TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 – ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **233**/2025/DS-ST Ngày 18-9-2025. V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền*".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Thể.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Nam Hải.

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thương – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại Hội trường Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 428/2024/TLST-DS, ngày 07/11/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2025/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm: 1995. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị T, sinh năm: 1972. Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, 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, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Diệp Bảo L - Tổng giám đốc và ông Nguyễn Công M - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn B, sinh năm: 1973; địa chỉ: Số 56, đường H, phường X, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G; địa chỉ trụ sở chính: 207/6 Ng, phường Đ, Quận 1, tp HCM. Địa chỉ hiện nay: 207/6, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: Số 51P Ng, phường H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Anh Đ - Chức danh: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Quang T- Chức danh: Phó giám đốc. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

+ Công ty Cổ phần Bất động sản P; địa chỉ: Lô 32 B2-22, phường Ng, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ, chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nh, sinh năm 1996; địa chỉ: Tầng 5, số 50 B, phường H 1, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Trần Quang H, sinh năm: 1979; địa chỉ: Tổ 52, phường C, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Ông Lê X, sinh năm: 1974; địa chỉ: Thôn X, xã Q, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Do có nhu cầu mua đất nền để làm nhà ở nên ngày 30/8/2017, ông Trần Quang H đã ký kết hợp đồng đặt mua đất nền số 526/2017/HĐĐM-G (viết tắt: Hợp đồng số 526) với Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G (viết tắt: Công ty G) để đặt mua lô đất ký hiệu số C23-13; diện tích 100m2 (rộng 5m, dài 20m) tại Dự án 7B mở rộng mà chủ đầu tư là Công ty Cổ phần B với giá trị hợp đồng là 450.549.500 đồng; giá trị sau khi trừ chiếc khấu: 382.967.033 đồng. Thực hiện hợp đồng, ông Trần Quang H đã thanh toán đầy đủ và đúng theo tiến độ số tiền là: 363.818.721 đồng (đã trừ chiếc khấu) tương đương 95% giá trị lô đất. Số tiền này ông Trần Quang H đã nộp cho Công ty Cổ phần Bất động sản G thông qua Công ty môi giới P, đây là tiền thanh toán giá trị lô đất. Số tiền còn lại phải đóng tương ứng với 5% giá trị lô đất và thỏa thuận khi nào hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại phòng công chứng, bàn giao bản chính giấy chứng nhận và bàn giao lô đất trên thực tế thì ông Hòa sẽ thanh toán cho Công ty G. Đến ngày 12/01/2018, ông Trần Quang H đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông Lê X, sau đó ông X chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Mỹ T và được sự thống nhất của Công ty G, bà Lê Thị Mỹ T và Công ty G đã ký lại hợp đồng 526/2017/HĐĐM-G ngày 30/8/2017. Đến ngày 29/01/2019, Công ty G ký giấy xác nhận bà Lê Thị Mỹ T đã thanh toán giá trị lô đất C23-13 thuộc Dự án 7B mở rộng với số tiền là 363.818.721 đồng.

Vào thời điểm ký hợp đồng đặt mua đất nền với Công ty G, bà Lê Thị Mỹ T biết thửa đất nêu trên chủ đầu tư là Công ty B và thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sở dĩ bà Lê Thị Mỹ T ký hợp đồng đặt mua đất nền với Công ty G là do Công ty G đã ký hợp đồng thỏa thuận góp vốn để đặt mua đất nền dự án 7B mở rộng với Công ty B số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN ngày 14/7/2017 (viết tắt: Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN). Khi ký hợp đồng đặt mua, Công ty G cung cấp các văn bản pháp lý liên quan đến Dự án 7B mở rộng nơi có thửa đất mà bà Lê Thị Mỹ T đặt mua. Việc ký hợp đồng đặt mua đất nền giữa bà Lê Thị Mỹ T với Công ty G là nhằm mục đích tiến đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng Công chứng khi thửa đất nêu trên được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Theo Điều 4 của Hợp đồng quy định: *"Thời gian tạo lập và ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là 14 tháng kể từ ngày Hợp đồng đặt mua này được ký kết"*, nhưng đến nay đã hơn 06 năm vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất nêu trên mặc dù bà Lê Thị Mỹ T đã nhiều lần yêu cầu.

