

Bản án số: 111/2026/DS-PT

Ngày 22/4/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc và đòi lại tài sản*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Vinh

Ông Trần Hoài Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Lê Anh Pha - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2026/QĐ-PT ngày 12/3/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 113/QĐ-PT ngày 12/3/2026; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 112/TB-TA ngày 02/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 172/QĐ-PT ngày 16/4/2026 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông Trần Quốc L - Sinh năm: 1988 - Địa chỉ: Xã T (cũ là Xã N, huyện T), tỉnh Quảng Ngãi - Chỗ ở hiện nay: Đường số A, KDC P, phường C (cũ là phường N1), thành phố Quảng Ngãi. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Duy Lê - Luật sư Văn phòng Luật sư Lê và cộng sự - Địa chỉ liên hệ: 43 đường L, phường A, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

** Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 - Địa chỉ: Tầng 12 Tòa nhà V, số 255-257 đường H, phường T (cũ là phường V, quận T), thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Quốc H - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Thanh Tr - Tầng 12 Tòa nhà V, số 255-257 đường H, phường T, thành phố Đà Nẵng. *(Theo Giấy ủy quyền số 301/2026/GUQ-HC.CTY579 ngày 20/4/2026 của Giám đốc Công ty).* (Có mặt).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5; Địa chỉ: Tầng 1 Tòa nhà V, số 255-257 đường H, phường T (cũ là phường V, quận T), thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Quang V - Giám đốc chi nhánh. (Vắng mặt).

2. Công ty Cổ phần R (trước là Công ty Cổ phần Đ) - Địa chỉ: Số 52-54 đường V, phường S (cũ là phường A, quận S), thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Th - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Hư - Sinh năm 1997 - Chức vụ : Chuyên viên pháp chế Doanh nghiệp. *(Theo Giấy ủy quyền số 63/2025/RGG-GUQ ngày 03/9/2025 của Tổng Giám đốc Công ty).* (Có mặt).

- Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Quốc L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Duy Lê trình bày:*

Ngày 15/12/2019, ông Trần Quốc L và Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 (đơn vị trực thuộc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5) và Công ty Cổ phần Đ (Bên môi giới) có ký Phiếu đặt cọc số 60/2019/ĐC/PMA để thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí lô đất có các thông tin: Ký hiệu lô đất: 46 - Khu B2-15 Khu Đô thị Ph. Diện tích lô đất: 100m². Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giá bán: 3.466.681.034đ (34.666.810,34đ/m²). Thời hạn để thực hiện ký hợp đồng và công chứng chuyển nhượng tối đa không quá 382 ngày kể từ ngày ký phiếu đặt cọc.

Căn cứ nội dung của Phiếu đặt cọc nêu trên, ông L đã nộp cho Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 thông qua Công ty Cổ phần Đ số tiền 200.000.000đ (tương ứng với giá trị được đề nghị và yêu cầu tại khoản 1 Điều 2

của Phiếu đặt cọc) qua các phiếu thu ngày 15/12/2019, 16/12/2019 và 17/12/2019. Tiếp theo đó, theo đề nghị của Công ty Đ (đơn vị được Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty 5 uỷ quyền nhận tiền) về việc nộp 50% số tiền thuộc Block B2-15 số lô 46 dự án Đà Nẵng P. Ông L đã nộp thêm số tiền 1.308.006.250đ để hoàn thành nghĩa vụ của mình nhằm mục đích để Công ty 5 và Công ty Đ thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho ông theo đúng quy định và cam kết của các bên theo Giấy đặt cọc số 38/2019/ĐC/PMA.

Tuy nhiên, từ sau khi hoàn thành các nghĩa vụ của mình, quá thời hạn (tối đa không quá 382 ngày kể từ ngày ký phiếu đặt cọc) nhưng Công ty 5 và Công ty Đ cố tình tránh né, cố trì hoãn, kéo dài việc cam kết thực hiện ký hợp đồng và công chứng chuyển nhượng lô đất nói trên cho ông L theo đúng quy định của pháp luật và nội dung của phiếu đặt cọc được ký kết.

