi tức theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 và Phụ lục điều chỉnh tỷ suất lợi nhuận kèm theo. T đã chuyển cho NV 92.434.898.592 đồng (Văn bản số 37/2014/CV-VHI ngày 16/5/2014, Ủy nhiệm chi số 1101).

Ngày 22/7/2014, NV và P ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ, được công chứng theo quy định. T cũng có văn bản xác nhận (Xác nhận ngày 23/7/2012): *Kể từ ngày ký xác nhận này, T sẽ chấm dứt giao dịch với NV và trực tiếp giao dịch với P theo các thông tin ghi trong Thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ. P được quyền tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 001/2012/HĐMBKHCH-The Cs Nh đã ký ngày 16/05/2012.*

Như vậy, kể từ ngày chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012, NV không còn liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012. Giữa NV với T cũng không có tranh chấp gì liên quan đến khoản lợi tức nêu trên. Mặt khác, T thừa nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 và Thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 22/7/2014, nên không cần thiết phải đưa NV vào tham gia tố tụng vụ án.

[2.3] Thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 22/7/2014 giữa NV với P được công chứng theo quy định, được T xác nhận. Như vậy, quyền và nghĩa vụ của NV trong Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 đã được chuyển giao cho P , nên T phải có trách nhiệm, nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã được thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 với P .

Quá trình thực hiện hợp đồng, T và P đã ký Biên bản bàn giao căn hộ ngày 22/9/2014, theo đó T bàn giao cho P 113 căn hộ (có danh sách cụ thể đặc điểm từng căn hộ), diện tích 16.593,76m<sup>2</sup>. Tại Biên bản thỏa thuận số 150815/P-T ngày 14/8/2015, T, xác nhận: *Đã bán 31 căn hộ, với tổng diện tích 3.395,40m<sup>2</sup> tại Dự án Khu liên hợp khách sạn, căn hộ cao cấp The Cs Nh tại 32 – 34 T, phường L, thành phố N thuộc sở hữu của P là đối tượng mua bán trong Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012. T đề nghị được chuyển đổi cho P 23 căn hộ, với tổng diện tích 3.345,17m<sup>2</sup>.* Ngày 24/4/2017, T có Văn bản số 170424/T-VAD-P đề nghị P bán lại cho T 105 căn hộ, và ngày 05/5/2017, T và P ký Thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ, trong đó cũng khẳng định: *T đã hoàn tất việc chuyển nhượng 105 căn hộ thuộc Dự án cho Bên A (P).* Sau đó, T và P không tiến hành việc chuyển nhượng 105 căn hộ theo thỏa thuận nêu trên. Do đó, 105 căn hộ tại Dự án Khu liên hợp khách sạn, căn hộ cao cấp The Cs Nh tại 32 – 34 T, phường L, thành phố N vẫn thuộc sở hữu của P.

[2.4] Tại điểm h khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012, quy định nghĩa vụ của Bên A (Bên bán): *Thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để Bên B (Bên mua) được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ.* Điểm b khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ, quy định quyền của Bên B (Bên mua): *Yêu cầu Bên A (Bên bán) làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ hoặc phối hợp, cung cấp các giấy tờ liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (trong trường hợp Bên B tự đi làm thủ tục).* Tuy nhiên, T tự ý lập hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với 105 căn hộ thuộc quyền sở hữu của P để được Sở T tình Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên T. Và không thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để P được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với 105 căn hộ thuộc quyền sở hữu của P là vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 001/2012 và các thỏa thuận liên quan, trái với quy định tại Điều 25, Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006.

[2.5] Cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của P. Tuyên việc T tự ý làm thủ tục để được 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 thuộc quyền sở hữu của P đứng tên T là trái pháp luật và thỏa thuận liên quan giữa T và P; Buộc 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 thuộc sở hữu của P cho P là có căn cứ, đúng pháp luật, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần TD và kháng cáo của Công ty TNHH D Việt Nam.

[2.6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty Cổ phần T và Công ty TNHH D Việt Nam phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định.

[2.7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T và kháng cáo của Công ty TNHH D Việt Nam. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 14, Điều 22, Điều 25 và Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; khoản 4 Điều 349, Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng 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.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần P .

1.1. Tuyên bố việc Công ty Cổ phần T tự ý làm thủ tục để được 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 (có danh sách kèm theo) đứng tên Công ty Cổ phần T là trái pháp luật và thỏa thuận liên quan giữa Công ty Cổ phần T và Công ty Cổ phần P .

1.2. Buộc Công ty Cổ phần 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 (có danh sách kèm theo) cho Công ty Cổ phần P .

