TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2026/KDTM-ST
Ngày 28 - 4 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An

Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Thư - là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà*:* Bà Đặng Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 07/2026/TLPT-KDTM ngày 06 tháng 7 năm 2026 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 04/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/QĐXXPT-KDTM ngày 14 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Đ; Địa chỉ: Lô A KCN C, khu phố T, phường C, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 18/4/2025): Chị Nguyễn Ngọc Tường V, sinh năm 2002 và chị Võ Mộng T, sinh năm 1982. Cùng có địa chỉ nơi làm việc: số C, đường V, khu B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Đ; địa chỉ: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 147-2019, KCN Chơn Thành I, khu phố T, phường C, tỉnh Đồng Nai; Người đại diện pháp luật: Bà Lê Thị M - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm: Chị Lê Thị H, Sinh năm 2000; Địa chỉ nơi cư trú: A D, phường P, TP Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/3/2025) và anh Nguyễn Đình T1, sinh năm 1992; 118

D1, phường P, TP Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 22/4/2025).

Người đại diện theo ủy quyền tại cấp phúc thẩm: anh Nguyễn Văn D; địa chỉ: Đường D, tổ A, khu A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (Giấy ủy quyền ngày 01/01/2026) (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A, khu phố T, phường C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn H1 – Tổng giám đốc. (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* bị đơn Công ty TNHH Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa – người đại diện hợp pháp của nguyên đơn công ty TNHH Đ: bà Võ Mộng T, chị Nguyễn Ngọc Tường V là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Vào ngày 31/01/2023, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (gọi tắt là công ty Đ) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (gọi tắt là công ty Đ) có giao kết Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận về chuyển nhượng một phần tài sản của Công ty Đ (viết tắt là hợp đồng ngày 31/01/2023). Theo đó, công ty Đ sẽ chuyển nhượng một phần tài sản của Công ty Đ cho Công ty Đ là toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ: Mảnh trích đo số 147-2019, địa chỉ: khu phố B, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố T, phường C, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 825274 vào sổ cấp GCN: CT 26388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/7/2020. Giá chuyển nhượng tài sản là 20.300.000.000 đồng (Hai mươi tỷ ba trăm triệu đồng) đã bao gồm thuế VAT 10%, có nghĩa là giá chuyển nhượng trước thuế là 18.270.000.000 đồng (Mười tám tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận thì công ty Đ phải chuyển tiền cọc theo tiến độ như sau:

+ Đợt 1: Chậm nhất 05 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này Công ty Đ sẽ đặt cọc cho Công ty Đ số tiền: 5.000.000.000 VNĐ (Năm tỷ đồng) để đảm bảo việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng.

+ Đợt 2: Trước 05 ngày kể từ ngày hai bên thống nhất ngày ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức Công ty Đ tiếp tục cọc cho Công ty Đ số tiền: 5.000.000.000 VNĐ (Năm tỷ đồng). Hai bên cam kết sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức vào ngày 10 tháng 04 năm 2023.

+ Đợt 3: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Công ty Đ nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên của Công ty Đ, Công ty Đ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho Công ty Đ là: 10.300.000.000 đồng (Mười tỷ ba trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng cọc, Công ty Đ đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Đ theo đúng như thoả thuận trong hợp đồng cọc mà chỉ thực hiện được 02 lần là ngày 03/02/2023, Công ty Đ đã thanh toán tiền cọc đợt 1 số tiền là 5.000.000.000 đồng và ngày 05/04/2023, Công ty Đ chỉ thanh toán một phần tiền cọc đợt 2 với số tiền là 2.000.000.000 đồng.