Vì vậy, ông Trần Quốc L đề nghị Toà án buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông số tiền 1.708.006.025đ (Một tỷ, bảy trăm lẻ tám triệu, không trăm lẻ sáu nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng), trong đó:

- + Tiền đặt cọc 200.000.000đ
- + Tiền thanh toán khoản nộp 50% số tiền thuộc Block B2-15 số lô 46 dự án Đà Nẵng Pt 1.308.006.250đ
- + Phạt vi phạm nghĩa vụ đặt cọc theo quy định tại Điều 4 của Phiếu đặt cọc số 60/2019/ĐC/PMA tương ứng với số tiền 200.000.000đ.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút yêu cầu phạt vi phạm nghĩa vụ đặt cọc tương ứng với số tiền 200.000.000đ.

** Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 04/9/2025, 09/9/2025, quá trình tố tụng, bị đơn Công ty CP đầu tư và xây dựng 5, đại diện bị đơn bà Lê Thị Thanh Tr trình bày:*

Công ty CP đầu tư và xây dựng 5 là chủ đầu tư của Dự án Khu Đô thị Ph (được UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định phê duyệt lần đầu vào ngày 31/7/2003). Từ năm 2003 đến nay, dự án Khu Đô thị Ph có 08 lần phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch. Thông qua các lần điều chỉnh quy hoạch, các khu đất của dự án Ph bị thay đổi diện tích (có nhiều lô đất tăng thêm về diện tích, có khu đất thay đổi quy hoạch dẫn đến ký hiệu lô đất bị thay đổi thông tin...). Thêm vào đó, Sở Tài Nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phải xem xét việc xác định và thu nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch để phù hợp với quy định của pháp luật.

Về phía Công ty 5, trong thời gian vừa qua, Công ty đang nỗ lực liên hệ làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để mong muốn được nhanh chóng giải quyết các vấn đề còn tồn đọng liên quan đến Dự án Ph, từ đó được phê duyệt cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sau tất cả các lần điều chỉnh. Công ty đã gửi đi các đơn thư kiến nghị, cầu cứu cụ thể:

Văn bản số: 158/CV-579 ngày 09/10/2024 “*V/v cầu cứu giải quyết các nội dung liên quan cấp lại GCNQSD đất theo quy hoạch tại dự án Khu Đô thị Ph*” gửi Bí thư Thành ủy TP Đà Nẵng, Chủ tịch HĐND TP Đà Nẵng, Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng, Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP Đà Nẵng.

Hội đồng nhân dân TP Đà Nẵng có Văn bản số: 379/HĐND-VP ngày 08/11/2024 V/v chuyển đơn kiến nghị, phản ánh của Công ty 5 đến Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết theo đúng thẩm quyền.

UBND TP Đà Nẵng có Văn bản số: 6562/UBND-ĐTĐT ngày 19/11/2024 V/v Giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xử lý nội dung kiến nghị của Công ty 5, báo cáo kết quả thực hiện về Thường trực HĐND thành phố và UBND thành phố trước ngày 05/12/2024.

Ngày 25/3/2025 Công ty 5 tiếp tục có Công văn số: 48/CV-579 V/v *Cầu cứu giải quyết các nội dung liên quan cấp lại GCNQSD đất theo quy hoạch tại dự án Khu Đô thị Ph theo Công văn số 158/CV-579 ngày 09/10/2024 (lần 3)*” gửi Bí thư Thành ủy TP Đà Nẵng, Hội đồng nhân dân TP Đà Nẵng, UBND TP Đà Nẵng, Sở Nông nghiệp và Môi Trường TP Đà Nẵng.