2. Về án phí:

Công ty Cổ phần T phải nộp 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Được trừ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016465 ngày 08/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Công ty Cổ phần T đã thi hành xong án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần P 270.180.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0015159 ngày 29/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Công ty TNHH D Việt Nam phải nộp 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Được trừ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016466 ngày 08/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Công ty TNHH D Việt Nam đã thi hành xong án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP.N;
- VKSND TP.N;
- Chi cục THADS TP.N;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Trần Hữu Viên**

**DANH SÁCH 57 CĂN HỘ CỦA P  
TẠI DỰ ÁN THE CS NH**

**Địa chỉ: 32-34 T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**

Stt	Số tầng	Số bản vẽ	Tên căn hộ	Diện tích sàn (m2)
1.	21	439/2014/TĐ.BĐ	21F-01	146.4
2.	21	440/2014/TĐ.BĐ	21F-02	155.1
3.	21	442/2014/TĐ.BĐ	21F-05	180.6
4.	21	443/2014/TĐ.BĐ	21F-06	234.1
5.	21	444/2014/TĐ.BĐ	21F-07	158.7
6.	21	445/2014/TĐ.BĐ	21F-08	150.3
7.	21	446/2014/TĐ.BĐ	21F-09	140.2
8.	22	447/2014/TĐ.BĐ	22F-01	146.4
9.	22	448/2014/TĐ.BĐ	22F-02	155.1
10.	22	449/2014/TĐ.BĐ	22F-04	155.7
11.	22	450/2014/TĐ.BĐ	22F-05	180.6
12.	22	451/2014/TĐ.BĐ	22F-06	234.1
13.	22	452/2014/TĐ.BĐ	22F-07	158.7
14.	22	453/2014/TĐ.BĐ	22F-08	150.3
15.	22	454/2014/TĐ.BĐ	22F-09	140.2
16.	23	455/2014/TĐ.BĐ	23F-01	146.4
17.	23	456/2014/TĐ.BĐ	23F-02	155.1
18.	23	457/2014/TĐ.BĐ	23F-04	155.7
19.	23	458/2014/TĐ.BĐ	23F-05	180.6
20.	23	459/2014/TĐ.BĐ	23F-06	234.1
21.	23	460/2014/TĐ.BĐ	23F-07	158.7
22.	23	461/2014/TĐ.BĐ	23F-08	150.3
23.	23	462/2014/TĐ.BĐ	23F-09	140.2

24.	24	463/2014/TĐ.BĐ	24F-01	146.4
25.	24	464/2014/TĐ.BĐ	24F-02	155.1
26.	24	465/2014/TĐ.BĐ	24F-04	155.7
27.	24	469/2014/TĐ.BĐ	24F-09	140.2
28.	25	470/2014/TĐ.BĐ	25F-01	146.4
29.	25	471/2014/TĐ.BĐ	25F-02	155.1
30.	25	472/2014/TĐ.BĐ	25F-04	155.7
31.	25	473/2014/TĐ.BĐ	25F-05	180.6
32.	25	475/2014/TĐ.BĐ	25F-08	150.3
33.	25	476/2014/TĐ.BĐ	25F-09	140.2
34.	26	477/2014/TĐ.BĐ	26F-01	146.4
35.	26	478/2014/TĐ.BĐ	26F-02	155.1
36.	26	479/2014/TĐ.BĐ	26F-04	155.7
37.	26	480/2014/TĐ.BĐ	26F-05	180.6
38.	26	481/2014/TĐ.BĐ	26F-06	234.1
39.	26	482/2014/TĐ.BĐ	26F-07	322.1
40.	26	483/2014/TĐ.BĐ	26F-08	140.2
41.	27	484/2014/TĐ.BĐ	27F-01	146.4
42.	27	485/2014/TĐ.BĐ	27F-02	155.1
43.	27	486/2014/TĐ.BĐ	27F-04	155.7
44.	27	487/2014/TĐ.BĐ	27F-05	180.6
45.	27	488/2014/TĐ.BĐ	27F-06	234.1
46.	27	489/2014/TĐ.BĐ	27F-08	140.2
47.	28	490/2014/TĐ.BĐ	28F-01	146.4
48.	28	491/2014/TĐ.BĐ	28F-02	155.1
49.	28	492/2014/TĐ.BĐ	28F-04	155.7
50.	28	493/2014/TĐ.BĐ	28F-05	158
51.	28	494/2014/TĐ.BĐ	28F-06	514.9
52.	28	495/2014/TĐ.BĐ	28F-08	140.2
53.	29	496/2014/TĐ.BĐ	29F-01	146.4
54.	29	497/2014/TĐ.BĐ	29F-02	155.1
55.	29	498/2014/TĐ.BĐ	29F-04	155.7
56.	29	499/2014/TĐ.BĐ	29F-05	158
57.	29	450/2014/TĐ.BĐ	29F-08	140.2
<b>TỔNG DIỆN TÍCH (*)</b>				<b>9,705.30</b>