Mặc dù Công ty Đ đã liên tục ban hành các văn bản vào ngày 28/03/2023 và ngày 03/04/2023 đến Công ty Đ để đề nghị thanh toán tiền cọc đợt 2 với số tiền là 5.000.000.000 đồng nhưng đến ngày 10/04/2023, công ty Đ vẫn chưa nhận được đủ số tiền cọc cho đợt 2 là 5.000.000.000 đồng. Do đó, ngày 11/04/2023 và ngày 27/04/2023, Công ty Đ liên tiếp ban hành các văn bản đề nghị thanh toán lần 3, lần 4 đề nghị Công ty Đ thanh toán số tiền còn thiếu của đợt đặt cọc lần 2 là 3.000.000.000 đồng. Ngày 27/04/2023, Công ty Đ phát hành Công văn số 01-04/23/CV-LM để phản hồi thông báo đề nghị thanh toán lần 4 với lý do hiện tại đang gặp một số khó khăn nên mong Công ty Đ tạo điều kiện được gia hạn thanh toán số tiền còn thiếu đợt 2 là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) tới ngày 15/05/2023, tiền lãi do chậm thanh toán (0.01% x 3.000.000.000đ x số ngày chậm thanh toán) Công ty Đ cam kết thanh toán đầy đủ. Tuy nhiên, đến ngày 15/05/2023, Công ty Đ vẫn chưa nhận được khoản tiền còn thiếu đợt 2 là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) như lời cam kết của Công ty Đ.

Như vậy, Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điều 3 của Hợp đồng cọc được ký kết ngày 31/01/2023 về nghĩa vụ thanh toán, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của chúng tôi. Do đó, ngày 07/06/2023, Công ty Đ phát hành Công văn số 016/CV.CTCPT/2023 gửi đến Công ty Đ và đại điện pháp luật Công ty Đ là bà Lê Thị M để thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc kể từ ngày 08/06/2023 và căn cứ theo Điều 7 của hợp đồng đặt cọc thì khoản tiền cọc 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) mà Công ty Đ đã đặt cọc và thanh toán cho Công ty Đ trước đó sẽ không được hoàn trả lại do Công ty Đ đã vi phạm hợp đồng.

Ngày 13/06/2023, Công ty Đ phát hành công văn số 017/CV.CTCPT/2023 đến Công ty Đ và đại điện pháp luật Công ty Đ là bà Lê Thị M thông báo về việc chấm dứt hợp đồng (Lần 2) và không hoàn trả lại tiền đặt cọc là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) do Công ty Đ đã vi phạm hợp đồng.

Ngày 15/6/2023, Công ty Đ phát hành công văn số 018/CV.CTCPT/2023 đến Công ty Đ và đại điện pháp luật Công ty Đ là bà Lê Thị M thông báo về việc chấm dứt hợp đồng và không hoàn trả lại tiền đặt cọc là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) do Công ty Đ đã vi phạm hợp đồng.

Ngày 07/01/2025, Công ty Đ phát hành Công văn số 01-01-25/VBĐCACB-CPT gửi đến Công ty Đ để xác nhận về khoản tiền đặt cọc đã thanh toán Công ty Đ là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng).

Như vậy, Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 31/01/2023 về nghĩa vụ thanh toán, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Công ty Capital

Do đó, công ty Đ yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và thoả thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản của Công ty Đ ngày 31/01/2023 giữa Công ty Đ và Công ty Đ, kể từ ngày 08/06/2023 theo công văn số 016/CV.CTCPT/2023 ngày 07/06/2023 của Công ty TNHH Đ, do hành vi vi phạm về nghĩa vụ thanh toán của Công Ty Đ;

- Tuyên Công ty Đ không phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) cho Công ty Đ, do hành vi vi phạm của Công ty Đ, theo Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc;