Mặc dù đã có văn bản kiến nghị, cầu cứu giải quyết nhưng xuất phát từ thực tế về quy mô của dự án, trải qua nhiều lần điều chỉnh quy hoạch và vấn đề phức tạp trong việc xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc thay đổi các quy định pháp luật theo từng thời kỳ, vậy nên các cơ quan có thẩm quyền của TP Đà Nẵng chưa thể hoàn thành, thống nhất việc giải quyết kiến nghị của Công ty. Việc tạm dừng chuyển quyền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chung của toàn bộ dự án Khu Đô thị Ph đã làm ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng, gây bức xúc dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện chủ đầu tư, làm tổn thất đến uy tín và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 5. Đây hoàn toàn là những trở ngại khách quan (xuất phát từ các Văn bản, Quyết định của cơ quan Nhà nước) mà Công ty 5 không thể lường trước được, mặc dù Công ty 5 đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép nhưng cũng không thể khắc phục.

Từ những nội dung trình bày nêu trên, Công ty 5 kính đề nghị TAND khu vực 3 - Đà Nẵng căn cứ vào quy định tại Điều 156 Bộ luật dân sự, Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, chờ quyết định của UBND thành phố Đà Nẵng xác định và ban hành nghĩa vụ tài chính của tổng thể dự án Khu Đô thị Ph, từ đó Sở Nông nghiệp và Môi trường cùng với UBND TP Đà Nẵng tiến

hành giao đất sau điều chỉnh cho Công ty 5 thì khi đó Công ty mới có cơ sở để thực hiện nghĩa vụ đối với khách hàng.

Công ty CP Đ (nay là Công ty CP R) là đơn vị tiếp thị, môi giới để bán một số lô đất thuộc dự án Khu Đô thị Ph. Trong quá trình hợp tác, các khách hàng cá nhân khi tiến hành giao dịch đặt cọc tại R, phía R sẽ phải tiến hành báo cáo lại cho chủ đầu tư (Công ty 5) về số tiền thu của khách hàng, tiến độ thu tiền, tình trạng hồ sơ... để từ đó hai Công ty có cơ sở xác định các vấn đề tài chính, phân bổ chi phí liên quan đến việc môi giới, tiếp thị.

Theo Phiếu đặt cọc số: 60/2019/ĐC/PMA được ký giữa bên nhận cọc là Công ty 5, bên đặt cọc là ông Trần Quốc L và bên môi giới là Công ty Đ, tuy vậy, Công ty Đ là bên môi giới và thu tiền toàn bộ các khoản thanh toán của khách hàng, thực tế thì Công ty Đ là bên làm việc trực tiếp với ông L (bao gồm các hoạt động giới thiệu sản phẩm, quyết định về giá, phương thức thanh toán...), các Phiếu đặt cọc được ban hành dựa trên thỏa thuận của Công ty 5 và Công ty Đ nhằm tạo điều kiện thuận lợi, nhanh chóng cho hoạt động môi giới của Công ty Đ trong việc tìm kiếm khách hàng và mua bán sản phẩm, do đó Công ty 5 hỗ trợ đóng dấu sẵn vào các Phiếu đặt cọc (để trống các phần: *ngày đặt cọc, bên đặt cọc, thông tin lô đất, giá bán*) và chuyển sang cho Công ty Đ.

Công ty Đ và Công ty 5 chưa hoàn thành các nội dung thỏa thuận liên quan đến việc chuyển giao tài chính, hồ sơ liên quan đến Phiếu đặt cọc của ông L, cụ thể về vấn đề chi phí môi giới tiếp thị, nghĩa vụ tài chính cần hoàn thành để Công ty 5 có cơ sở thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với Công ty Đ liên quan đến khách hàng của Công ty Đ là ông L. Từ đó Công ty 5 chưa thể phát sinh nghĩa vụ đối với ông Trần Quốc L trong khi chính Công ty Đ là bên ban hành giá bán, nhận tiền thanh toán của khách hàng.

Từ những nội dung trình bày nêu trên, Công ty 5 kính đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty 5 hoàn trả số tiền: 1.708.006.025đ (trong đó: 200.000.000đ tiền đặt cọc, 1.308.006.250đ tiền thanh toán 50% và tiền phạt cọc 200.000.000đ).