Nay bà Lê Thị Mỹ T yêu cầu Tòa án buộc Công ty G và Công ty B phải liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 526, ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với lô đất ký hiệu số C23-13 tại Văn phòng công chứng, bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao lô đất trên thực tế cho bà Lê Thị Mỹ T. Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp tạm ứng 1.600.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu.

Đại diện Công ty G trình bày: Dự án 7B mở rộng tại Khu đô thị mới Đ - N, phường Đ chủ đầu tư là Công ty Cổ phần B. Ngày 14/7/2017 Công ty G 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 G góp

vốn đặt cọc để mua 435 Lô đất nền thuộc dự án 7B mở rộng (có danh sách kèm theo hợp đồng). Công ty G 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 thoả thuận góp vốn với Công ty B thì ngày 23/8/2017, bà Lê Thị Mỹ T đã ký kết hợp đồng đặt mua đất nền số: 526/2017/HĐĐM-G với Công ty G để đặt mua lô đất ký hiệu số C23-13, diện tích 100 m^2; tại dự án 7B mở rộng mà chủ đầu tư là Công ty B với giá trị hợp đồng là: 450.549.500 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ngày 29/01/2019 Công ty ký giấy xác nhận bà Lê Thị Mỹ T đã thanh toán giá trị lô đất cho Công ty G với số tiền là: 363.818.721 đồng. Vào thời điểm ký hợp đồng đặt mua đất nền với Công ty G, tất cả các khách hàng đều biết rõ tình trạng pháp lý của lô đất đặt mua và chủ đầu tư của Dự án 7B mở rộng là Công ty B, đồng thời trên thực tế Công ty G chưa bàn giao lô đất nêu trên cho bà Tiên (đề nghị bà Tiên cung cấp bản chính giấy xác nhận cho Công ty G để Công ty G đối chiếu).

Tại thời điểm khách hàng đặt cọc mua đất nền dự án 7B mở rộng, Công ty B vẫn chưa thể ký trực tiếp với khách hàng vì thiếu một số thủ tục pháp lý vì vậy mặt dù có thỏa thuận với Công ty B, nhưng Công ty G đã thiếu văn bản ủy quyền để đứng ra ký hợp đồng đặt cọc tạm thời với khách hàng thay cho Công ty B, Công ty G đã tổng hợp danh sách khách hàng gửi qua Công ty B để Công ty B nắm bắt, theo dõi. Sau khi dự án 7B mở rộng hoàn thành các thủ tục pháp lý Công ty G sẽ tổng hợp danh sách khách hàng để gửi qua Công ty B ký trực tiếp với khách hàng, bên cạnh đó Công ty G sẽ thu hồi và thanh lý hợp đồng đặt mua đất nền đã ký với khách hàng.

Số tiền mà Công ty G nhận của bà Lê Thị Mỹ T và các khách hàng khác, Công ty G không chuyển cho Công ty B theo từng khách hàng đối với từng lô đất mà đã chuyển tiền cho Công ty B theo từng đợt thanh toán được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thỏa thuận góp vốn để đặt cọc mua đất nền dự án 7B mở rộng số 14/2017/HĐĐC-BĐA-CN ngày 14/7/2017 và đến nay Công ty G 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 vẫn đang thực hiện hợp đồng đã ký kết với Công ty G và Công ty G 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 Lê Thị Mỹ T . Dự án khu đô thị 7B mở rộng đã được UBND tỉnh Quảng Nam 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, Công ty G đã và đang tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 526 ngày 23/8/2017 với bà Lê Thị Mỹ T.

