

Bản án số: **130/2025/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**

TOÀ 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 Thê.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Lương Thị Kim Anh.
2/ Ông Từ Văn Ân.

- 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: Ông Trương Vui – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, tại: Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 88/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2025/QĐXXST-DS ngày 21/4/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2025/QĐST-DS ngày 16/5/2025, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Bà Lê Thị Bích Th, sinh năm: 1990; địa chỉ: K77/40/9 Lê Độ, phường C, quận Th, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hồng P, sinh năm: 1962; địa chỉ: 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 Th, 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 L, chức danh: Tổng Giám đốc; ông Nguyễn Công M, 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 Kh, 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 (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Do có nhu cầu mua đất nền để làm nhà ở nên bà Lê Thị Bích Th ký kết Hợp đồng đặt mua đất nền Dự án 7B mở rộng số 519/2017/HĐĐM-G ngày 22/8/2017 (viết tắt: Hợp đồng số 519/C15-30) với Công ty TNHH Đầu tư BĐS G (viết tắt: Công ty G) để đặt mua lô đất ký hiệu số C15-30; diện tích 100m² (rộng 5m, dài 20m) tại Dự án 7B mở rộng mà chủ đầu tư là Công ty Cổ phần B (viết tắt: Công ty B) với giá trị hợp đồng: 386.813.187 đồng, giá trị sau khi trừ chiết khấu: 324.923.077 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà Lê Thị Bích Th đã thanh toán đầy đủ và đúng theo tiến độ của hợp đồng với số tiền là: 308.677.000 đồng (đã trừ chiết khấu), tương ứng với 95% giá trị lô đất. Bà Lê Thị Bích Th nộp cho Công ty G thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản P (viết tắt: Công ty P) theo Phiếu thu tiền ngày 12/3/2018. Số tiền mà bà Lê Thị Bích Th đã nộp cho Công ty G là tiền thanh toán giá trị lô đất. Số tiền còn lại 5% giá trị lô đất 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 Lê Thị Bích Th sẽ thanh toán cho Công ty G.

Vào thời điểm ký hợp đồng đặt mua đất nền với Công ty G, bà Lê Thị Bích Th được 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 Bích Th ký hợp đồng 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 số 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN ngày 14/7/2017 với Công ty B (viết tắt: Hợp đồng số 14/2017). Khi ký Hợp đồng số 519/C15-30, Công ty G cung cấp cho bà Lê Thị Bích Th các văn bản pháp lý liên quan đến Dự án 7B mở rộng nơi có thửa đất mà bà Lê Thị Bích Th đặt mua, bà Lê Thị Bích Th chỉ nhìn thấy lô đất trên bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 của UBND tỉnh Quảng Nam. Việc bà Lê Thị Bích Th ký Hợp đồng số 519/C15-30 nhằm mục đích tiến đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng Công chứng khi thửa đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Theo Điều 4 của Hợp đồng số 519/C15-30 quy định: *“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”*. Theo thỏa thuận thời hạn Công ty G cùng Công ty B có trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Bích Th nhưng đến nay đã hơn 06 năm bà Lê Thị Bích Th vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất nêu trên mặc dù bà Lê Thị Bích Th đã nhiều lần yêu cầu.

