

Bản án số: **342/2025/DS-ST**
Ngày 29-9-2025.
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 KHU VỰC 10 – ĐÀ NẴNG

- 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 Nguyễn Thị Nam Hải.

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Quý – Thư ký Tòa án nhân Khu vực 10 – Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại: Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 19/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2025/QĐXXST– DS ngày 29/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2025/QĐST-DS ngày 19/9/2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hải L, sinh năm: 1963; địa chỉ: số 286 tổ 3, phường Thanh K, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Đ; địa chỉ trụ sở: Tổ 12, khối H, phường Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Tấn V - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm: 2000; địa chỉ: Số 01 B, khối phố Th, phường Hội An, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành Ch – Công ty Luật TNHH Trung Tiến; địa chỉ: Số 01 B, khối phố Th, phường Hội An, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hải L trình bày: Vào năm 2018, tôi đã ký các Hợp đồng đặt cọc về việc đặt mua đất nền Dự án Khu đô thị A, gồm: Hợp đồng số: 50/LK3-17/2018/HDDC; số 51/LK8-14/2018/HDDC và số: 52/LK8-15/2018/HDDC với Công ty TNHH Đ; địa chỉ dự án tại Khu đô thị A thuộc phường N và phường Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng) do Công ty TNHH Đ là chủ đầu tư.

Theo nội dung hợp đồng thì tôi có trách nhiệm phải thanh toán đầy đủ tiền đặt mua đất nền theo đúng tiến độ cho Công ty TNHH Đ. Tổng giá trị của Hợp đồng số: 50/LK3-17/2018/HDDC để đặt mua lô đất ký hiệu: LK3-17 diện tích 132,0m2 có giá là 816.816.000 đồng và tôi đã đóng 95% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 775.975.200đ (Biên lai thu tiền mặt ngày 11/4/2018).

Tổng giá trị của Hợp đồng số 51/LK8-14/2018/HDDC để đặt mua lô đất ký hiệu: LK8-14, diện tích 134,9m2 có giá là 868.756.000 đồng và Hợp đồng số 52/LK8-15/2018/HDDC để đặt mua lô đất ký hiệu: LK8-15, diện tích 134,9m2 có giá là 868.756.000 đồng. Các Hợp đồng này tôi đã đóng 95% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 825.318.200đ cho mỗi hợp đồng (Biên lai thu tiền mặt ngày 14/4/2018 và ngày 11/7/2018).

Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc về việc mua đất nền Dự án Khu Đô thị A: Cam kết của các bên đến ngày 31/07/2019, Công ty TNHH Đ chịu trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bên đặt mua. Đến nay đã hơn 5 năm, Công ty TNHH Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình theo nội dung hợp đồng đã ký kết. Công ty TNHH Đ với tư cách là chủ đầu tư dự án tới nay vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính để tiếp tục triển khai dự án, mặc dù các cơ quan chức năng của tỉnh Quảng Nam đã nhiều lần có văn bản đôn đốc, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện dự án. Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 50/LK3-17/2018/HDDC, Hợp đồng số 51/LK8-14/2018 và Hợp đồng số 52/LK8-15/2018 và đề nghị Công ty Đ ấn định ngày bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi.

Ngoài ra, tôi không có ý kiến và trình bày gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đ thống nhất trình bày: Vào năm 2018, giữa Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Hải L có ký các Hợp đồng đặt cọc số: 50/LK3-17/2018/HDDC; số 51/LK8-14/2018/HDDC và số: 52/LK8-15/2018/HDDC để đặt mua đất nền tại dự án Khu đô thị A thuộc phường N và phường Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng) do Công ty TNHH Đ làm chủ đầu tư. Theo đó, ông L đã đặt mua 03 lô đất ký hiệu: LK3-17, LK8-14 và LK8-15; ông L đã đóng 95% tổng giá trị hợp đồng của 03 lô đất với tổng số tiền là 2.426.611.200 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Đ đã tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý để triển khai dự án; tuy nhiên vì lý do các chính sách thay đổi trong quá trình quản lý Nhà nước cũng như các sự kiện khách quan mà Công ty không thể nào lường trước được. Vì vậy Công ty không thể hoàn thành đúng tiến độ như đã cam kết. Nguyên nhân chính xuất phát từ UBND tỉnh Quảng Nam đã có những chính sách làm ảnh hưởng đến quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý của dự án. Do đó, ngày 17/6/2024 Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam đã ban hành Văn bản số 4434/UBND-KTN về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị A tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.