Đại diện Công ty Cổ phần B trình bày: Việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G và bà Lê Thị Mỹ T là hành vi pháp lý đơn phương của Công ty G với bà Lê Thị Mỹ T và không có sự đồng thuận nào từ Công ty B. Vì vậy, việc bà Lê Thị Mỹ T nộp tiền cho Công ty G thì Công ty G không có báo cáo, không chuyển số tiền này cho Công ty B và Công ty G sử dụng số tiền trên vào những hoạt động nào thì Công ty B không được biết. Bên cạnh đó, Công ty G cũng không hợp tác với Công ty B để thực hiện Dự án 7B mở rộng, Công ty B đề nghị thực hiện nghĩa vụ tài chính và đề nghị tổ chức làm việc nhưng Công ty G không phối hợp. Đến này, Công ty B cũng không có bất kỳ yêu cầu/đề nghị nào đến Công ty G về việc chấm dứt Hợp đồng/giao dịch với bà T, vì đây là thỏa thuận riêng giữa Công ty

G và bà T. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết xác định rõ quyền, nghĩa vụ của Công ty B đối với việc Công ty G ký hợp đồng với bà Lê Thị Mỹ T khi Công ty B không phải là một bên giao dịch trong Hợp đồng này.

Mặc dù vậy, Công ty B vẫn luôn sẵn sàng phối hợp cùng các bên, nếu Công ty G thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng góp vốn, Biên bản họp ngày 13/6/2019, Văn bản cam kết ngày 12/6/2019 để hoàn thành Dự án Khu đô thị 7B mở rộng hướng đến việc người dân được nhận đất, nhận giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa các bên.

Đại diện Công ty P trình bày: Công ty Cổ phần Bất động sản P là đơn vị môi giới Dự án Khu đô thị 7B mở rộng tại Đô thị mới Đ – N theo Hợp đồng dịch vụ tiếp thu và phân phối sản phẩm thuộc Dự án G City số 01/2017/HĐĐL/G-PP ký ngày 22/7/2017, giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G và Công ty CP Bất động sản P. Theo đó, Công ty G đã ủy quyền cho Công ty P thu tiền giữ chỗ của khách hàng, có trách nhiệm phát hành phiếu thu và hướng dẫn khách hàng ký hợp đồng đặt cọc với Công ty G.

Ông Trần Quang H là khách hàng đã được Công ty P môi giới để mua sản phẩm thuộc Dự án Khu đô thị 7B mở rộng. Theo đó, Công ty P đã thu tiền đặt cọc giữ chỗ của ông Hòa để đặt mua lô đất ký hiệu C23-13 với tổng số tiền là 363.829.000 đồng, cụ thể: Phiếu thu ngày 30/8/2017 (50.000.000 đồng), giấy xác nhận số 60/CVTB ngày 06/9/2017 (141.485.000 đồng) và giấy xác nhận số 73/CVTB ngày 21/9/2017 (172.334.000 đồng). Sau khi hoàn tất thủ tục, Công ty đã bàn giao khách hàng và hồ sơ cho Công ty G để Công ty G 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 P. 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 G và Công ty Cổ phần B.

Bên cạnh đó, liên quan đến lô đất C23-13 nêu trên thì đối với lô đất này nằm ngoài danh sách sản phẩm môi giới giữa Công ty G và Công ty P. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm thuộc dự án G City số 01/2017/HĐĐL/G-PP ngày 22/7/2017 thì Công ty G cho phép Công ty P được phép bán và thu tiền của khách hàng đối với các sản phẩm nằm ngoài danh sách của hợp đồng đã ký kết và sau đó bàn giao toàn bộ hồ sơ cho Công ty G thực hiện các thủ tục giao dịch tiếp theo.

Do đó, Công ty G 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 đối với lô đất C23-13 cho ông Trần Quang H theo thỏa thuận.

Hiện nay, liên quan đến khách hàng Lê Thị Mỹ T khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng đối với lô đất C23-13 thì Công ty P không rõ và cũng không có hồ sơ liên quan. Vì vậy, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê X trình bày: Năm 2018, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số C23-13 từ ông Trần Quang H theo thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng mua đất nền dự án Khu đô thị 7B mở rộng tại phường Đ; kèm theo hợp đồng số 526 ký ngày 30/8/2017. Sau đó, ông chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Mỹ T và Công ty G do bà Đinh Thị Anh Đ– giám đốc Công ty là người trực tiếp ký lại hợp đồng đặt mua đất nền số 526 ngày 30/8/2017 như hợp đồng mà bà Tiên cung cấp là đúng và ông xin vắng mặt tại các phiên họp, hòa giải và xét xử vụ án.

