

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **237/2026/DS-PT**

Ngày: 26-8-2026

Vv: *Tranh chấp hợp đồng
đặt mua đất nền.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ánh Nguyệt**.

Các Thẩm phán: Ông **Trần Minh Long**
Ông **Phan Vĩnh Chuyển**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thiên Hà** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Ngọc Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2026/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 353/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 228/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 346/2026/QĐ-PT ngày 04/8/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phan Thị Hương M**, sinh năm 1970; địa chỉ: **Số E T, phường H, thành phố Đà Nẵng**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thế C**, sinh năm 1965; địa chỉ: **K Đ, phường H, thành phố Đà Nẵng**. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:*

+ **Công ty TNHH Đ3**; địa chỉ trụ sở chính: **Số B N, phường T, thành phố Hồ Chí Minh**; địa chỉ liên hệ: **Số E N, phường H, thành phố Đà Nẵng**. Đại diện theo pháp luật: Bà **Đinh Thị Đ**, chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Đinh Quang T**, chức vụ: Phó giám đốc. Vắng mặt.

+ **Công ty cổ phần B**; địa chỉ trụ sở chính: **Lô A, 22 Khu đô thị S, phường Đ, thành phố Đà Nẵng**. Đại diện theo pháp luật: Ông **Diệp Bảo L**, chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 2002; địa chỉ: **Số A N, phường H, thành phố Đà Nẵng**. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần B1; địa chỉ trụ sở chính: Lô C, B P, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ1, chức vụ: Tổng giám đốc. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Nhật T1, địa chỉ: Tầng E, số E B, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị Hương M, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Nguyễn Thế C trình bày: Vào ngày 23 tháng 8 năm 2017, bà Phan Thị Hương M có ký kết hợp đồng với Công ty Đ3 là đơn vị phân phối của Công ty B, cụ thể: Hợp đồng đặt mua đất nền số 157/2017/HĐĐM-GAIA. Theo nội dung hợp đồng, bà Phan Thị Hương M đặt mua lô đất số 02 khu C, diện tích 100m², trị giá 505.494.505 đồng, giá trị sau khi trừ chiết khấu 449.890.110 đồng thuộc dự án Khu đô thị G mở rộng; địa chỉ khu đô thị M, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng), chủ đầu tư là Công ty B. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng với Công ty Đ3, bà Phan Thị Hương M được biết, dự án Khu đô thị G mở rộng có chủ đầu tư là Công ty B và giữa Công ty Đ3 với Bách Đ2 An có ký kết Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC-BĐA-CN thỏa thuận góp vốn để đặt cọc mua đất nền dự án 7B mở rộng, căn cứ theo Hợp đồng thỏa thuận giữ hai Công ty nên bà M mới ký kết Hợp đồng với Công ty Đ3.

Thực hiện Hợp đồng bà M đã thanh toán 03 lần tổng số tiền 427.395.605 đồng, tương ứng 95% giá trị chuyển nhượng sau khi chiết khấu cho Công ty Đ3. Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng thì “Thời gian tạo lập và ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là 14 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt mua này được ký kết” nhưng từ đó đến nay Công ty Đ3 và Công ty B không thực hiện các thủ tục pháp lý để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Hương M.

Nay, bà Phan Thị Hương M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ3 và Công ty B phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền số 157/2017/HĐĐM-GAIA, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất ký hiệu C20 -02 diện tích 100m² tại Khu đô thị G mở rộng.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, các chứng cứ do Tòa án thu thập được nguyên đơn thống nhất và không có ý kiến gì. Về chi phí tố tụng bà M tự nguyện chịu. Ngoài ra bà M không có yêu cầu gì khác.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/11/2025 đại diện bị đơn Công ty Đ3, ông Đinh Quang T trình bày:

Công ty Cổ phần B là chủ đầu tư Dự án 7B mở rộng tại khu đô thị M - Đ. Ngày 14/7/2017 Công ty Đ3 và Công ty B đã ký hợp đồng thỏa thuận góp vốn để đặt cọc mua đất nền dự án 7B mở rộng số 14/2017/HĐĐC-BĐA-CN. Theo hợp đồng thì Công ty B đồng ý cho Công ty Đ3 góp vốn đặt cọc để mua 435 (Bốn trăm ba mươi lăm) lô đất nền thuộc dự án 7B mở rộng (có danh sách kèm theo hợp đồng). Công ty Đ3 là một trong những đơn vị phân phối sản phẩm Dự án 7B mở rộng do chủ đầu tư là Công ty B thực hiện.