Công ty 5 vẫn liên tục và nỗ lực làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhanh chóng thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tất cả thửa đất tại dự án Khu Đô thị Ph. Tuy nhiên, vì lý do khách quan xuất phát từ các lần điều chỉnh quy hoạch liên tục của UBND TP Đà Nẵng, kéo theo nghĩa vụ về thuế, tài chính liên quan đến toàn bộ dự án vẫn chưa được các cấp ban ngành tại Thành phố thống nhất ban hành và hệ quả là Công ty 5 chưa thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu Đô thị Ph cho các khách hàng đã ký hợp đồng góp vốn với Công ty.

Ngày 18/8/2025, trong phiên họp thường kỳ của UBND TP Đà Nẵng do Chủ tịch L chủ trì, đối với nội dung về phương án xác định nghĩa vụ tài chính dự án Khu Đô thị Ph đã được thông qua, đây là cơ sở để Cục thuế thành phố và tất cả các cơ quan ban ngành liên quan cùng tiếp tục thực hiện các nội dung tiếp theo để Công ty 5 có đủ cơ sở hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng.

Từ những nội dung đã trình bày kể trên, Công ty 5 kính đề nghị Tòa án có quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án đối với những hồ sơ vụ án nêu trên và với những hồ sơ vụ án khác mà trong đó có Công ty 5 là bị đơn với nội dung liên quan đến các bất động sản tại dự án Khu Đô thị Ph. Sau khi Công ty 5 nhận được văn bản thống nhất chủ trương về nghĩa vụ tài chính có liên quan từ các cơ quan ban ngành, chúng tôi sẽ nhanh chóng thực hiện và có thông báo cụ thể đến từng khách hàng và quý Tòa được biết.

** Tại Văn bản ý kiến ngày 25/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần R trình bày:*

Công ty R đề nghị Tòa án buộc Công ty CP đầu tư và xây dựng 5 phải trả cho ông Trần Quốc L số tiền đã nộp: 1.508.006.025đ (Một tỷ, năm trăm linh tám triệu, không trăm linh sáu nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng) và số tiền phạt cọc theo yêu cầu tại Đơn khởi kiện. Lý do như sau:

1. Tại thời điểm đặt cọc, lô đất 46 khu B2-15 hoàn toàn đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật Phiếu đặt cọc giữa ông Trần Quốc L và Công ty 5 có đối tượng giao dịch là diện tích 100m² tại lô 46 khu B2-15 thuộc Khu Đô thị Ph, phường H, quận N, TP Đà Nẵng (nay là phường N, TP Đà Nẵng). Việc giao dịch lô đất này dựa trên sự phê duyệt của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho lô đất Biệt thự nhà vườn được chuyển đổi tương ứng sang lô liền kề là B2-15-46.

- Quyết định số: 4544/QĐ-UBND ngày 02/7/2013 của UBND TP Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ: 1/500 các lô đất ký hiệu B3- 2, B3-3, B3-4, B3-5, B3-6, B3-7, B3-8, CX1, CX2, CX3 thuộc đồ án quy hoạch Khu Đô thị Ph.

Văn bản số: 3584/UBND-SXD ngày 16/5/2017 của UBND TP Đà Nẵng về việc chuyển quyền SDD đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu Đô thị Ph. Nội dung: Cho phép Công ty 5 được thực hiện chuyển quyền các lô đất còn lại tại Dự án Ph sau khi đầu tư hoàn thành đầy đủ các hạng mục hạ tầng theo quy định.

Như vậy, tại thời điểm giao dịch, lô 46 khu B2-15 Khu Đô thị Ph đã được phê duyệt quy hoạch là đất ở chia lô, đã được đầu tư hạ tầng đầy đủ nên được phép giao dịch theo quy định.

Ngày 08/3/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng có văn bản Văn bản số 815/STNMT-CCQDD gửi Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Nẵng liên quan đến đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty 5 tại dự án Khu Đô thị Ph Tại Văn bản Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng đã khẳng định: “Trên tinh thần tháo gỡ vướng mắc doanh nghiệp nêu trên, Văn phòng đăng ký đất đai đề xuất hỗ trợ, xem xét cấp đổi Giấy chứng nhận tương ứng với phần diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đây là phù hợp.

