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: 362/2026/DS-ST Ngày 20-5-2026 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 toà: Bà Võ Thị Tám.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Phước Thanh và ông Nguyễn Đức Tài

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Thu Thuận – 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 Nguyễn Thị Nga – Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2026/QĐXXST-DS ngày 15-01-2026 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Lê Văn H, sinh năm 1986. CCCD:038086009540. Địa chỉ: Số nhà H, đường B, phường N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế C. CCCD: 045065005829. Địa chỉ: K Đ, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có 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: 51P đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Mã số doanh nghiệp: 0314467363.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Thị Đ - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Quang T – Phó Giám đốc.

Có đơn đề nghị xét xử 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. Mã số doanh nghiệp: 4001109624.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công M - Chủ tịch HĐQT; ông Diệp Bảo L - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 2002. Địa chỉ: số A N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty cổ phần B1. Địa chỉ: Số B L, quận N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ1 - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Địa chỉ liên hệ: Tầng E, số E B, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1981. CCCD số: 048181006725

Địa chỉ: tổ E Hòa Thuận T, Phường H, Thành phố Đà Nẵng.

Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08-08-2025 và bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 22 tháng 8 năm 2017, ông Lê Văn H 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 280/2017/HĐĐM-GAIA. Theo nội dung hợp đồng, ông Lê Văn H đặt mua lô đất số 10 khu C, diện tích 110m^2, trị giá 519.780.220 đồng, giá trị sau khi trừ chiết khấu 436.615.385 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, ông Lê Văn H 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 ông H mới ký kết Hợp đồng với Công ty Đ3.

Thực hiện Hợp đồng ông H đã thanh toán tổng số tiền 414.785.000 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 hiên các thủ tục pháp lý để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H.

Nay, ông Lê Văn H 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 280/2017/HĐĐM-GAIA, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất ký hiệu C21 -10 diện tích 110m^2 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 ông H tự nguyện chịu. Ngoài ra ông H không có yêu cầu gì khác.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31-10-2025 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 thoả thuận góp vốn với Công ty B, ngày 22/8/2017, ông Lê Văn H ký kết hợp đồng đặt mua đất nền số 280/2017/HĐĐM-GAIA với Công ty Đ3 để đặt mua lô đất ký hiệu số C21-10; diện tích 110m^2 tại dự án Khu đô thị G mở rộng mà chủ đầu tư là Công ty B, giá trị hợp đồng là 519.780.220 đồng (Chưa chiết khấu). Sau khi ký hợp đồng, ông H đã thanh toán giá trị lô đất cho Công ty B1 với số tiền là: 414.785.000 đồng (đã trừ chiếc khấu), số tiền ông H đã thanh toán cho Công ty Đ3.

Vào thời điểm ký hợp đồng đặt mua đất nền với Công ty Đ3, ông H biết rõ tình trạng pháp lý của lô đất đặt mua có chủ đầu tư là Công ty B. Khi ông H 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 ông H 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 ông Lê Văn H. Dự án khu đô thị 7B mở rộng đã được UBND tỉnh Q thống nhất điều chỉnh tiến độ thực hiện theo Công văn số 6807/UBND-KTN ngày 10-9-2024 và UBND thành phố Đ thống nhất điều chỉnh tiến độ thực hiện theo Công văn số 2884/QĐ-UBND ngày 05/12/2025; 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 280/2017/HĐĐM-GAIA được ký kết ngày 22/8/2017 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 17/11/2025 đại diện bị đơn Công ty B và tại phiên tòa bà Huỳnh Thị H1 trình bày:

Công ty Cổ phần B *("Bách Đạt An")* 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 14/07/2017, 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 góp vốn, 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).

Trước hết, 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 280 với ông H 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 280 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.