Trên cơ sở ký hợp đồng thỏa thuận góp vốn với Công ty B, ngày 23/8/2017, bà Phan Thị Hương M ký kết hợp đồng đặt mua đất nền số 157/2017/HĐĐM-GAIA với Công ty Đ3 để đặt mua lô đất ký hiệu số C20-02; diện tích 100m² tại dự án Khu đô thị G mở rộng mà chủ đầu tư là Công ty B, giá trị hợp đồng là 505.494.505 đồng

(Chưa chiết khấu). Sau khi ký hợp đồng, bà **M** đã thanh toán giá trị lô đất cho **Công ty B1** với số tiền là: 427.395.605 đồng (đã trừ chiết khấu), số tiền bà **M** đã thanh toán cho **Công ty Đ3**.

Vào thời điểm ký hợp đồng đặt mua đất nền với **Công ty Đ3**, bà **M** biết rõ tình trạng pháp lý của lô đất đặt mua có chủ đầu tư là **Công ty B**. Khi bà **M** đặt cọc mua đất nền thì **Công ty B** chưa thể ký hợp đồng trực tiếp với khách hàng vì thiếu một số thủ tục pháp lý nên **Công ty Đ3** đứng ra ký Hợp đồng đặt mua tạm thời với khách hàng thay cho **Công ty B**, **Công ty Đ3** đã tổng hợp danh sách khách hàng đã ký kết gửi qua **Công ty B** để nắm bắt, theo dõi. Sau khi Dự án 7B Mở rộng hoàn thành các thủ tục pháp lý **Công ty Đ3** sẽ tổng hợp danh sách khách hàng để gửi qua **Công ty B** ký trực tiếp với khách hàng, bên cạnh đó **Công ty Đ3** sẽ thu hồi và thanh lý hợp đồng đặt mua đất nền đã ký với khách hàng.

Số tiền mà **Công ty Đ3** nhận của bà **M** và các khách hàng khác, **Công ty Đ3** chuyển cho **Công ty B** theo từng đợt thanh toán quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thỏa thuận góp vốn số 14/2017/HĐĐC-BĐA-CN ngày 14/7/2017 và đến nay **Công ty Đ3** chuyển nhiều đợt tương đương 70% giá trị hợp đồng số 14/2017/HĐĐC-BĐA-CN ngày 14/7/2017.

Hiện nay, **Công ty B** đang thực hiện hợp đồng góp vốn số 14/2017/HĐĐC-BĐA-CN với **Công ty Đ3**. **Công ty Đ3** vẫn đang tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền dự án 7B mở rộng đã ký kết với các khách hàng trong đó có bà **Phan Thị Hương M**. Dự án **khu đô thị G** mở rộng đã được **UBND thành phố Đ** thống nhất điều chỉnh tiến độ thực hiện theo Công văn số 2884/QĐ- UBND ngày 05/12/2025; **UBND tỉnh Q** thống nhất điều chỉnh tiến độ thực hiện theo Công văn số 6807/UBND-KTN ngày 10/9/2024, chủ đầu tư đang hoàn thiện cơ sở pháp lý và thi công cơ sở hạ tầng để hoàn thành dự án.

Nay nguyên đơn khởi kiện thì **Công ty Đ3** vẫn đang tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền số 157/2017/HĐĐM-GAIA được ký kết ngày 23/8/2017 với nguyên đơn. Ngoài ra, đại diện bị đơn **Công ty Đ3** không có ý kiến gì thêm.