Đồng thời, ngày 30/3/2022, Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Nẵng đã có Báo cáo số 84/BC-VPĐKĐĐ về việc đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty 5 tại Khu Đô thị Ph, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Theo đó, Văn phòng đăng ký đất đai TP Đà Nẵng đề xuất thu hồi 23 Giấy chứng nhận theo quy hoạch cũ và cấp lại 47 Giấy chứng nhận theo quy hoạch mới nằm trong ranh giới 23 Giấy chứng nhận thu hồi với cùng mục đích sử dụng đất ở tại đô thị.

Ngày 22/4/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng có Văn bản số: 1526/STNMT-CCQLĐĐ trả lời Báo cáo số 84/BC-VPĐKĐĐ của Văn phòng đăng ký đất đai. Nội dung văn bản nêu vấn đề đã được báo cáo UBND TP xem xét, báo cáo Thường trực Thành uỷ xem xét, cho ý kiến chỉ đạo tại Báo cáo số: 202/BC-STNMT nên đang chờ ý kiến của cơ quan có thẩm quyền để triển khai các bước tiếp theo.

Trên thực tế, thứ nhất, quyền sử dụng đất tương ứng với tên gọi lô 46 khu B2-15 thuộc Khu Đô thị Ph đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch là đất ở chia lô, đã được đầu tư hạ tầng đầy đủ như nêu trên. Thứ hai, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô 46 khu B2-15 thuộc Khu Đô thị Ph là có cơ sở và phù hợp với phê duyệt quy hoạch đã được duyệt.

Xét tổng quan về toàn bộ sản phẩm mà Công ty R môi giới cho Công ty 5 tại dự án Khu Đô thị Ph. Vào thời điểm kỳ Phiếu đặt cọc của 320 Khách hàng của các sản phẩm khác cũng thuộc trường hợp Chủ đầu tư Công ty 5 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chính xác nền đất với số hiệu và số lô như Chủ đầu tư giao dịch với Khách hàng. Nhưng đến thời điểm hiện tại, toàn bộ sản phẩm môi giới cho 320 Khách hàng đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao cho Khách hàng theo đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, tại thời điểm kỳ Phiếu đặt cọc, lô 46 khu B2-15 thuộc Khu Đô thị Ph, phường N, TP Đà Nẵng hoàn toàn đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật.

2. Về việc chuyển tiền thu hộ giữa Công ty R và Công ty 5:

Căn cứ Biên bản xác nhận chuyển tiền và Công văn số: 146/CT 579 ngày 25/8/2023 của Công ty 5 về việc xác nhận số tiền của các lô đất còn tồn đọng thì hiện nay:

- Tổng số tiền Công ty R đã nhận từ các lô đất đã giao dịch với Khách hàng (đối với 82 lô đất còn tồn đọng chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng) 137.361.364.727đ (Một trăm ba mươi bảy tỷ, ba trăm sáu mươi một triệu, ba trăm sáu mươi bốn nghìn, bảy trăm hai mươi bảy đồng).

- Tổng số tiền Công ty R đã chuyển cho Công ty 5 (đối với 82 lô đất còn tồn đọng chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng): 138.374.835.705đ (Một trăm ba mươi tám tỷ, ba trăm bảy mươi bốn triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, bảy trăm lẻ năm đồng).

Như vậy, Công ty R đã chuyển 100% số tiền đã thu của Khách hàng cho Công ty 5 và chuyển hơn số tiền đã thực thu là: 1.013.470.978đ.

Do đó, hiện nay khách hàng có yêu cầu hoàn trả tiền thì Công ty 5 phải có trách nhiệm hoàn trả cho khách hàng theo đúng quy định.