Bên cạnh đó, 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 280 mà Công ty Đ3 ký kết với ông Lê Văn H có dấu hiệu vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật bởi các lý do sau:

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt mua số 280, lô đất C21-10 thuộc Dự án 7B mở rộng không đủ đủ điều kiện để được đưa vào kinh doanh theo Điều 8, Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014

Đối chiếu với tình trạng pháp lý Dự án tại thời điểm Công ty Đ3 ký kết Hợp đồng đặt mua với ông H (ngày 22/8/2017) thì lô đất C21-10 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 C21-10 thuộc Dự án 7B mở rộng không đủ đủ điều kiện để được đưa vào kinh doanh. Hợp đồng đặt mua số 280 giữa ông H với Công ty Đ3 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Về tư cách chủ thể và thẩm quyền giao dịch trong Hợp đồng đặt mua số 280 giữa Công ty Đ3 và ông H, Công ty Đ3 không có quyền giao dịch lô đất C21-10 thuộc dự án Khu đô thị G mở rộng

Tại thời điểm Công ty Đ3 ký kết Hợp đồng đặt mua số 280 với ông H, Công ty Đ3 không có bất kỳ quyền nào đối với lô đất C21-10 thuộc Dự án 7B mở rộng.

Bên cạnh đó, căn cứ theo quy định tại khoản 8 Điều 6 Luật nhà ở 2014 quy định: *"Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm*

8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án."

Đồng thời, Khoản 5 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản quy định như sau:

"Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản

5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản".

Theo đó, 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.

Bách Đạt A xét thấy Hợp đồng đặt mua số 280 ký kết giữa Công ty Đ3 với ông H 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 280. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản trình bày ý kiến người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty B1 trình bày:

Ngày 21/07/2017, Công ty Cổ phần B1 nhận được Thư ủy quyền (kèm theo danh sách sản phẩm đất nền) của Công ty TNHH Đ3 về việc ủy quyền cho Công ty B1 được thay mặt Công ty Đ3 thu tiền giữ chỗ và phát hành phiếu thu đối với khách hàng đặt mua các sản phẩm thuộc dự án tại Khu đô thị G thuộc phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Ngày 22/07/2017, 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 01/2017/HDDL/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 trong vòng 01 ngày làm việc để Công ty Đ3 có cơ sở ký hợp đồng đặt mua với khách hàng. Đối với Lô đất C21-10, Công ty B1 xác nhận rằng đây là một trong những sản phẩm do Công ty B1 Phân phối, thông tin chi tiết về giao dịch đối với lô đất trên như sau: Tên khách hàng giao dịch: Bà Nguyễn Thị Hồng V, Sinh năm 1981, CMND số 048181006725 cấp ngày 27/08/2021 - Địa chỉ thường trú: Tổ E, H, phường H, thành phố Đà Nẵng. Sản phẩm giao dịch C21-10 Dự án Khu đô thị G mở rộng; Chủ thể ký hợp đồng. Công ty TNHH Đ3. Công ty B1 đã thu hộ số tiền là 414.785.000 đồng của Bà V, chỉ tiết được thể hiện cụ thể như sau: Phiếu thu ngày 21-03-2018 do bà Nguyễn Thị Hồng V thanh toán tiền lô đất số C21-10 là 414.785.000 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, đối với vụ án dân sự thụ lý số 149/2025/TLST-DS ngày 07/10/2025, Chúng tôi xác nhận là đã thu hộ đủ số tiền lô đất của bà V và bàn giao cho G, còn việc chuyển nhượng từ bà V sang khách hàng khác theo quy trình sẽ do Công ty Đ3 thực hiện và xác nhận trực tiếp đối với khách hàng nhận chuyển nhượng sau đó.

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 của lô đất C21-10 cho khách hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt mua đất nền đã ký kết.

