TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ ĐIỆN BÀN** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **131**/2025/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

TÒA 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 Thể.

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 Đỗ Thị Thương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 6 năm 2025, tại Hội trường TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 108/2024/TLST-DS, ngày 19/3/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2025/QĐXXST-DS, ngày 21 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 16/5/2025, giữa:

+ *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Th, sinh năm: 1981; địa chỉ: Khối H, phường Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế C, sinh năm: 1965; địa chỉ: K52/26 Đinh Tiên Hoàng, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ *Bị đơn:* Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G; địa chỉ trụ sở chính: Số 207/6 Nguyễn Văn Thủ, phường K, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ văn phòng đại diện: Số 51P Nguyễn Chí Thanh, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Anh Đ, chức vụ: Giám đốc. Người 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: 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 Long, chức danh: Tổng Giám đốc; ông Nguyễn Công Mẫn, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Vắng mặt.

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Bất động sản P; địa chỉ: Lô 32 B2-22 Phạm Tuấn Tài, phường K, quận N, 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: Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1991; địa chỉ: Tầng 5, số 50 Bạch Đằng, phường H, 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 23/8/2017, bà Đặng Thị Th đã ký kết hợp đồng đặt mua đất nền số 305/2017/HĐĐM-G (viết tắt: Hợp đồng số 305) với Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G (viết tắt: Công ty G) để đặt mua lô đất ký hiệu số C12-23; diện tích 110m2 (rộng 5m, dài 22m) tại Dự án 7B mở rộng mà chủ đầu tư là Công ty Cổ phần B với giá trị hợp đồng với giá trị hợp đồng là 556.043.956 đồng; giá trị sau khi trừ chiếc khấu: 506.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà Đặng Thị Th đã thanh toán đầy đủ và đúng theo tiến độ số tiền là: 480.700.000 đồng (đã trừ chiếc khấu) tương đương 95% giá trị lô đất. Số tiền này bà Đặng Thị Th 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 Công chứng, bàn giao bản chính giấy chứng nhận và bàn giao lô đất trên thực tế thì bà Đặng Thị Th sẽ thanh toán cho Công ty G.

Vào thời điểm ký hợp đồng đặt mua đất nền với Công ty G, bà Đặng Thị Th 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 Đặng Thị Th 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 ngày14/7/2017 (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 Đặng Thị Th đặt mua. Việc ký hợp đồng đặt mua đất nền giữa bà Đặng Thị Th với Công ty G 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 Đặng Thị Th đã nhiều lần yêu cầu.

Nay bà Đặng Thị Th yêu cầu Tòa án buộc Công ty G và Công ty B phải liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 305, ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với lô đất ký hiệu số C12-23 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 Đặng Thị Th. Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp tạm ứng 800.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn* – Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G *trình bày: Dự án 7B mở rộng tại Khu đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, 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 Đặng Thị Th đã ký kết hợp đồng đặt mua đất nền số: 305/2017/HĐĐM-G với Công ty G để đặt mua lô đất ký hiệu số C12-23, diện tích 110m2; tại dự án 7B mở rộng mà chủ đầu tư là Công ty B với giá trị hợp đồng là: 556.043.956 đồng.

Sau khi ký hợp đồng bà Đặng Thị Th đã thông qua Công ty P đã nộp tổng số tiền để đặt mua lo đất C12-23 với tổng số tiền là 480.700.000 đồng. Tuy nhiên, qua đối chiếu thì Công ty G nhận thấy số tiền Công ty G theo dõi không đúng với số tiền bà Thủy cung cấp. Vì vậy, Công ty G đề nghị bà Đặng Thị Th yêu cầu Công ty P cung cấp chứng cứ chuyển tiền sang cho Công ty G để xác nhận thanh toán số tiền bà Thủy đã đóng. 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 Thủy.

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 Đặng Thị Th 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 Đặng Thị Th. 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 305 ngày 23/8/2017 với bà Đặng Thị Th.

- Người đại diện theo pháp luật của bị đơn - Công ty Cổ phần B trình bày: Việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G và bà Đặng Thị Th là hành vi pháp lý đơn phương của Công ty G với bà Đặng Thị Th và không có sự đồng thuận nào từ Công Ty B. Vì vậy, việc bà Đặng Thị Th 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 ký yêu cầu/đề nghị nào đến Công ty G về việc chấm dứt Hợp đồng/giao dịch với bà Thủy, vì đây là thỏa thuận riêng giữa Công ty G và bà Thủy. 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 Đặng Thị Th 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.