*Tại bản trình bày ý kiến ngày 12/11/2025 đại diện bị đơn **Công ty B**, ông **Diệp Bảo L** và tại phiên tòa bà **Huỳnh Thị H** trình bày:*

Công ty Cổ phần B là chủ đầu tư của Dự án **Khu đô thị G** mở rộng tại **Đô thị mới Đ - Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam** (“Dự án 7B mở rộng”) theo Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 10/7/2017 của **UBND tỉnh Q** về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam của **Công ty TNHH B** cho **Công ty Cổ phần B**.

Ngày 14/7/2017, **Công ty B** ký kết Hợp đồng thỏa thuận góp vốn để đặt cọc mua đất nền Dự án 7B mở rộng số 14/2017/HĐCN/BĐA-CN với **Công ty TNHH Đ3** (“Hợp đồng góp vốn”). Theo nội dung Hợp đồng, **Công ty B** đồng ý cho **Công ty TNHH Đ3** (“**Công ty Đ3**”) góp vốn đặt cọc để mua 435 lô đất nền thuộc Dự án 7B mở rộng, tiền đặt cọc được thanh toán theo tiến độ được thỏa thuận trong Hợp đồng góp vốn; và **Công ty Đ3** được quyền tìm kiếm bên thứ ba mua các lô đất tại Dự án để ký Hợp đồng đặt cọc/ đặt mua/ mua bán/ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với **Công ty B** (khoản 1.3 Điều 1 Hợp đồng góp vốn).

Tại Đơn khởi kiện, bà **Phan Thị Hương M** (“bà **M**”) trình bày rằng vào ngày 23/8/2017, bà đã ký kết Hợp đồng đặt mua số 157/2017/HĐĐM-GAIA đối với lô đất

C20-02 thuộc Dự án khu đô thị G mở rộng (“Hợp đồng đặt mua số 157”) với Công ty Đ3 và đã nộp 95% giá trị lô đất cho Công ty Đ3 - đơn vị mà bà M cho rằng là nhà phân phối sản phẩm của Dự án 7B mở rộng. Theo đó, bà M khởi kiện yêu cầu Công ty Đ3 và Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua số 157 và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C20-02 cho bà M.

Công ty B khẳng định rằng Công ty Đ3 không phải là đơn vị phân phối sản phẩm của Công ty B tại Dự án 7B mở rộng. Trong suốt quá trình triển khai dự án, Công ty B không ban hành bất kỳ văn bản, thỏa thuận, thông báo hay hình thức ủy quyền nào xác lập tư cách “đơn vị phân phối” cho Công ty Đ3. Công ty Đ3 chỉ là đơn vị hợp tác đầu tư góp vốn của Công ty B theo Hợp đồng góp vốn.

Việc Công ty Đ3 tự ý ký kết Hợp đồng đặt mua số 157 với bà M hoàn toàn diễn ra ngoài phạm vi nhận biết và quản lý của Công ty B. Công ty B không được thông báo, không được xin ý kiến, không chấp thuận và cũng không ủy quyền cho Công ty Đ3 ký kết bất kỳ hợp đồng đặt mua nào với khách hàng. Trong suốt quá trình giao dịch, Công ty B không tham gia ký kết, không tham gia thực hiện và thậm chí không hề biết đến sự tồn tại của Hợp đồng đặt mua số 157 cho đến khi phát sinh tranh chấp. Do đó, việc yêu cầu Công ty B – một chủ thể hoàn toàn không liên quan, không ký kết, không ủy quyền và không có bất kỳ hành vi thể hiện sự chấp thuận đối với giao dịch – phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mà Công ty không tham gia là yêu cầu vô lý, không có cơ sở pháp luật, trái với các nguyên tắc cơ bản về giao kết, thực hiện hợp đồng trong Bộ luật Dân sự và không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty B.