Tai bản tự khai lập ngày 06/3/2026, bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày:

Trước đây bà có mua lô đất dự án 7B mở rộng của chủ đầu tư Công ty B. Bà ký hợp đồng đặt mua với Công ty Đ3. Bà đã nộp tiền có biên lai thu tiền của Công ty B1 được Công ty Đ3 ủy quyền thu tiền. Gữa bà và công ty Đ3 có ký Hợp đồng số 280/2017/HĐĐM-GAIA kí hiệu C21-10 nhưng sau đó bà đã bán lại Hợp đồng trên cho ông Lê Văn H – Sinh năm: 1986 - CCCD số: 038086009540 - cấp ngày: 13/06/2022 và ông H đã ký lại hợp đồng với Công ty

Đ3. Hiện nay bà không còn liên quan đến lô đất nói trên, đề nghị Tòa án không đưa bà vào người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân thủ pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án tiến hành đúng các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty B và Công ty Đ3 phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền số 280/2017/HĐĐM-GAIA ngày 22-8-2017.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Ông Lê Văn H khởi kiện yêu cầu Công ty B và Công ty Đ3 liên đới thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền số 280/2017/HĐĐM-GAIA ngày 22/8/2017, 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, 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 nhân dân khu vực. Hiện nay, Công ty B có trụ sở chính tại phường Đ, thành phố Đà Nẵng và Công ty Đ3 có trụ sở chính tại phường T, 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 Tòa án nơi Công ty B có trụ sở để giải quyết, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng.

[1.2] Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa đại diện Công ty Đ3 và đại diện công ty B1, bà Nguyễn Thị Hồng V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về nội dung khởi kiện: Ông Lê Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ3 và Công ty B phải có nghĩa vụ liên đới thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền số 280/2017/HĐĐM-GAIA ngày 22-8-2017 và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất ký hiệu C21 -10 diện tích 110m^2 tại Khu đô thị G mở rộng. Xét thấy việc ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng 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 ký hiệu C21 -10, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thoả thuận tại Điều 6 của Hợp đồng số 280/2017/HĐĐM-GAIA. Do vậy, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu buộc tiếp tục thực hiện Hợp đồng là đã đảm bảo tất cả các yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.2.1] Về tính pháp lý của Dự án và quyền giao dịch ký hợp đồng đặt mua: Công ty B là chủ đầu tư Dự án Khu đô thị G mở rộng tại Đô thị mới Đ- Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 10-7-2017 của UBND tỉnh Q (Nay là thành phố Đà Nẵng) về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam từ Công ty TNHH B 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. Ngày 14-7-2017 giữa Công ty B và Công ty Đ3 ký kết Hợp đồng số 14/2017/HĐCN/BĐA-CN, theo thỏa thuận thì Công ty B đồng ý cho Công ty Đ3 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/HĐCN/BĐA-CN. Công ty Đ3 đã thanh toán đợt 1 tiền đặt cọc theo Hợp đồng số 14/2017/HĐCN/BĐA-CN là 31.000.000.000 (Ba mươi mốt tỷ) đồng tương đương với 22% giá trị hợp đồng. Do đó, căn cứ theo khoản 8.2.17 Điều 9 của Hợp đồng số 14/2017/HĐCN/BĐA-CN thì Công ty Đ3 *là "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, Công ty Đ3 đã ký kết Hợp đồng đặt mua đất nền với ông Lê Văn H đối với lô C21 -10 tại Dự án Khu đô thị G mở rộng là đúng theo thỏa thuận và trong phạm vi 435 lô đất mà Công ty Đ3 đã góp vốn tại Hợp đồng số 14/2017/HĐCN/BĐA-CN với Công ty B.

[2.2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng và việc thực hiện hợp đồng:

Ngày 22/8/2017, ông Lê Văn H ký kết Hợp đồng đặt mua đất nền số 280/2017/HĐĐM-GAIA với Công ty Đ3. Theo nội dung hợp đồng, ông Lê Văn H đặt mua lô đất số 10 khu C, diện tích 110m^2, trị giá 519.780.220 đồng, giá trị sau khi trừ chiết khấu là 436.615.385 đồng thuộc dự án Khu đô thị G mở rộng. Công ty Đ3 sẽ tiến hành các thủ tục ký hợp đồng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng và hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 14 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, các điều khoản giao kết trong hợp đồng là do các bên tự nguyện thỏa thuận, ông Lê Văn H là người có đủ năng lực hành vi dân sự ký kết hợp đồng với người có thẩm quyền của Công ty Đ3. Do đó, căn cứ Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt mua đất nền số 280/2017/HĐĐM-GAIA giữa ông Lê Văn H với Công ty Đ3 là hợp pháp, có giá trị pháp luật và bắt buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