- Người đại diện theo pháp luật của 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 Điện Nam – Điện Ngọc 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.

Đối với lô đất C12-23, Công ty P có thực hiện môi giới cho khách hàng và có nhận của bà Đặng Thỉ Thủy số tiền 02 lần tổng cộng là 480.700.000 đồng; số tiền này Công ty P đã chuyển cho Công ty G theo thỏa thuận tại Hợp đồng môi giới để khách hàng đặt mua lô đất C12-23. Nếu khách hàng có yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì Công ty G và Công ty B có trách nhiệm thực hiện theo hợp đồng đã ký kết với khách hàng.

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, riêng đại diện Công ty B và Công ty G không chấp hành đúng quy định của pháp luật, nhiều lần vắng mặt không có lý do.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX 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 305 ngày 23/8/2017, giữa Công ty G với bà Đặng Thị Th.

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 Đặng Thị Th khởi kiện yêu cầu Công ty B và Công ty G liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 305 ngày 23/8/2017, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tranh chấp hợp đồng dân sự mà cụ thể là *"Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện, thị xã. Hiện nay Công ty B có trụ sở chính tại phường Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam và Công ty G có trụ sở chính tại phường Đa Kao, Quận 1, tp HCM, 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 thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án triệu tập hợp lệ ông Diệp Bảo Long và ông Nguyễn Công Mẫn là người đại diện theo pháp luật của Công ty B và người đại diện theo ủy quyền của Công ty G ông Đinh Quang Tuấn đến phiên tòa lần thứ 2, nhưng

các đương sự đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp: Bà Đặng Thị Th khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty B và Công ty G liên đới thực hiện Hợp đồng số 305 ngày 23/8/2017, thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất ký hiệu số C12-23, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao lô đất cho bà Đặng Thị Th. Xét thấy việc bà Đặng Thị Th yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 305 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 305 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 Bách Đạt sang 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 305 với bà Đặng Thị Th. Theo nội dung hợp đồng thể hiện bà Đặng Thị Th có nhu cầu đặt mua lô đất tại dự án 7B mở rộng ký hiệu số C12-23, diện tích 110m2 với giá 556.043.956 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 305. 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 305 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 305, bà Đặng Thị Th thực hiện tiến độ thanh toán đúng thoả thuận và đã nộp trực tiếp cho Công ty G số tiền 480.700.000 đồng tương đương 95% giá trị lô đất mà bà Đặng Thị Th 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 305 với bà Đặng Thị Th. 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 Đặng Thị Th. Tình tiết này được đại diện Công ty Giaia 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 Đặng Thị Thyêu cầu Công ty G tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 305 là có căn cứ chấp nhận.

Xét yêu cầu buộc Công ty B liên đới thực hiện Hợp đồng số 305 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. Bách Đạt 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 "*Bách Đạt cam 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 101,2 tỷ 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 101,2 tỷ 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 305 của bà Đặng Thị Th đặt mua.

Theo thoả thuận tại Điều 4 của Hợp đồng số 305 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 Đặng Thị Th vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 305. 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 305 vẫn đảm bảo các điều kiện có hiệu lực để thực hiện theo quy định của pháp luật, nên HĐXX buộc Công ty B và Công ty G liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 305 là có căn cứ pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, việc bà Đặng Thị Th yêu cầu Công ty B liên đới cùng Công ty G tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 305 là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì Công ty B và Công ty G liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 800.000 đồng và đã chi phí xong, nên Công ty B và Công ty G phải liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm h khoản 1 Điều 40, 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 288, Điều 385, Điều 352, 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Th 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 305/2017/HĐĐM-G ký kết ngày 23/8/2017, giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G và bà Đặng Thị Th.

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 Đặng Thị Th số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0014350 ngày 18/3/2024 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 800.000 đồng *(Tám trăm nghìn đồng)*. Buộc Công ty Cổ phần B và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Đặng Thị Th 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). 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:
- 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 Thể