Đối với yêu cầu phản tố ngày 18/04/2025 của Công ty Đ về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc và Thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản giữa Công ty Đ và Công ty Đ ngày 31/01/2023 là vô hiệu theo Điều 126 Bộ luật Dân sự 2015 với lý do hợp đồng được giao kết trong tình trạng bị nhầm lẫn. Đồng thời, Công ty Đ yêu cầu Công ty Đ hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận là 7.000.000.000 đồng thì phía nguyên đơn Công ty Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa -người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Lê Thị H và anh Nguyễn Đình Thế L người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Thống nhất, ngày 31/01/2023, Công ty Đ và Công ty Đ (Gọi tắt là có giao kết Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản của Công ty Đ. Theo như hợp đồng, Công ty Đ sẽ chuyển nhượng một phần tài sản của Công ty Đ cho Công ty Đ là toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 825274, vào sổ cấp GCN: CT 26388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/7/2020. Giá chuyển nhượng là 20.300.000.000 đồng (hai mươi tỷ ba trăm triệu đồng) đã bao gồm thuế VAT 10%, có nghĩa là giá chuyển nhượng trước thuế là 18.270.000.000 đồng (mười tám tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng). Theo đó, phía công ty Đ đã tiến hành thanh toán số tiền cọc đợt 1 là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) vào ngày 03/02/2023, thanh toán số tiền đợt 2 là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) vào ngày 05/4/2023. Tổng số tiền công ty Đ đã đặt cọc và thanh toán là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng).

Tuy nhiên, "Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản của Công ty TNHH Đ" là nhầm lẫn nhầm lẫn bởi các lý do sau: Theo nội dung thỏa thuận ba bên giữa Công ty Cổ phần Đ1 hạ tầng Khu công nghiệp C, Công ty Đ và Công ty Đ thì đối tượng chuyển nhượng là "chuyển nhượng lại quyền thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đã thuê tại Lô A KCN C, Khu phố B, phường T, TX. C, tỉnh Bình Phước". Trong khi đó, đối tượng của hợp đồng giữa Công ty Đ và Công ty Đ lại là "hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng một phần tài sản của Công ty TNHH Đ", tức là toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, đã có sự nhầm lẫn về đối tượng chuyển nhượng giữa "chuyển nhượng lại quyền thuê lại…" và "chuyển nhượng một phần tài sản" - chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, căn cứ theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2021 thì: " *2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền*

sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây: a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;...". Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 825274 vào sổ cấp GCN: CT 26388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/7/2020, nguồn gốc thửa đất Thửa số 14, tờ bản đồ số 147-2019 là thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp Đ2. Như vậy, Công ty Cổ phần Đ1 hạ tầng Khu công nghiệp C là tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần, chứ không phải Công ty Đ. Do đó, Công ty Đ không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại thửa đất nói trên. Mặt khác, căn cứ theo điểm a khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2021, quy định về quyền và nghĩa vụ của các đối tượng thuê đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp làng nghề; các đối tượng được hưởng các quyền và nghĩa vụ tại điều 174 của Luật này trong trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê bao gồm: "*Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng".* Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 825274 vào sổ cấp GCN: CT 26388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/7/2020 mà phía Công ty Đ cung cấp thì thửa đất nói trên là đất trống, không có các tài sản khác gắn liền với đất như nhà ở hay các công trình xây dựng khác. Vì vậy, tại thời điểm đó, Công ty Đ không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với quyền sử dụng đất thuê đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 147-2019.

Vì vậy, công ty Đ đã liên hệ với Công ty Đ để thỏa thuận lại về vấn đề thực hiện hợp đồng. Theo đó các bên đã thỏa thuận (thỏa thuận miệng, không lập biên bản, về thời gian cụ thể thì đại diện ủy quyền không nắm được), đề xuất giải quyết theo hai phương án sau:

+ Phương án 1: Công ty Đ nhận lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc và thanh toán là 7.000.000.000 đồng

+ Phương án 2: Công ty Đ xem xét chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương đương với số tiền Công ty Đ đã thanh toán ở trên.

Sau khi thống nhất phương án xử lý, công ty Đ yêu cầu công ty Đ phải phát hành công văn thông báo về việc xin rút lại tiền cọc đã thanh toán. Theo yêu cầu trên, công ty Đ đã gửi công văn số 01-12/VBACB-CPT ngày 17/12/2024 và công văn số 02-12/VBACB-CPT ngày 30/12/2024 về việc xin rút lại tiền cọc. Tuy nhiên, Công ty Đ đã không thực hiện theo nội dung các bên đã thống nhất, đồng thời vừa yêu cầu thanh lý hợp đồng vừa không hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Công ty Đ đã thanh toán là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) và sau đó tiến hành gửi hồ sơ khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc tại Tòa án.