Nay bà Lê Thị Bích Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty G và Công ty B phải có nghĩa vụ liên đới thực hiện Hợp đồng số 519/C15-30, ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với lô đất ký hiệu số C15-30; diện tích 100m² tại Văn phòng công chứng cho bà Lê Thị Bích Th, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao lô đất trên thực tế. Đối với chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ bà Lê Thị Bích Th đã nộp tạm ứng là 800.000 đồng, bà Lê Thị Bích Th yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty G trình bày: Công ty Cổ phần B là chủ đầu tư Dự án 7B mở rộng tại Khu đô thị mới N, phường Đ. 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 (bốn trăm ba mươi lăm) 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. Công ty cổ phần Bất động sản P là đơn vị môi giới dự án Khu đô thị 7B mở rộng tại khu Đô thị mới Đ, phường Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm thuộc dự án G City số 01/2017/HDĐL-PP ký ngày 22/7/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G và Công ty cổ phần Bất động sản P. Theo đó, Công ty P được thu tiền giữ chỗ của khách hàng, phát hành phiếu thu và bàn giao cho Công ty G, hướng dẫn khách hàng ký hợp đồng với Công ty G. Trên cơ sở ký hợp đồng thỏa thuận góp vốn với Công ty B và Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm với Công ty P, ngày 22/8/2017 bà Lê Thị Bích Th ký kết hợp đồng đặt mua đất nền dự án 7B Mở rộng số 519/2017/HĐĐM-G với Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G để đặt mua lô đất ký hiệu số C15-30; 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: 386.813.187 đồng (chưa chiết khấu). Sau khi đối chiếu công nợ, Công ty G nhận thấy số tiền khách hàng đã đóng tại Công ty P không đúng với số liệu Công ty G theo dõi. Vì vậy, Công ty G đề nghị Quý khách hàng liên hệ Công ty P thể hiện rõ dòng tiền chuyển sang Công ty G. 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 mặc 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 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 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 đặt mua đất nền số 519/2017/HĐĐM-G được ký kết ngày 22/8/2017 với nguyên đơn.

- 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 Lê Thị Bích Th là hành vi pháp lý đơn phương của Công ty G và bà Lê Thị Bích Th và không có sự đồng thuận nào từ Công ty B. Vì vậy, việc bà Lê Thị Bích 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 nay, 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 Lê Thị Bích Th, vì đây là thỏa thuận riêng giữa Công ty G và bà Th. 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 Bích 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 Đ theo Hợp đồng dịch vụ tiếp thu và phân phối sản phẩm thuộc Dự án G City số 01/2017/HĐDL/G-PP ký ngày 22/7/2017, giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G và Công ty cổ phần 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 C15-30, Công ty P có thực hiện môi giới cho khách hàng và có nhận số tiền 308.676.934 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 C15-30. 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 519/C15-30 giữa Công ty G với bà Lê Thị Bích Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Lê Thị Bích Th khởi kiện yêu cầu Công ty B và Công ty G liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 519/C15-30, 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 Tòa 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 Lê Thị Bích Th khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty B và Công ty G liên đới thực hiện Hợp đồng số 519/C15-30, thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất ký hiệu số C15-30, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao lô đất cho bà Quý. Xét thấy việc bà Th yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 519/C15-30 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 519/C15-30 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 22/8/2017 Công ty G tiến hành ký Hợp đồng số 519/C15-30 với bà Lê Thị Bích Th. Theo nội dung hợp đồng thể hiện bà Lê Thị Bích Th có nhu cầu đặt mua lô đất tại dự án 7B mở rộng ký hiệu số C15-30, diện tích 100m² với giá 386.813.187 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 519/C15-30. 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 519/C15-30 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 519/C15-30, bà Lê Thị Bích Th đã thực hiện tiến độ thanh toán đúng thoả thuận và đã nộp trực tiếp cho Công ty G số tiền 95% giá trị lô đất mà bà 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 một 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 519/C15-30 với bà 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 Th. Tình tiết này được đại diện Công ty G 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 Bích Th yêu cầu Công ty G tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 519/C15-30 là có căn cứ chấp nhận.

Xét yêu cầu buộc Công ty B liên đới thực hiện Hợp đồng số 519 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 đặt 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 C15-30 của bà Lê Thị Bích Th đặt mua.

Theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng số 519/C15-30 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 Bích Th vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 519/C15-30. 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 Ủy 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 519/C15-30 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 519/C15-30 là có căn cứ pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, việc bà Lê Thị Bích Th yêu cầu Công ty B liên đới cùng Công ty G tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 519/C15-30 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 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bích Th đối với 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 519/2017/HĐĐM-G ký kết ngày 22/8/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản G và bà Lê Thị Bích 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 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị Bích 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 0014310 ngày 07/3/2024 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 Lê Thị Bích Th số tiền trên.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có 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 tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng 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 Thế