Qua rà soát hồ sơ pháp lý Dự án Khu đô thị 7B mở rộng đối chiếu với quy định pháp luật thì Hợp đồng đặt mua số 157 mà Công ty Đ3 ký kết với bà Phan Thị Hương M có dấu hiệu vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật bởi các lý do sau:

1. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt mua số 157, lô đất C20-02 thuộc Dự án 7B mở rộng không đủ đủ điều kiện để được đưa vào kinh doanh: Hợp đồng đặt mua số 157 được ký kết giữa Công ty Đ3 và bà M liên quan đến Dự án 7B mở rộng thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật kinh doanh bất động sản 2014. Công ty Đ3 cũng là doanh nghiệp được thành lập theo quy định pháp luật Việt Nam có đăng ký ngành nghề kinh doanh kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Theo đó, căn cứ Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014 và Điều 8 kinh doanh bất động sản 2014 quy định thì lô đất C20-02 thuộc Dự án 7B mở rộng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai (đến nay, lô đất này vẫn chưa được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, chưa hoàn thành công tác xây dựng cơ sở hạ tầng).

Do đó, lô đất C20-02 thuộc Dự án 7B mở rộng không đủ đủ điều kiện để được đưa vào kinh doanh. Hợp đồng đặt mua số 157 giữa bà M với Công ty Đ3 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

2. Về tư cách chủ thể và thẩm quyền giao dịch trong Hợp đồng đặt mua số 157 giữa Công ty Đ3 và bà M, Công ty Đ3 không có quyền giao dịch lô đất C20-02 thuộc dự án Khu đô thị G mở rộng: Tại thời điểm Công ty Đ3 ký kết Hợp đồng đặt mua số 157 với bà M, Công ty Đ3 không có bất kỳ quyền nào đối với lô đất C20- 02 thuộc

Dự án 7B mở rộng. Thậm chí tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt mua số 157, lô đất này vẫn chưa được hình thành mà Công ty B với vai trò là chủ đầu tư của Dự án chỉ đang thực hiện thủ tục đầu tư, xây dựng theo quy định pháp luật. Hơn nữa, Công ty B không có bất kỳ văn bản nào cho phép Công ty Đ3 thực hiện bất kỳ giao dịch nào đối với C20-02 thuộc Dự án. Do đó, Công ty hoàn toàn không có tư cách chủ thể để ký kết Hợp đồng đặt mua số 157 với bà M. Bên cạnh đó, căn cứ theo quy định tại khoản 8 Điều 6 Luật nhà ở 2014 và Khoản 5 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản quy định thì kể cả trường hợp Công ty B có ủy quyền hay không ủy quyền cho Công ty Đ3 ký kết Hợp đồng đặt mua thì việc Công ty Đ3 ký kết Hợp đồng đặt mua cũng vi phạm điều cấm của pháp luật.

Từ những lập luận nêu trên cho thấy Hợp đồng đặt mua số 157 ký kết giữa Công ty Đ3 với bà M là hợp đồng không tuân thủ quy định của pháp luật; đồng thời Công ty B là một chủ thể hoàn toàn không liên quan, không ký kết, không ủy quyền và không có bất kỳ hành vi thể hiện sự chấp thuận đối với giao dịch – phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua số 157 mà Công ty không tham gia là yêu cầu vô lý, không có cơ sở pháp luật, trái với các nguyên tắc cơ bản về giao kết, thực hiện hợp đồng trong Bộ luật Dân sự và không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty B

Công ty Cổ phần B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hương M về việc yêu cầu Công ty Cổ phần B tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua số 157/2017/HĐĐM-GAIA giữa Công ty TNHH Đ3 và bà Phan Thị Hương M.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 04/12/2025 người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty B1 trình bày:

Ngày 22/7/2017, Công ty TNHH Đ3 và Công ty Cổ phần B1 đã ký kết với nhau Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm thuộc dự án GAIA CITY số 02/2017/HĐDL/GAIA-PP. Theo đó, Công ty B1 là đơn vị môi giới dự án Khu đô thị G mở rộng - GAIA CITY tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam và được quyền nhận tiền giữ chỗ của khách hàng có nhu cầu mua sản phẩm dự án và sau đó bàn giao về cho Công ty Đ3 để Công ty Đ3 có cơ sở ký hợp đồng đặt mua với khách hàng. Bà Phan Thị Hương M là khách hàng đã được Công ty B1 môi giới để mua sản phẩm thuộc dự án Khu đô thị G mở rộng. Theo đó, Công ty B1 đã thu tiền đặt cọc giữ chỗ của bà M để đảm bảo giao dịch đối với lô đất có ký hiệu số C20-02 với tổng số tiền là 427.395.605 đồng theo các phiếu thu sau: Giấy xác nhận ngày 21/8/2017 (20.000.000 đồng); Phiếu thu số 0000654 ngày 23/8/2017 (80.000.000 đồng); (Ghi chú: Đối với giấy xác nhận và phiếu thu số 0000654 với tổng số tiền là 100.000.000 đồng cho hai lô đất là C12-38 và C20-02, do đó số tiền thanh toán cho lô C20-02 là 50.000.000 đồng); Phiếu thu số 0004350 ngày 30/8/2017 (174.945.055 đồng); Phiếu thu số 0004382 ngày 22/9/2017 (202.450.550 đồng). Sau khi hoàn tất các thủ tục liên quan, Công ty B1 đã bàn giao khách hàng và toàn bộ hồ sơ liên quan cho Công ty Đ3 để Công ty Đ3 tiếp tục ký hợp đồng đặt mua đất nền dự án và làm việc trực tiếp với khách hàng mà không thông qua bên môi giới là Công ty B1. Các vấn đề phát sinh liên quan đến hợp đồng đặt mua đất nền và nhận chuyển nhượng sản phẩm thì khách hàng sẽ làm việc trực tiếp với Công ty Đ3 và Công ty Cổ phần B.

Do đó, Công ty Đ3 và Công ty B có nghĩa vụ thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết với khách hàng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Hương M theo đã thỏa thuận.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 353/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng đã: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm h khoản 1 Điều 40, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, khoản 1 Điều 275, 385, 398, 401 của Bộ luật Dân sự; 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; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15; Điều 5 Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Hương M đối với bị đơn Công ty TNHH Đ3 và Công ty Cổ phần B về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền”

2. Buộc Công ty TNHH Đ3 và Công ty cổ phần B phải có nghĩa vụ liên đới thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền dự án 7B mở rộng số 157/2017/HĐDM-GAIA ngày 23/8/2017, giữa Công ty TNHH Đ3 với bà Phan Thị Hương M

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/5/2026, bị đơn Công ty Cổ phần B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty B có nghĩa vụ liên đới thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền giữa Công ty TNHH Đ3 với ông Phan Thị Hương M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đồng bị đơn Công ty cổ phần B trong hạn luật định, nên đảm bảo, hợp lệ theo trình tự phúc thẩm; đương sự bị đơn Công ty TNHH Đ3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty B1 đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, đồng thời không có kháng cáo; Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ vào Điều 227 BLTTDS năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét Bản án dân sự sơ thẩm số 353/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đà Nẵng tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thị Hương M đối với đồng bị đơn Công ty TNHH Đ3 và Công ty cổ phần B về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền” là có căn cứ, phù hợp với thực tế trong quan hệ pháp luật tranh chấp; Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc Công ty TNHH Đ3 và Công ty cổ phần B (chủ đầu tư dự án) cùng có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền số 157/2017/HĐDM-GAIA ngày 23/8/2017 đối với 02 lô đất khu C20 tại dự án 7B mở rộng tại khu đô thị M - Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Nam (cũ), nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng giữa Công ty TNHH Đ3 với ông Nguyễn Văn A là không trái với quy định của đúng pháp luật; Vì vậy, việc Công ty cổ phần B (chủ đầu tư dự án) kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc Công ty cổ phần B có

nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền đối với 02 lô đất số C20 tại dự án 7B mở rộng số: 157/2017/HĐĐM-GAIA ngày 23/8/2017 giữa Công ty TNHH Đ3 với bà Phan Thị Hương M là không có căn cứ pháp luật để chấp nhận; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 353/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phan Thị Hương M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng bị đơn Công ty Cổ phần B giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[1]. Xét kháng cáo của đồng bị đơn Công ty Cổ phần B thì thấy:

[1.1]. Về thủ tục tố tụng:

Việc thụ lý kháng cáo của bị đơn trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của Công ty Cổ phần B là hợp pháp.

[1.2]. Về nội dung:

[1.2.1]. Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty cổ phần B và Công ty Đ3 đều xác định các bên tự nguyện thỏa thuận góp vốn đặt cọc mua đất nền dự án 7B mở rộng theo hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN ngày 14 tháng 7 năm 2017 tại khu đô thị M - Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Nam (cũ), nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng do bên Công ty cổ phần B (làm chủ đầu tư dự án), hợp đồng được lập thành văn bản, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái pháp luật. Các chứng cứ do Công ty Đ3 cung cấp có tại hồ sơ vụ án cho thấy Công ty Đ3 đã thanh toán cho Công ty B số tiền góp vốn theo từng đợt thanh toán được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng và đã chuyển nhiều đợt tương đương với 70 % giá trị hợp đồng.

Tại khoản 8.2.17 Điều 9 của Hợp đồng có thỏa thuận “Bên B có quyền bán/chuyển nhượng các lô đất cho bên thứ ba sau khi thanh toán tiền đặt cọc và nộp đủ tiền đợt 1”. Vì vậy, Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN ngày 14 tháng 7 năm 2017 đủ điều kiện có hiệu lực thi hành và Công ty Đ3 đủ tư cách chủ thể để ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Phan Thị Hương M để đặt mua lô đất C20-02 thuộc dự án 7B mở rộng do Công ty Cổ phần B làm chủ đầu tư là phù hợp với thực tiễn, đúng pháp luật.

[1.2.2]. Trong quá trình tố tụng, các bên đương sự thừa nhận: tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt mua đất nền số 157/2017/HĐĐM-GAIA ngày 23/8/2017, các bên tham gia hợp đồng biết rõ tình trạng pháp lý của Dự án 7B mở rộng và thửa đất số C20-02 chưa đủ điều kiện do pháp luật quy định để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Mục đích của bà M khi giao kết hợp đồng là đặt cọc một khoản tiền để hướng tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi pháp luật cho phép; Mục đích của Công ty Cổ phần Đ3 là nhận tiền đặt cọc để đảm

bảo thực hiện hợp đồng thỏa thuận góp vốn để đặt cọc mua đất nền với Công ty Cổ phần B, nhằm đủ điều kiện nhận quyền sử dụng đất, ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà M khi pháp luật cho phép. Đây là các tình tiết, sự việc không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và là cơ sở để bản án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc mua đất nền số 157/2017/HĐĐM-GAIA ngày 23/8/2017 là hợp đồng đặt cọc, đảm bảo điều kiện có hiệu lực, không vi phạm pháp luật kinh doanh bất động sản là đúng với quy định tại các điều 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, phù hợp với sự kiện pháp lý đã xảy ra. Do vậy, Công ty Đ3 phải thực hiện các cam kết trong hợp đồng số 157/2017/HĐĐM-GAIA đã ký kết với bà M

[1.2.3]. Về nghĩa vụ liên đới thực hiện các quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do Công ty Đ3 ký kết với bên thứ ba đã được Công ty Cổ phần B thỏa thuận với Công ty Đ3 tại khoản 5.1 Điều 5, tiểu mục 8.2.8 và tiểu mục 8.2.9 khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN ngày 14 tháng 7 năm 2017. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần B tiếp tục thực hiện hợp đồng số 157/2017/HĐĐM-GAIA đã ký kết với bà M là đúng pháp luật.