Ngày 31/3/2025, UBND tỉnh Quảng Nam đã có Văn bản số 2471/UBND-KT về việc điều chỉnh và phân kỳ tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị A tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; theo đó Chủ tịch UBND

tỉnh Quảng Nam yêu cầu: “..Đến hết tháng 8 năm 2025 sẽ hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và tiến hành triển khai thi công trên phần diện tích còn lại khoảng 9,06 ha; đến hết tháng tháng 12 năm 2025 thi công hoàn thành và nghiệm thu đưa công trình vào hoạt động toàn bộ dự án (Theo bản đồ phân chia tiến độ đầu tư kèm theo Công văn số 28/CV-ĐV ngày 28/3/2025 của Công ty TNHH Đ)”.

Như vậy, đến nay Công ty TNHH Đ vẫn đang triển khai thực hiện dự án và dự án Khu đô thị A vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc ông Nguyễn Hải L yêu cầu Công ty tiếp tục hợp đồng và ấn định thời gian bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty không thống nhất. Do đó, căn cứ Điều 4.2 của Hợp đồng Công ty Đ đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 50/LK3-17/2018/HDDC, số 51/LK8-14/2018/HDDC và số 52/LK8-15/2018/HDDC đã ký kết với ông Nguyễn Hải L.

Đồng thời, Công ty Đ sẽ hoàn trả lại số tiền ông Nguyễn Hải L đã thanh toán là 2.426.611.200 đồng và khoản phạt tương ứng với mức phạt 50% số tiền mà ông L đã thanh toán cho Công ty Đ tương đương với số tiền 1.213.305.600 đồng. Tổng số tiền Công ty Đ thống nhất thanh toán cho ông L là: 3.639.916.800 đồng.

Tóm tắt ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty TNHH Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc số: 50/LK3-17/2018/HDDC; số 51/LK8-14/2018/HDDC và số: 52/LK8-15/2018/HDDC năm 2018, được ký kết giữa ông Nguyễn Hải L và Công ty Đ.

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 tố tụng*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Đ có địa chỉ tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua đất nền dự án số Hợp đồng số 50/LK3-17/2018/HDDC, Hợp đồng số 51/LK8-14/201 và Hợp đồng số 52/LK8-15/2018 ký năm 2018 được ký kết giữa các bên. Vì vậy, đây là “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua đất nền*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Nguyên đơn ông Nguyễn Hải L khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Đ (viết tắt là Công ty Đ) tiếp tục thực hiện hợp đồng số 50/LK3-17/2018/HDDC, hợp đồng số 51/LK8-14/201 và hợp đồng số 52/LK8-15/2018 (sau đây viết tắt là các hợp đồng số 50, 51, 52) được ký kết giữa ông L và Công ty Đ đối với các lô đất có ký hiệu LK3-17, diện tích tạm tính 132m², LK8-14, diện tích tạm tính 134,9m², LK8-15, diện tích tạm tính 134,9 m², tại Dự án Khu đô thị A thuộc phường N và phường Đ, thị xã Điện Bàn (Nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố

Đà Nẵng) do Công ty Đ làm chủ đầu tư. Xét thấy, việc ông Lyêu cầu Công ty Đ tiếp tục thực hiện các hợp đồng số 50, 51, 52 là đã bao gồm các nội dung về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bàn giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, các yêu cầu nêu trên được các bên thỏa thuận tại Điều 3 của các hợp đồng nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét đối với yêu cầu buộc Công ty Đ tiếp tục thực hiện các hợp đồng số 50, 51, 52 là đã đảm bảo tất cả các yêu cầu của nguyên đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ngày 20/7/2016 Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 2568/QĐ-UBND về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị A tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc cho Công ty TNHH Đ. Ngày 30/6/2017 Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 2378/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu đô thị A tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc cho Công ty TNHH Đ.