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản của Công ty Đ" ký kết ngày 31/01/2023 giữa Công ty Đ và Công ty Đ là vô hiệu theo quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 do Hợp đồng được giao kết trong tình trạng bị nhầm lẫn. Buộc Công ty Đ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty Đ với số tiền là 7.000.000.000 đồng.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 23/9/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:

Ngày 30/09/2019, Công ty cổ phần Đ1 hạ tầng Khu công nghiệp C (sau đây gọi tắt là KCN C) và công ty Đ ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất tại Khu Công Nghiệp C, tỉnh Bình Phước số 3009-01/HĐTĐ.KCNCT.2019 về việc cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 14, tờ bản đồ số 147-2019, tại địa chỉ Lô A KCN C, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước, Việt Nam (nay là Khu phố T, phường C, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam). Và ngày 17/4/2020, hai bên có ký Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất tại Khu Công Nghiệp C, tỉnh Bình Phước để điều chỉnh diện tích thuê. Ngày 09/07/2020, Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV825274, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT36288 cho Công ty Đ đối với thửa đất nêu trên. KCN Chơn Thành 1 nhận được Công văn số 01/2023/CV-CTCPT ngày 18/01/2023 của Công ty Đ với nội dung xin ý kiến về việc chuyển nhượng thửa đất Lô A7.8 trong KCN C cho Công ty Đ.

Ngày 30/01/2023, KCN C đã có Công văn số 02/2023/CV-K CNCT để phúc đáp nội dung đề nghị nêu trên. Theo đó, K đồng ý cho Công ty có hướng dẫn các nội dung chi tiết kèm theo. Capital thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Lô A7.8 cho Công ty Đ và Theo yêu cầu của Công ty Đ và Công ty Đ, để có căn cứ cho các bên tiền tới ký kết Hợp đồng chuyển nhượng chính thức, ngày 15/04/2023, K1, Công ty Đ và Công ty Đ đã cùng nhau ký Biên bản thỏa thuận ba bên về việc nhận chuyển nhượng lại quyền thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất tại Lô A, KCN C, Khu phố B, Phường T, Thị xã C, tỉnh Bình Phước, Việt Nam (nay là Khu phố T, Phường C, Tỉnh Đồng Nai). Trong Biên bản thoả thuận ba bên, KCN C có thống nhất sẽ ký Hợp đồng huỷ bỏ Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp C số C. O1/HĐTĐ. KCNCT:2019 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp C, tỉnh Bình Phước ngày 17/04/2020 với Công ty Đ và ký mới lại Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất trực tiếp với Công ty Đ tại lô A7.8 với diện tích 11.491,1 m^2. Và cũng trong Biên bản thỏa thuận ba bên cũng có ghi rõ "Công ty Đ và Công ty Đ cam kết tự chịu trách nhiệm về giá cả, phương thức thanh toán, giao nhận tiền và tài sản được chuyển nhượng tại lô đất A7.8, KCN C (Thuộc thửa đất 14, tờ bản đồ số 147-2019) theo đúng trình tự và quy định pháp luật". Theo quy định của pháp luật tại thời điểm trên, Công ty Đ được quyền chuyển nhượng lại quyền thuê lại quyền sử dụng đất tại lô A, KCN C (Thuộc thửa đất 14, tờ bản đồ số 147-2019) và KCN Chơn Thành 1 không can thiệp vào quá trình chuyển nhượng của các bên. Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê lại quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực đảm bảo theo quy định pháp luật, KCN C sẽ hỗ trợ các bên để hủy