Về việc thực hiện Hợp đồng, sau khi ký kết hợp đồng ông Lê Văn H đã thanh toán số tiền 414.785.000 đồng cho lô đất số 10 khu C21 tương ứng 95%

giá trị chuyển nhượng sau khi chiết khấu theo Điều 3 của Hợp đồng cho Công ty Đ3. Vì vậy, ông Lê Văn H đã thực hiện đúng theo thỏa thuận cam kết.

[2.2.3] Xét yêu cầu buộc Công ty Đ3 và Công ty B liên đới thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền số 280/2017/HĐĐM-GAIA ngày 22-8-2017:

Theo Hợp đồng 14/2017/HĐCN/BĐA-CN ngày 14/7/2017 giữa Công ty Đ3 và Công ty B, các bên có thỏa thuận tại khoản 5.1 Điều 5 Hợp đồng *"...Ngay sau khi ký hợp đồng này, Bên B (được gọi là Công ty Đ3) 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 3) 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 Bách Đ tại Điều 1 của Hợp đồng này. Bách Đ2 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 3 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..."* và Theo tiểu mục 8.2.8 và tiểu mục 8.2.9 mục 8.2 Điều 8 của Hợp đồng *"..Ký kết hợp đồng đặc cọc/chuyển quyền đặt mua với bên thứ 3 ngay khi Bên B chỉ định và bên thứ 3 đã thanh toán đủ khoản tiền đợt 1"* và *"..Bách Đ2 cam kết ký và bàn giao hợp đồng đặt cọc/chuyển quyền sử dụng đất với bên thư 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 Đ2"*. Từ những thoả thuận và cam kết đã nêu trên 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 Đ3 chỉ định trong phạm vi 435 lô đất mà Công ty Đ3 góp vốn.

Mặt khác, Công ty Đ3 và Công ty B đều thừa nhận đang thực hiện Hợp đồng số 14/2017/HĐCN/BĐA-CN và theo các chứng từ thanh toán do Công ty Đ3 cung cấp tính đến nay Công ty Đ3 đã thanh toán cho Công ty B tổng số tiền là 101,2 tỷ đồng (một trăm lẻ hai tỷ đồng) tương đương 70% giá trị Hợp đồng, nguồn tiền mà Công ty Đ3 thanh toán cho Công ty B được thu từ các khách hàng đặt cọc mua 435 lô đất, trong đó có tiền của ông Lê Văn H đặt mua hai lô số 10 khu C. Do vậy, việc ông Lê Văn H yêu cầu Công ty Đ3 liên đới cùng Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền số 280/2017/HĐĐM-GAIA ngày 22-8-2017 là có căn cứ.

Theo thoả thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt mua đất nền số 280/2017/HĐĐM-GAIA ngày 21-8-2017 thỏa thuận, thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 14 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt mua, đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận nhưng ông H vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Đồng thời dự án Khu đô thị G mở rộng hiện đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến hết tháng 12/2026: thi công hoàn thành và nghiệm thu đưa vào công trình vào hoạt động. Do đó, Hợp đồng đặt mua đất nền số 280/2017/HĐĐM-GAIA ngày 22-8-2017 vẫn đảm bảo các điều kiện có hiệu lực để thực hiện theo quy định của pháp.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H về việc buộc bị đơn Công ty Đ3, Công ty B liên