Đầu năm 2018, giữa ông Nguyễn Hải L và Công ty Đ ký kết các hợp đồng số 50, 51, 52 để đặt mua các lô đất ký hiệu LK3-17 có giá bán là 816.816.000 đồng và lô đất ký hiệu LK8-14, LK8-15 có giá bán mỗi lô là 868.756.000 đồng. Theo đó, ông L đã nộp trước số tiền của lô LK3-17 là 775.975.200 đồng và số tiền của mỗi lô LK8-14, LK8-15 là 825.318.200 đồng để nhận chuyển nhượng các lô đất nêu trên tại Dự án Khu đô thị A do Công ty Đ làm chủ đầu tư. Công ty Đ cam kết số tiền mà ông L nộp cho Công ty Đ được đảm bảo nhận kết quả bằng sản phẩm là quyền sử dụng tại các lô đất mà ông L đã đặt mua.

Thực hiện các hợp đồng số 50, 51, 52, ông L thực hiện tiến độ thanh toán đúng thỏa thuận và đã nộp cho Công ty Đ tổng số tiền là 2.426.611.200 đồng tương đương 95% giá trị lô đất ký hiệu số LK3-17, LK8-14 và LK8-15 mà ông L đặt mua. Ông L đã trực tiếp thanh toán số tiền trên Công ty Đ.

Như vậy, các hợp đồng số 50, 51, 52 được ký kết giữa ông L và Công ty Đ là sự thỏa thuận 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 phát sinh hiệu lực; do đó các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo quy định tại Điều 117, khoản 1 Điều 275, Điều 352, Điều 401 Bộ luật Dân sự.

Theo thỏa thuận tại Điều 2 của các hợp đồng thì: *“Thời gian bên A cam kết sẽ tiến hành ký kết công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B chậm nhất là đến ngày 31/7/2019. Trong trường hợp xảy ra các sự kiện liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B thì thời gian công chứng chuyển nhượng sẽ gia hạn thêm 120 ngày làm việc, kể từ ngày 31/7/2019”*. Tính đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận, nhưng ông L vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng số 50, 51, 52. Đồng thời, Dự án Khu đô thị A 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 thiện đưa vào khai thác sử dụng theo Văn bản số 2471/UBND-KT ngày 31/3/2025. Do đó, các hợp đồng số 50, 51, 52 vẫn đảm bảo các điều kiện có hiệu lực để thực hiện theo quy định của pháp luật nên ông L yêu cầu buộc Công ty Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ chấp nhận.

+ Đối ý kiến của ông Nguyễn Hải L về việc yêu cầu Công ty Đ ấn định rõ thời gian bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Long. Xét thấy, hiện nay Dự án đang triển khai và chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Công văn số 2471/UBND-KT của UBND tỉnh Quảng Nam ngày 31/3/2025 về việc điều chỉnh tiến độ và phân kỳ triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị A thì đến hết tháng 12 năm 2025, Dự án mới thi công hoàn thành và nghiệm thu đưa công trình vào hoạt động nên ý kiến này của ông L là không có căn cứ.

Ý kiến của người đại diện hợp pháp của Công ty Đ đề nghị chấm dứt các hợp đồng đã ký kết và hoàn trả lại tiền, bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại Điều 4 hợp đồng của Công ty Đ là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 275, Điều 328, Điều 352, 385, Điều 398, Điều 401 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hải L đối với bị đơn Công ty TNHH Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua đất nền*”.

1. Buộc Công ty TNHH Đ phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền tại dự án Khu đô thị A số 50/LK3-17/2018/HDDC, hợp đồng số 51/LK8-14/201 và hợp đồng số 52/LK8-15/2018 năm 2018, được ký kết giữa ông Nguyễn Hải L và Công ty TNHH Đ.

2. Về án phí: Buộc Công ty TNHH Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hải L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0015111 ngày 15/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 10 – Đà Nẵng).

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng). Buộc Công ty TNHH Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hải L 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 29/9/2025). Bị đơn, vắng mặt tại phiên tòa được 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:

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

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

Võ Văn Thế