bỏ Hợp đồng thuê lại đất với Công ty Đ và ký mới Hợp đồng thuê lại đất với Công ty Đ. Tuy nhiên, cho đến nay, KCN C vẫn không nhận được bất kỳ văn bản chuyển nhượng quyền thuê lại quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực của Công ty Đ liên quan đến lô đất này cũng như không nhận được bất kỳ yêu cầu nào từ phía Công ty Đ với đề nghị huỷ bỏ Hợp đồng thuê lại đất với Công ty Đ và ký mới Hợp đồng thuê lại đất với Công ty Đ. Đối với KCN C không có bất kỳ tranh chấp gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền thuê lại quyền sử dụng đất tại Lô A, KCN C (Thuộc thửa đất 14, tờ bản đồ số 147-2019) với nguyên đơn (Công ty Đ) hoặc bị đơn (Công ty Đ).

Tại Bản án số 05/2025/KDTM-ST ngày 04/11/2025, Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ đối với bị đơn Công ty TNHH Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản ngày 31/01/2023 được ký kết giữa Công ty TNHH Đ và Công ty TNHH Đ.

Công ty TNHH Đ không phải trả lại số tiền đặt cọc và thanh toán là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) cho công ty TNHH Đ

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Đ về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng và thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản ngày 31/01/2023 vô hiệu và yêu cầu công ty TNHH Đ hoàn trả số tiền đặt cọc và thanh toán là 7.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/11/2025, bị đơn Công ty TNHH Đ kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm; ngày 19/3/2026 bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 31/01/2023 vô hiệu, buộc Công ty TNHH Đ trả lại cho Công ty TNHH Đ số tiền đã đặt cọc 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bán án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của công ty Đ, nếu công ty Đ không đồng ý thì yêu cầu được tiếp tục hợp đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo

hướng tuyên hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận nguyên tắc vô hiệu do công ty Đ không được quyền cho thuê lại đất, buộc công ty Đ phải trả lại cho Đ số tiền 7.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được tranh tụng tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Đ được nộp trong hạn luật định, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

[2] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận các nội dung mà hai bên đã thỏa thuận ký kết về: đối tượng chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng, thời hạn thực hiện việc thanh toán, việc thông báo yêu cầu thanh toán của Công ty Cổ phần Đ1 hạ tầng Khu công nghiệp C (sau đây gọi tắt là: KCN), nội dung phản hồi, đề nghị gia hạn thời hạn thanh toán và xin chịu lãi phạt và các nội dung khác mà hai bên đã ký kết tại hai văn bản là "Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản của Công ty TNHH Đ" ngày 31/01/2023 và "Biên bản thỏa thuận ba bên" ngày 15/4/2023 là sự thật. Vì vậy, những tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận trên thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc là vô hiệu, vì các lý do: thứ nhất, do trong hợp đồng đặt cọc giữa C và ACB thể hiện Đ sẽ chuyển nhượng cho Đ một phần tài sản là toàn bộ "*quyền sử dụng đất*" theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất mà C đã được cấp chứng nhận nhưng trong Biên bản thỏa thuận ba bên giữa C, Đ và KCN thì thể hiện đối tượng chuyển nhượng là "chuyển nhượng lại quyền thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất". Như vậy, có sự nhầm lẫn về đối tượng chuyển nhượng, giữa chuyển nhượng lại quyền thuê lại và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại các điều 44, 46 Luật kinh doanh bất động sản KCN chỉ được quyền "cho thuê lại" đất mà không có quyền "chuyển nhượng" đất và theo quy định tại khoản 3 Điều 149, các điều 174, 175 của Luật đất đai năm 2013 thì C không có quyền chuyển nhượng đất đã thuê lại. Thứ hai, do trong hợp đồng cho thuê lại đất số 3009-01/HĐTĐ.KCNCT.2019 giữa KCN và C đã ghi: *"4.1. Tiền thuê đất. Bên B sẽ thanh toán tiền thuê đất là 3.203 VND/m2/năm (chưa có VAT).Tiền thuê đất sẽ điều chỉnh theo từng thời kỳ, căn cứ vào văn bản điều chỉnh giá cho thuê đất của Nhà nước Việt Nam, Bên A sẽ thu và nộp lại cho ngân sách Nhà nước theo quy định.*

4.2 Tổng diện tích thuê và tổng số tiền thuê sẽ được tính chính xác căn cứ theo diện tích được xác định rõ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bên B thanh toán tiền thuê đất cho Bên A bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên A: TK số 0281000639568 tại ngân hàng V1- CN B, Việt Nam hoặc TK số 180080689000252 tại ngân hàng E- CN B, Việt Nam.