[1.2.4]. Các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN ngày 14 tháng 7 năm 2017 là quyền, nghĩa vụ của bên nhận cọc và bên đặt cọc. Bên đặt cọc khởi kiện yêu cầu bên nhận cọc và bên có nghĩa vụ liên quan (*thông qua giao dịch với bên nhận cọc*) liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Bên nhận cọc khẳng định đang tiếp tục thực hiện hợp đồng với bên đặt cọc. Hội đồng xét xử đã nhận định hợp đồng đặt cọc đảm bảo điều kiện có hiệu lực. Do vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn liên đới thực hiện hợp đồng đã ký kết với bà M là có căn cứ pháp luật.

[1.2.5] Mặt khác, quyết định của bản án sơ thẩm là buộc các bên thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng số 157 ngày 23 tháng 8 năm 2017 và hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN ngày 14 tháng 7 năm 2017 trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của bên nhận cọc (Công ty Đ3 và Công ty Cổ phần B) và bên đặt cọc (bà Phan Thị Hương M) theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên việc thi hành bản án sơ thẩm không phụ thuộc vào việc lô đất số C20-02 thuộc dự án khu đô thị G mở rộng có đủ điều kiện để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không. Trong thời gian các bên thi hành quyết định của bản án sơ thẩm về tiếp tục thực hiện hợp đồng mà một trong các bên vi phạm các điều khoản trong hợp đồng dẫn đến tranh chấp thì có quyền hòa giải, thỏa thuận hoặc khởi kiện để Tòa án có thẩm quyền bảo vệ quyền lợi của bên nhận cọc, bên đặt cọc theo pháp luật dân sự quy định.

[1.2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của Công ty Cổ phần B cũng đã thừa nhận: Việc bản án sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần B và Công ty TNHH Đ3 liên đới thực hiện hợp đồng đặt cọc đặt mua đất nền dự án 7B mở rộng số 157/2017/HĐĐM-GAIA ngày 23/8/2017 được ký kết giữa bên đặt cọc ông Phan Thị Hương M và bên nhận cọc Công ty TNHH Đ3 là đúng pháp luật. Hiện nay dự án 7B mở rộng được UBND thành phố Đ quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số: 2884/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 về tiến độ thực hiện dự án, Công ty B đang hoàn thiện cơ sở pháp lý và thi công cơ sở hạ tầng để hoàn thành dự án, Công ty Đ3 vẫn đang tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết với các khách hàng.

Trên cơ sở phân tích nhận định tại các tiểu mục từ [1.2.1] – [1.2.6] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm kết luận: Các luận cứ của người kháng cáo không có căn cứ pháp luật, không phù hợp với sự kiện pháp lý đã xảy ra; Tại cấp phúc thẩm không phát sinh tình tiết mới làm thay đổi kết quả xét xử sơ thẩm; Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 353/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng.

[2]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty Cổ phần B phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Về các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 353/2026/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng;

II. Căn cứ: Các điều 116, 117, khoản 1 Điều 275, các Điều 385, 398, 401 của Bộ luật Dân sự 2015; 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.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Hương M đối với bị đơn Công ty TNHH Đ3 và Công ty cổ phần B về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền”.

2.2. Buộc Công ty TNHH Đ3 và Công ty cổ phần B tiếp tục có nghĩa vụ liên đới thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền đối với lô đất số C20-02 thuộc dự án 7B mở rộng tại Khu đô thị M - Đ, phường Đ, tỉnh Quảng Nam (cũ), nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng số 157/2017/HĐĐM-GAIA ngày 23/8/2017, giữa Công ty TNHH Đ3 với bà Phan Thị Hương M.

III. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty Cổ phần B đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006303 ngày 12/6/2026 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 10 - Đà Nẵng.

IV. Các phần khác của Quyết định bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

V. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/8/2026).

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:

- Các đương sự;
- TAND Khu vực 10 - Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Ánh Nguyệt