(\*) Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

**DANH SÁCH 48 CĂN HỘ CỦA P TẠI DỰ ÁN THE CS N**  
**Địa chỉ: 32-34 T, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**



**ĐÃ ĐÌNH CHỈ GIẢI QUYẾT**  
(theo Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 05/11/2019)

Stt	Số tầng	Số bản vẽ	Tên căn hộ	Diện tích sàn (m2)
1.	4	358/2014/TĐ.BĐ	04F-01	90.4
2.	4	359/2014/TĐ.BĐ	04F-03	85.3
3.	4	360/2014/TĐ.BĐ	04F-04	84.7
4.	4	363/2014/TĐ.BĐ	04F-15	66
5.	5	364/2014/TĐ.BĐ	05F-01	90.4
6.	5	366/2014/TĐ.BĐ	05F-04	84.7
7.	5	368/2014/TĐ.BĐ	05F-06	109.2
8.	5	371/2014/TĐ.BĐ	05F-15	65.2
9.	6	372/2014/TĐ.BĐ	06F-01	90.4
10.	6	374/2014/TĐ.BĐ	06F-04	84.7
11.	7	378/2014/TĐ.BĐ	07F-01	90.4
12.	8	382/2014/TĐ.BĐ	08F-01	90.4
13.	8	384/2014/TĐ.BĐ	08F-06	109.2
14.	8	385/2014/TĐ.BĐ	08F-09	148.2
15.	8	386/2014/TĐ.BĐ	08F-12	65.2
16.	9	387/2014/TĐ.BĐ	09F-01	90.4
17.	9	275/2013/TĐ.BĐ	09F-09	160.4
18.	9	389/2014/TĐ.BĐ	09F-12	65.2
19.	10	391/2014/TĐ.BĐ	10F-06	109.2
20.	10	393/2014/TĐ.BĐ	10F-12	65.2
21.	11	398/2014/TĐ.BĐ	11F-06	109.2
22.	11	400/2014/TĐ.BĐ	11F-12	65.2
23.	11	305/2013/TĐ.BĐ	11F-14	66.6
24.	12	401/2014/TĐ.BĐ	12F-01	90.4
25.	12	403/2014/TĐ.BĐ	12F-06	109.2
26.	12	406/2014/TĐ.BĐ	12F-12	65.2
27.	14	407/2014/TĐ.BĐ	14F-01	90.4
28.	14	409/2014/TĐ.BĐ	14F-10	59.8
29.	14	411/2014/TĐ.BĐ	14F-12	65.2
30.	15	414/2014/TĐ.BĐ	15F-08	219.6
31.	17	423/2014/TĐ.BĐ	17F-06	109.2
32.	17	425/2014/TĐ.BĐ	17F-11	65.2
33.	18	426/2014/TĐ.BĐ	18F-02	303.3
34.	18	427/2014/TĐ.BĐ	18F-04	157.2

35.	18	372/2013/TĐ.BĐ	18F-05	312
36.	19	431/2014/TĐ.BĐ	19F-04	298.7
37.	20	434/2014/TĐ.BĐ	20F-02	155.4
38.	20	435/2014/TĐ.BĐ	20F-05	158.3
39.	20	437/2014/TĐ.BĐ	20F-08	183.1
40.	20	438/2014/TĐ.BĐ	20F-09	140.2
41.	21	441/2014/TĐ.BĐ	21F-04	155.7
42.	24	466/2014/TĐ.BĐ	24F-05	180.6
43.	18	45/2015/TĐ.BĐ	18F-01	138.8
44.	18	430/2014/TĐ.BĐ	18F-08	292.3
45.	18	44/2015TĐ.BĐ	18F-09	133.2
46.	20	433/2014/TĐ.BĐ	20F-01	146.4
47.	24	467/2014/TĐ.BĐ	24F-07	158.7
48.	24	468/2014/TĐ.BĐ	24F-08	150.3
<b>TỔNG DIỆN TÍCH (*)</b>				<b>6,024.2</b>

(\*) Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

**Kèm theo Bản án số 06/2020/KDTM-PT ngày 20 tháng 8 năm 2020**

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

*(Đã ký)*

**Trần Hữu Viên**