Tóm tắt ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty G và Công ty B phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 526 ngày 30/8/2017, giữa Công ty G với bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Lê Thị Mỹ T khởi kiện yêu cầu Công ty B và Công ty G liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 526; căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội thì đây là tranh chấp về *"Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực. Công ty B có trụ sở chính tại phường Đ, thành phố Đà Nẵng và Công ty G có trụ sở chính tại phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; theo điểm h khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"Nếu các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở ở nhiều nơi khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi một trong các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở giải quyết"*. Trong vụ án này, nguyên đơn đã lựa chọn Toà án nơi Công ty B có trụ sở để giải quyết, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND Khu vực 10 - Đà Nẵng.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người liên quan nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp: Bà Lê Thị Mỹ T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty B và Công ty G liên đới thực hiện Hợp đồng số 526 ngày 30/8/2017, thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất ký hiệu số C23-13, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao lô đất cho bà Lê Thị Mỹ T. Xét thấy, việc bà Lê Thị Mỹ T yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 526 ngày 30/8/2017 là đã bao gồm các nội dung về việc thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao lô đất; bởi lẽ các yêu cầu nêu trên được các bên thoả thuận tại Điều 6 của Hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu buộc tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 526 ngày 30/8/2017 là đã đảm bảo tất cả các yêu cầu của nguyên đơn.

Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng: Công ty B là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị 7B mở rộng tại Đô thị mới Điện Nam- Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 10/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam từ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bsang cho Công ty B. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, Công ty B tìm kiếm đối tác có khả năng tài chính để tiến hành góp vốn đầu tư xây dựng dự án theo đúng thiết kế, quy hoạch được phê duyệt và Công ty G mong muốn góp vốn đặt cọc mua

các lô đất tại dự án 7B mở rộng, nên ngày 14/7/2017 Công ty B ký kết Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN với Công ty G. Theo nội dung Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN thì Công ty B đồng ý cho Công ty G góp vốn đặt cọc để mua 435 lô đất nền tại dự án 7B mở rộng, danh sách, vị trí chi tiết của các lô đất được thể hiện trong phụ lục số 01 là một phần không thể tách rời Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN. Các bên tham gia ký kết hợp đồng 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 Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN phát sinh hiệu lực, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 117, khoản 1 Điều 275, Điều 352, Điều 401 của Bộ luật Dân sự.

Thực hiện Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN, Công ty G tiến hành thanh toán tiền đặt cọc mua các lô đất cho Công ty B theo nội dung thoả thuận, đồng thời Công ty G tiến hành ký hợp đồng đặt mua đất nền với các khách hàng trong phạm vi 435 lô đất đã góp vốn tại Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN. Ngày 23/8/2017 Công ty G tiến hành ký Hợp đồng số 526 với bà Lê Thị Mỹ T. Theo nội dung hợp đồng thể hiện bà Tiên có nhu cầu đặt mua lô đất tại dự án 7B mở rộng ký hiệu số C23-13, diện tích 100m2 với giá 450.549.500 đồng. Công ty G sẽ tiến hành các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại phòng công chứng và hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất trong vòng 14 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng số 526. Các bên tham gia ký kết hợp đồng 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 Hợp đồng số 526 phát sinh hiệu lực, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 117, khoản 1 Điều 275, Điều 352, Điều 401 của Bộ luật Dân sự.

Thực hiện Hợp đồng số 526, bà Lê Thị Mỹ T thực hiện tiến độ thanh toán đúng thoả thuận và đã nộp trực tiếp cho Công ty G số tiền 363.818.721 đồng tương đương 95% giá trị lô đất mà bà Lê Thị Mỹ T đặt mua.

Theo khoản 8.2.17 Điều 9 của Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN quy định: *"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*". Theo các chứng cứ mà Công ty G cung cấp tính đến ngày 22/8/2017 Công ty G đã thanh toán đợt 1 tiền đặt cọc theo Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN là 31.000.000.000 đồng (ba mươi mốt tỷ đồng) tương đương 22% giá trị Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN, Công ty G thực hiện đúng nội dung thoả thuận tại Điều 2 và Điều 9 của Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN, nên Công ty G được quyền ký Hợp đồng số 526 với bà Lê Thị Mỹ T . Đồng thời đại diện Công ty G thừa nhận đã và đang tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền dự án 7B mở rộng đã ký kết với bà Tiên. Tình tiết này được đại diện Công ty Giai thừa nhận, căn cứ khoản 3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; đây là những tình tiết không cần phải chứng minh. Do đó việc bà Lê Thị Mỹ T yêu cầu Công ty G tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 526 là có căn cứ chấp nhận.