3. Công ty 5 là Bên nhận cọc nên phải có trách nhiệm hoàn trả tiền cho Bên đặt cọc.

Tại Phiếu đặt cọc số: 60/2019/ĐC/PMA ngày 15/12/2019 nêu rõ ông Trần Quốc L là bên đặt cọc, Công ty 5 là bên nhận cọc. Bên nhận cọc sẽ nhận tiền của bên đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên đặt cọc. Công ty R tham gia vào Phiếu đặt cọc chỉ với vai trò lên bên môi giới và trung gian trong giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng giữa Khách hàng và Chủ đầu tư Công ty 5.

Tuy nhiên, Công ty 5 đã không tích cực tháo gỡ vướng mắc, không làm việc, giải quyết các yêu cầu của khách hàng và rất nhiều lần vi phạm các cam kết đưa ra về thời gian cấp Giấy chứng nhận cho các Khách hàng. Cụ thể như sau:

Ngày 18/11/2016, Công ty 5 gửi Công văn 138/2016-CT579 thông báo thời gian công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng chậm nhất là tháng 12/2016.

Ngày 26/8/2019, Công ty 5 gửi Công văn 53/2019-CT579 thông báo thời gian công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng dự kiến vào tháng 10/2019.

Ngày 23/5/2020, Công ty 5 gửi Công văn 39/2020-CT579 thông báo thời gian công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng chậm nhất là trong quý 4/2020.

Ngày 18/10/2020, Công ty 5 gửi Công văn 70/2020-CT579 thông báo thời gian công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng chậm nhất là trong quý 4/2020 (đối với 2 lô B2.4-12, 77; 83.3-08) và trước ngày 30/4/2021 (đối với các lô còn lại).

Ngày 20/6/2021, Công ty 5 gửi Công văn 68/2021-CT579 thông báo thời gian công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng chậm nhất là trong 08/2021.

Ngày 30/11/2021, Công ty 5 gửi Công văn 116/2021-CT579 thông báo thời gian công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng dứt điểm chậm nhất là trong quý 3/2022. Ngày 04/8/2022, Công ty 5 gửi Công văn 107/2022-CT579 thông báo thời gian công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng dự kiến trước 31/12/2022.

Ngày 11/7/2023, Công ty 5 gửi Công văn 103/2023/CV-579 thông báo thời gian công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng chậm nhất vào cuối Quý IV/2023.

Như vậy, từ năm 2016 đến nay, Công ty 5 đã rất nhiều lần đưa ra văn bản cam kết thời hạn cấp Giấy chứng nhận và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng cho khách hàng nhưng đều không thực hiện đúng. Đồng thời, trong suốt quá trình đó, Công ty R đã nhiều lần gửi Văn bản đề nghị Công ty 5 làm việc, giải quyết yêu cầu của khách hàng nhưng Công ty 5 cũng không thực hiện, không gặp và làm việc với khách hàng. Điều này chứng tỏ Công ty 5 chưa làm đúng trách nhiệm của mình, chưa thực hiện đúng các cam kết và cố tình trì hoãn trong quá trình thực hiện Phiếu đặt cọc đã ký kết.

Do đó, vi phạm việc không thực hiện thủ tục pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông L là hoàn toàn do lỗi của Công ty 5 nên Công ty 5 phải có trách nhiệm hoàn trả tiền theo yêu cầu của ông Trần Quốc L.

Bên cạnh đó, kể từ tháng 05/2024 Công ty 5 đã tự nguyện thực hiện toàn bộ nghĩa vụ khi khách hàng khởi kiện yêu cầu hoàn tiền tại TAND quận Thanh Khê, qua đó Công ty 5 đã tự nguyện thỏa thuận trả toàn bộ số tiền khách hàng do Công ty R đã thu hộ, cụ thể tại: Quyết định công nhận thỏa thuận số: 43/2024/QĐST-DS ngày 17/5/2024 đối với khách hàng Tạ Hồng Quyên lô số B2.15-33; và Quyết định công nhận thỏa thuận số: 71/2024/QĐST-DS ngày 29/7/2024 đối với khách hàng Mai Thị Lâm lô số B2.15-06.