- Bên B thanh toán tiền thuê đất cho Bên A theo kỳ, mỗi kỳ là 05 năm."

[4] Nên, C thuộc trường hợp thuê đất trả hàng năm chứ không phải thuê đất trả tiền một lần vì vậy Capital chỉ có quyền bán tài sản gắn liền với đất chứ không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không được quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy: KCN C được Thủ tướng Chính Phủ cho phép được thành lập theo văn bản số 205/CP-CN ngày 25/02/2003; được UBND tỉnh B (cũ) thành lập theo Quyết định số 399/QĐ-UB ngày 17/3/2003 về thành lập và phê duyệt dự án đầu tư và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp C với diện tích khu công nghiệp là 115 ha dưới hình thức thuê đất. Tại "Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp C, tỉnh Bình Phước" số 3009-01/HĐTĐ.KCNCT.2019 được ký kết giữa KCN và Đ vào ngày 30/9/2019 hai bên đã thỏa thuận: *"9.1 Quyền và nghĩa vụ, lợi ích và lợi nhuận của Bên Thuê theo Hợp Đồng Thuê này sẽ không được chuyển nhượng nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê.*

9.2 Bên Thuê không được bán, chuyển nhượng, cho thuê lại, từ bỏ hoặc chia sẽ Hợp Đồng Thuê này hoặc quyền sử dụng bất kỳ phần nào hay toàn bộ Khu Đất mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê…". Do đó, trước khi C và Đ thỏa thuận việc C sẽ "chuyển lại quyền thuê lại quyền sử dụng đất" của C với KCN thì C đã có văn bản hỏi và được sự đồng ý cũng như hướng dẫn thủ tục của KCN. Điều này là phù hợp với quy định tại Điều 27 Nghị định 35/2020 của Chính Phủ ngày 28/5/2022 quy định về Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu kinh tế và nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chức năng trong khu kinh tế.

[6] Xét các căn cứ mà Đ đã nêu như trên, thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc cũng như Biên bản thỏa thuận ba bên được chính người đại diện hợp pháp của cả C và Đ ký kết với đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đủ khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Mặc dù, tiêu đề của hợp đồng đặt cọc giữa C và Đ ghi là: "*Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản của Công ty TNHH Đ*" và tại Điều 1 của hợp đồng này ghi "*Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất…diện tích 11.491,1m^2*". Nhưng, chính tại Điều 1 của hợp đồng, sau nội dung trên đã ghi rõ thửa đất có *"Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp Đ2"*. Sau đó, tại Biên bản thỏa thuận ba bên lập ngày 15/4/2023 giữa Bên A (KCN), Bên B (C) và Bên C (Đ) đã khẳng định rõ:

"*Công ty TNHH Đ3 đồng ý **chuyển lại quyền thuê lại** quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Lô A7.8 …….*

*1. **Bên A sẽ** ký hợp đồng **hủy bỏ hợp đồng** thuê lại đất tại Khu công nghiệp C …….. **với Bên B**;*

*2. **Bên A sẽ ký Hợp đồng thuê lại** quyền sử dụng đất **trực tiếp với bên C** tại Lô A7.8 với diện tích là 11.491,1m^2, thuộc tờ bản đồ số 14, thửa 147-2019……..*

……

- Tổng giá trị tiền thuê đất khoản trả trước của Lô đất A7.8…thì Bên A đã nhận đủ toàn bộ.

