

Bản án số: 133/2024/DS-ST
Ngày 09-6-2025.
V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất
nền*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN, TỈNH QUẢNG NAM**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Thề.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Từ Văn Ân.

2/ Bà Lương Thị Kim Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, tại: Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 169/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2025/QĐXXST– DS ngày 21/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2025/QĐST-DS ngày 16/5/2025, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Ông Đặng Quang Đ, sinh năm: 1991; địa chỉ: Thôn L, xã Đ, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Bị đơn: Công ty Cổ phần B; địa chỉ trụ sở: Lô A7-21, 22 KĐT Sentosa Riverside, phường Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Người đại diện theo pháp luật: Ông Diệp Bảo L, chức danh: Tổng Giám đốc; ông Nguyễn Công M, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Vắng mặt.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm: 1970; địa chỉ: Tổ 8, Kìet 3 T, xã V, huyện Ph, Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Đặng Quang Đ trình bày: Ngày 15/6/2018, bà Nguyễn Thị Diệu H ký kết hợp đồng đặt mua đất nền dự án số 46/A10-56/HR-HĐĐM-BĐA với Công ty B để đặt mua lô đất ký hiệu: Block A10-56; diện tích 90m² (rộng 5m, dài 18m) tại dự án Khu đô thị Hera complex riverside (Khu đô thị Hera) mà chủ đầu tư là Công ty Cổ phần B với giá trị hợp đồng là: 612.000.000 đồng. Theo nội dung hợp đồng, bà Huyền có trách nhiệm thanh toán đúng và đủ tiền mua đất nền thành 04 đợt theo tiến độ cho Công ty Cổ phần B. Sau khi ký hợp đồng, bà Huyền đã thanh toán 75% giá trị lô đất cho Công ty B với tổng số tiền là: 459.000.000 đồng (có phiếu thu tiền mặt ngày 15/6/2018). Đến ngày 04/3/2021, ông Đ nhận chuyển nhượng mua lô đất của bà

Huyền và được sự đồng ý của Công ty Bách Đạt A nên các bên đi đến thống nhất ký Phụ lục Hợp đồng số 01/A10-56/PLHĐ. Theo đó, Công ty B đồng ý để bà Nguyễn Thị Diệu H chuyển nhượng toàn bộ Hợp đồng đặt mua đất nền Lô đất A10-56 cho ông Đặng Quang Đ; kể từ khi các bên ký Phụ lục Hợp đồng này thì Công ty B sẽ hoàn trả cho bà Huyền toàn bộ số tiền mà bà Huyền đã nộp cho Công ty và ông Đ phải có nghĩa vụ nộp số tiền trên cho Công ty B. Ngày 04/3/2021, ngay khi ký Phụ lục Hợp đồng ông Đ đã nộp cho Công ty số tiền 459.000.000 đồng (có phiếu thu tiền mặt ngày 04/3/2021) tương ứng với 75% giá trị lô đất. Tuy nhiên, từ khi ký Phụ lục Hợp đồng để nhận chuyển nhượng lô đất đến nay thì ông Đ vẫn chưa được Công ty Bách Đạt An bàn giao đất trên thực tế.

Việc Công ty Cổ phần Bách Đạt An không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình được thỏa thuận tại hợp đồng đã ảnh hưởng và gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ.

Tại thời điểm ký Hợp đồng số 46/A10-56/HR-HĐĐM-BĐA với Công ty B, ông Đ biết thửa đất nêu trên chủ đầu tư là Công ty B và thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Việc ký hợp đồng giữa ông và Công ty B nhằm mục đích tiến đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng Công chứng khi thửa đất ký hiệu số A10-56, diện tích 90m² được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông Đ chỉ xác định được lô đất ký hiệu số A10-56 trên bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500, thực tế chưa nhận lô đất và cũng chưa xác định chính xác vị trí lô đất trên thực tế. Theo Điều 4 Hợp đồng đặt mua đất nền: Cam kết của các bên (4.1) trong vòng 580 ngày (19 tháng 10 ngày) kể từ ngày ký hợp đồng đặt mua, Công ty B chịu trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, nhưng đến nay đã hơn 06 năm Công ty B vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua số 46/A10-56/HR-HĐĐM-BĐA ký ngày 15/6/2018.