Xét yêu cầu buộc Công ty B liên đới thực hiện Hợp đồng số 526 thấy rằng: Theo khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN quy định: *"...Ngay sau khi ký hợp đồng này, bên B có quyền chỉ định các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện sở hữu bất động sản tại Việt Nam (sau đây gọi tắt là bên thứ Ba) ký hợp đồng đặt cọc/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong phạm vi các lô mà bên B đã đặt cọc mua của B tại Điều 1 của Hợp đồng này. B không được phép từ chối ký hợp đồng đặt cọc/chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bên thứ Ba. Quyền và*

nghĩa vụ của bên thứ Ba quy định trong hợp đồng đặt cọc/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ kế thừa tương ứng các quyền và nghĩa vụ của bên B theo quy định tại Hợp đồng này và các quy định của pháp luật…"

Theo 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 quy định cam kết và nghĩa vụ của B như sau: "*Ký kết hợp đồng đặc cọc/chuyển quyền đặt mua với bên thứ Ba ngay khi bên B chỉ định và bên thứ Ba đã thanh toán đủ khoản tiền đợt 1"và* "*Bcam kết ký và bàn giao hợp đồng đặt cọc/chuyển quyền sử dụng đất với bên thứ Ba trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày bên B chuyển danh sách bên thứ Ba mua các lô đất sang cho Bách Đạt".*

Từ những thoả thuận và cam kết nêu trên của Công ty B thì Công ty B không có quyền từ chối ký hợp đồng đặt cọc/hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ Ba do Công ty G chỉ định trong phạm vi 435 lô đất mà Công ty G góp vốn đặt mua tại Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN. Mặc khác Công ty G thừa nhận Công ty B vẫn đang thực hiện Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN với Công ty G, đồng thời theo các chứng từ thanh toán do Công ty G cung cấp tính đến nay Công ty G đã thanh toán cho Công ty B với tổng số tiền 101.200.000.000 đồng (một trăm lẻ một tỷ, hai trăm triệu đồng) tương đương 70% giá trị Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN, nguồn tiền 101.200.000.000 đồng mà Công ty G đã thanh toán cho Công ty B được thu từ các khách hàng đặt cọc mua 435 lô đất tại Hợp đồng số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN; trong đó có lô đất ký hiệu số 526 của bà Lê Thị Mỹ T đặt mua.

Theo thoả thuận tại Điều 4 của Hợp đồng số 526 quy định thời gian tạo lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là 14 tháng kể từ ngày hợp đồng đặt mua được ký kết, đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận nhưng bà Lê Thị Mỹ T vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 526. Đồng thời dự án Khu đô thị 7B mở rộng hiện nay tuy chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được Uỷ 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 526 vẫn đảm bảo các điều kiện có hiệu lực để thực hiện theo quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử buộc Công ty B và Công ty G liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 526 là có căn cứ pháp luật. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, việc bà Lê Thị Mỹ T yêu cầu Công ty B liên đới cùng Công ty G tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 526 ngày 30/8/2017 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 1.600.000 đồng, nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ T tự nguyện chịu.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 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 h khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội, khoản 3 Điều 92, Điều 157, 158, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 275, Điều 352, Điều 288, Điều 385, Điều 398, Điều 401 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ T đối với bị đơn Công ty Cổ phần B và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền"*.

1. Buộc Công ty Cổ phần B và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền dự án 7B mở rộng số 526/2017/HĐĐM-G ký kết ngày 30/8/2017, giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G và bà Lê Thị Mỹ T.

2. Về án phí: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G và Công ty Cổ phần B phải có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Mỹ T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0014913 ngày 07/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Nay là Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 10 – Đà Nẵng).

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 1.600.000 đồng (bà Tiên đã nộp và chi xong).

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 18/9/2025). Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường 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:
- Đương sự;
- TAND Tp. Đà Nẵng;
- VKSND Khu vực 10 – Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Văn Thể