Tiền thuê đất theo hợp đồng và đã xuất hóa đơn tài chính cho Bên B. Nên Bên A sẽ không có trách nhiệm xuất hóa đơn tài chính cho Bên C số tiền thuê đất đối với diện tích đất mà Bên C nhận chuyển nhượng lại.

……

4. Cam kết của Bên C:

*4.1 Sau khi Biên bản thỏa thuận này được ký kết, **Bên C cam kết sẽ tiếp tục kế thừa thực hiện các điều khoản của hợp đồng thuê lại đất** tại Khu công nghiệp C I số 3009-01/HĐTĐ.KCNCT.2019 ký ngày 30/9/2019 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê lại đất trong Khu công nghiệp C, tỉnh Bình Phước.".*

[7] Như vậy, nội dung hợp đồng đặt cọc và Biên bản thỏa thuận ba bên như trên là thể hiện rõ ý chí của Đ đã đồng ý nhận lại của C quyền thuê lại quyền sử dụng đất của KCN, Đ sẽ kế thừa Capital thực hiện các điều khoản mà C đã ký kết với KCN trong hợp đồng thuê đất số 3009/01/HĐTĐ.KCNCT.2019. Điều này phù hợp với việc tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Đ khẳng định mục đích của việc ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như Biên bản thỏa thuận ba bên là để Đ được nhận quyền thuê lại diện tích đất 11.491,1m^2 thuộc Lô A7.8, thửa đất số 14 của KCN từ C. Đối chiếu các quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 149; Điều 174 của Luật đất đai năm 2013 như trích dẫn trên thì KCN và C đều có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất đã thuê của mình. Tuy nhiên, các bên đã tự nguyện thỏa thuận phương thức thực hiện việc "chuyển quyền thuê lại quyền sử dụng đất" của KCN từ Capital sang Đ theo phương thức: sau khi Đ thanh toán xong các đợt tiền cọc theo thỏa thuận với C thì KCN sẽ ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng cho thuê lại với C và KCN ký trực tiếp hợp đồng cho thuê lại với Đ. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của ba bên và không vi phạm vào điều cấm của pháp luật. Bên cạnh đó, trong suốt quá trình thực hiện giao kết, Đ không hề có ý kiến phản đối nào về việc Đ bị nhầm lẫn hay bị lừa dối, ép buộc khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Thậm chí, khi nhận được các thông báo yêu cầu thanh toán tiền cọc của Đ thì tại văn bản phúc đáp số 01-04/23/CV-LM ngày 27/4/2023, Đ trình bày công ty: *"đang gặp một số khó khăn trong dòng tiền lưu chuyển"* nên xin gia hạn đến 15/5/2023 sẽ thanh toán nốt số tiền 3.000.000.000 đồng của đợt 2 và chấp nhận chịu lãi phạt; văn bản phúc đáp số 01/CV-2023 ngày 12/6/2023 và số 02/CV-2023 ngày 23/6/2023, Đ đều trình bày Đ đang gặp rất nhiều khó khăn, xin gia hạn đến 30/6/2023 sẽ thanh toán nốt số tiền 3.000.000.000 đồng của đợt 2 và chấp nhận chịu lãi phạt. Theo các chứng cứ, tài liệu

và lời trình bày của các bên đương sự thì thấy rằng, các căn cứ mà phía bị đơn đưa ra để chứng minh hợp đồng đặt cọc là vô hiệu chỉ được bị đơn đưa ra khi giao kết giữa các bên đã được tranh chấp tại Tòa án chứ không phải được bị đơn đưa ra trong quá trình các bên thực hiện giao kết như phía bị đơn trình bày tại phiên tòa. Tại phiên tòa, Đ cũng không chứng minh được nếu Đ thanh toán đủ tiền cho C đúng theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc thì Đ vẫn không thể nhận được quyền thuê lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14 trên. Trong khi, chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện thì Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán quá 20 ngày so với thỏa thuận của hai bên dẫn đến việc các bên không thể tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê lại. Mặt khác, tại văn bản ghi ý kiến thì KCN cũng khẳng định nếu Đ và C thực hiện đầy đủ các cam kết với nhau tại hợp đồng đặc cọc và Biên bản thỏa thuận ba bên thì KCN sẵn sàng thực hiện các thủ tục để C chuyển lại quyền thuê lại quyền sử dụng đất cho Đ.