- *Đối với bị đơn – Công ty Cổ phần B:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Diệu H trình bày:* Bà Nguyễn Thị Diệu H có mua lô đất với mã lô A10-56 và tiến hành ký kết hợp đồng đặt mua đất nền dự án Hera Complex Riverside số 46/A10-56/HR-HĐĐM-BĐA ngày 15/6/2018 với Công ty cổ phần B. Đến ngày 04/3/2021, bà Nguyễn Thị Diệu H đã ký chuyển nhượng hợp đồng trên cho ông Đặng Quang Đ với mã số phụ lục hợp đồng số 01/A10-56/PLHĐ. Theo đó, bà Huyền đã bàn giao mọi quyền lợi và nghĩa vụ đối với hợp đồng số 46/A10-56/HR-HĐĐM-BĐA ngày 15/6/2018 sang cho ông Đặng Quang Đ. Giữa bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Đặng Quang Đ đã hoàn thành mọi trách nhiệm và nghĩa vụ với nhau, bà Huyền không còn liên quan đến hợp đồng số 46/A10-56/HR-HĐĐM-BĐA ngày 15/6/2018 ký kết với Công ty cổ phần B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt tại các phiên họp, hòa giải và tại phiên tòa xét xử là chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần B tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua số 46/A10-56/HR-HĐĐM-BĐA ký ngày 15/6/2018, kèm theo Phục lục Hợp đồng số 01/A10-56/PLHĐ ký ngày 04/3/2021 giữa ông Đặng Quang Đ và Công ty Cổ phần B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần B có địa chỉ tại phường Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền số 46/A10-56/HR-HĐĐM-BĐA ký ngày 15/6/2018 được ký kết giữa các bên. Vì vậy, đây là “*Tranh chấp Hợp đồng đặt mua đất nền*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt là đảm bảo pháp luật theo đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Nguyên đơn ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền dự án Hera Complex Riverside số 46/A10-56/HR-HĐĐM-BĐA ngày 15/6/2018 (viết tắt là Hợp đồng số 46), ký kết giữa ông Đ và Công ty Cổ phần B đối với lô đất có ký hiệu số A10-56, diện tích tạm tính 90m² (chiều dài 18m, chiều rộng 05 m) tại Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside do Công ty B làm chủ đầu tư. Việc ông Đ yêu cầu Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 46 là đã bao gồm các nội dung về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bàn giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, các yêu cầu nêu trên được các bên thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng số 46. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét đối với yêu cầu buộc Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 46 là đã đảm bảo tất cả các yêu cầu của nguyên đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 1822/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 do Công ty TNHH Sản xuất và Thương Bán Đạt làm chủ đầu tư theo Quyết định giao chủ đầu tư số 3681/QĐUBND ngày 19/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam. Ngày 10/7/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 2450/QĐ-UBND về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư các Dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam của Công ty TNHH Sản xuất và Thương Bán Đạt cho Công ty Cổ phần B. Như vậy, Công ty Cổ phần B là đơn vị được UBND tỉnh Quảng Nam giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 03/3/2021, ông Đặng Quang Đ, bà Nguyễn Thị Diệu H và Công ty Cổ phần B ký kết Phục lục Hợp đồng số 01/A10-56/PLHĐ ký ngày 04/3/2021, kèm theo hợp đồng số 46/A10-56/HR-HĐĐM-BĐA. Theo đó, ông Đ đã nộp số tiền 459.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất số A10-56, diện tích 90m²; đơn giá

6.800.000đ/m², tổng giá trị lô đất là 612.000.000 đồng tại Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside do Công ty B làm chủ đầu tư. Công ty B cam kết số tiền mà ông Đ nộp cho Công ty B được nhận kết quả bằng sản phẩm là quyền sử dụng lô đất ký hiệu Block A10-56; diện tích 90m² (rộng 5m, dài 18m) và trong thời hạn 580 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng Công ty B chịu trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận QSD đất của lô đất nêu cho ông Đ. Như vậy, Hợp đồng số 46 ký kết giữa ông Đ và Công ty B là sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung giao kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực; do đó các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo quy định tại Điều 117, khoản 1 Điều 275, Điều 352, Điều 401 Bộ luật Dân sự.

Thực hiện Hợp đồng số 46, ông Đ thực hiện tiến độ thanh toán đúng thỏa thuận và đã nộp cho Công ty B số tiền 459.000.000 đồng tương đương 75% giá trị lô đất ký hiệu số A10-56 mà ông Đ đặt mua. Ông Đ thanh toán tiền trực tiếp cho Công ty B số tiền trên.

Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng số 46, Công ty B cam kết trong vòng 580 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng; Công ty B chịu trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Đ được. Tính đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận, nhưng ông Đ vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 46. Đồng thời, Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside hiện nay tuy chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến hết tháng 12/2025 và hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng theo Văn bản số 6807/UBND-KTN ngày 10/9/2024. Do đó, Hợp đồng số 46 vẫn đảm bảo các điều kiện có hiệu lực để thực hiện theo quy định của pháp luật nên ông Đ yêu cầu buộc Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 275, Điều 385, Điều 398, Điều 401 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Quang Đ đối với bị đơn Công ty Cổ phần B về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền*”.

Buộc Công ty Cổ phần B phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền dự án Hera Complex Riverside số 46/A10-56/HR-HĐDM-BĐA ngày 15/6/2018, kèm theo Phục lục Hợp đồng số 01/A10-56/PLHĐ ký ngày 04/3/2021 giữa ông Đặng Quang Đ và Công ty Cổ phần B.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần B phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đặng Quang Đ số tiền tạm ứng án phí dân

sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0014438 ngày 04/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.400.000 đồng (*Một triệu bốn trăm nghìn đồng*). Buộc Công ty Cổ phần B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đặng Quang Đ số tiền trên.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 09/6/2025). Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Được hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thị xã Điện Bàn;
- Chi cục THADS thị xã Điện Bàn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Võ Văn Thê