đới tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền dự án số 280/2017/HĐĐM-GAIA ngày 22-8-2017 là có căn cứ, đúng pháp luật nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn Công ty B cho rằng: Hợp đồng giữa Công ty Đ3 với ông Lê Văn H là hành vi pháp lý đơn phương của Công ty Đ3 với ông H, Công ty B không liên quan. Trường hợp này, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo khoản 5.3 Điều 5 của Hợp đồng số 14/2017/HĐCN/BĐA-CN thể hiện: *"Bách Đạt A uỷ quyền cho bên B thay mặt Bách Đạt thực hiện thu tiền thanh toán của bên thứ Ba tương ứng với từng đợt thanh toán tiền của bên B, tối đa đến 50% tổng giá trị lô đất. Số tiền này bên B được dùng để thu hồi tiền đặt cọc mà bên B đã chuyển cho Bách Đ2 theo hợp đồng này. Văn bản uỷ quyền này sẽ được hai bên ký đồng thời với việc ký hợp đồng này"*. Đến ngày 10/9/2017 Công ty B đã ban hành T1 uỷ quyền cho Công ty Đ3 thực hiện việc thu tiền đối với khách hàng/bên thứ ba khi góp vốn đặt cọc mua các lô đất tại dự án 7B mở rộng. Ngày 27/9/2023 Công ty Đ3 đã ban hành Văn bản số 2523/CV-GAIA về việc cập nhập danh sách, thông tin từng khách hàng, mã lô đất, giá bán đặt mua đất nền tương ứng với 435 lô đất thuộc dự án 7B mở rộng gửi cho Công ty B. Điều này chứng tỏ Công ty B biết việc Công ty Đ3 ký hợp đồng với khách hàng và có nhận tiền của khách hàng từ Công ty Đ3. Do đó việc Công ty B cho rằng không liên quan đến việc ký kết Hợp đồng giữa Công ty Đ3 với ông Lê Văn H là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với ý kiến của Công ty Đ3 cho rằng Công ty Đ3 nhận thấy số tiền Công ty Đ3 theo dõi không đúng với số tiền ông Hoàng cung C1. Vì vậy, Công ty Đ3 đề nghị ông H làm bản xác nhận yêu cầu Công ty Đ3 cung cấp chứng cứ chuyển tiền sang Công ty Đ3 để Công ty Đ3 xác nhận số tiền ông H đã đóng. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo các tài liệu chứng cứ do ông Hoàng cung C1 thì Công Ty B1 có phát hành phiếu thu thu tiền của bà Nguyễn Thị Hồng V đối với lô đất, Lô C là 414.785.000 đồng. Tại bản trình bày ý kiến, đại diện Công ty B1 cũng xác nhận có thu tiền giữ chỗ của khách hàng Nguyễn Thị Hồng V. Công ty B1 nhận tiền của bà V là được sự ủy quyền của Công ty Đ3. Bà V thừa nhận bà đã chuyển nhượng hợp đồng này lại cho ông H và không còn liên quan đối với thửa đất Lô C21-10. Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của ông H cũng thừa nhận là khi ông H có nhu cầu mua đất của công ty Đ3 thì không còn thửa nào nên đã nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị Hồng V. Nên xác định số tiền ông Lê Văn H đã nộp cho công ty Đ3 là 414.785.000 đồng. Đồng thời Công ty Đ3 đã ký kết Hợp đồng đặt mua với ông H nên Công ty Đ3 phải chịu trách nhiệm thực hiện theo các cam kết tại Hợp đồng với ông H. Do đó, việc giao nhận tiền giữa Công ty B1 với Công ty Đ3 là quan hệ Hợp đồng giữa hai Công ty, nếu có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí khi yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lê Văn H tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm h khoản 1 Điều 40, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 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 ông Lê Văn H 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 280/2017/HĐĐM-GAIA ngày 22-8-2017, giữa Công ty TNHH Đ3 với ông Lê Văn H.

3. Về án phí: Công ty TNHH Đ3 và Công ty cổ phần B phải có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Lê Văn H không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông H số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu số 0002984 ngày 06-10-2025 của Thi hành án Dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận
- TAND TP Đà Nẵng;
- VKSND KV10;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
-Lưu hồ sơ,án văn;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Thị Tám