[8] Theo Phụ lục hợp đồng được ký kết số 1105/PLHĐ.KCNCT.2020 ngày 11/5/2020 giữa KCN và C cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CT26388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Capital ngày 09/7/2020 thể hiện thì C thuộc trường hợp thuê đất trả tiền một lần với mục đích sử dụng là đất công nghiệp. Bên cạnh đó, ngay trong chính hợp đồng đặt cọc và Biên bản thỏa thuận ba bên đã ghi rõ tiền thuế sử dụng đất C đã thanh toán đủ một lần chứ không phải trả tiền hàng năm như phía bị đơn trình bày và không có bất cứ thỏa thuận nào buộc Đ phải tiếp tục chịu khoản thuế sử dụng đất nào. Những điều này chứng minh C thuộc trường hợp thuê đất trả tiền một lần.

[9] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Khoản 2 và 3 Điều 149 của Luật đất đai năm 2013 quy định: "*2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, ……để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất……..; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm".* Điều 174 của Luật đất đai năm 2013 quy định:

"1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây:

a) ***Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;***

b) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;". Những quy

định này khẳng định cả KCN và C đều được quyền chuyển nhượng lại quyền thuê lại quyền sử dụng đất.

[10] Bên cạnh đó, theo chứng cứ mà phía nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa thể hiện thì cũng trong thời gian thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền thuê lại quyền sử dụng đất của C thì bà Lê Thị M với tư cách là chủ sở hữu công ty C1 cũng tham gia giao kết cùng với KCN và Công ty TNHH S để nhận chuyển nhượng lại quyền thuê lại quyền sử dụng đất của công ty S cũng theo phương thức đã thực hiện với C, vào ngày 09/10/2023 công ty C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà công ty C1 nhận chuyển nhượng lại quyền quyền thuê lại của công ty S (GCNQSDĐ số DK 083875)

[11] Từ những phân tích trên thấy rằng, hợp đồng đặt cọc giữa C và Đ được ký kết không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; những căn cứ mà Đ nêu ra để cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ. Do Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán khiến các bên không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng lại quyền thuê lại quyền sử dụng đất nhưng phía nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Capital và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Đ là có căn cứ. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[12] Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[13] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của Đ không được chấp nhận nên Đ phải chịu 2.000.000 đồng.

[14] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Đ;

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2025/KDTM-ST ngày 04/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai (kèm theo Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án số 88/2025/QĐ-SCBSBA ngày 02/12/2025);

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 50, 55, 179, 181, 182 Luật Thương mại và 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,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đ đối với bị đơn Công ty TNHH Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản lập ngày 31/01/2023 được ký kết giữa Công ty TNHH Đ và Công ty TNHH Đ.

Công ty TNHH Đ không phải trả lại số tiền đặt cọc và thanh toán là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) cho công ty TNHH Đ.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Đ về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng và thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nhượng một phần tài sản ngày 31/01/2023 vô hiệu và yêu cầu công ty TNHH Đ hoàn trả số tiền đặt cọc và thanh toán là 7.000.000.000 đồng.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty TNHH Đ không phải chịu và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.800.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004805 ngày 07/3/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ);

Bị đơn Công ty TNHH Đ phải chịu 115.000.000 đồng, khấu trừ số tiền 57.800.000 đồng tạm ứng án phía mà công ty Đ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004948 ngày 06/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ) thì Công ty TNHH Đ còn phải nộp 57.200.000 (năm mươi bảy triệu hai trăm nghìn) đồng.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH Đ phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng, được khấu trừ số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí công ty đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009964 Thi hành án tỉnh Đồng Nai lập ngày 01/12/2025.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai (KV10);
- Đương sự;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đinh Thị Quý Chi