Từ những nội dung trên, Công ty R kính đề nghị Tòa án buộc Công ty 5 phải trả cho ông Trần Quốc L số tiền đã nộp: 1.508.006.025đ và số tiền phạt theo yêu cầu tại Đơn khởi kiện.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng đã quyết định:*

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

- Các Điều 122, 131, 328, 407 và 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

- Điều 188, điểm a khoản 1 Điều 194 Luật đất đai 2013;

- Điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ- CP ngày 15-5-2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH10 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 ông Trần Quốc L đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản*”.

Tuyên xử:

1. Xác định Phiếu đặt cọc số 60/2019/ĐC/PMA ngày 15/12/2019 được ký kết giữa Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty CP đầu tư và xây dựng 5 và ông Trần Quốc L và Công ty Cổ phần Đ (nay là Công ty Cổ phần R) là vô hiệu.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải trả cho ông Trần Quốc L tổng số tiền là 1.508.006.025đ (*Một tỷ, năm trăm lẻ tám triệu, không trăm lẻ sáu nghìn, không trăm hai mươi lăm đồng*), trong đó: Tiền đặt cọc 200.000.000đ, tiền thanh toán 1.308.006.250đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc L về số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (Ba triệu đồng) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải chịu. Ông Trần Quốc L đã nộp và chi phí xong. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Quốc L số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

5. Về án phí:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.240.180đ (Năm mươi bảy triệu, hai trăm bốn mươi nghìn, một trăm tám mươi đồng).

- Hoàn trả cho ông Trần Quốc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 31.620.090đ theo biên lai thu số 0006171 ngày 17/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Đà Nẵng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Công ty 5 cung cấp tài liệu, chứng cứ là bảng kê xác nhận chuyển tiền đợt 28 của Dự án Khu Đô thị Ph và trình bày ý kiến cho rằng sau khi nhận tiền của ông Trần Quốc L thì Công ty Cổ phần R chỉ chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 số tiền 878.929.310 đồng. Từ đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 thay đổi nội dung kháng cáo; đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng theo hướng buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải trả cho ông Trần Quốc L số tiền là 878.929.310 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc L phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm.

* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 và Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng.

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; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập họp lệ lần thứ hai Đại diện Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng Đại diện Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 vẫn vắng mặt nên HĐXX căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 thay đổi nội dung kháng cáo; đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng theo hướng buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải trả cho ông Trần Quốc L số tiền là 878.929.310 đồng. Xét thấy việc thay đổi nội dung kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 thay đổi nội dung kháng cáo; đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng theo hướng buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải trả cho ông Trần Quốc L số tiền là 878.929.310 đồng. Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 thì thấy:

[3] Ngày 15/12/2019 Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 (gọi tắt là Công ty 5) và ông Trần Quốc L và Công ty Cổ phần Đ (nay là Công ty Cổ phần R, gọi tắt là Công ty R) có ký Phiếu đặt cọc số 60/2019/ĐC/PMA, với nội dung: “*Ông Trần Quốc L đặt cọc và thanh toán cho Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 để nhận chuyển nhượng lô đất: 46 - Khu B2-15 Khu Đô thị Ph*”. Thực hiện hợp đồng, ông L đã nộp cho Công ty R số tiền 200.000.000 đồng và nộp 50% số tiền thuộc Block B2-15 số lô 46 dự án Đà Nẵng Pt với số tiền 1.308.006.250 đồng nhưng quá thời hạn 382 ngày kể từ ngày ký phiếu đặt cọc ông L chưa được ký chuyển nhượng lô đất trên.

[4] Tại đơn khởi kiện Nguyên đơn là ông Trần Quốc L đề nghị Tòa án buộc Công ty 5 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông số tiền 1.708.006.250 đồng và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Quốc L rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty 5 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông số tiền 1.508.006.250 đồng; còn Công ty 5 không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quốc L và đề nghị Tòa án có quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án chứ không có yêu cầu phản tố; Công ty R cũng không có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố Phiếu đặt cọc số 60/2019/ĐC/PMA ngày 15/12/2019 vô hiệu. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm Công ty 5 thay đổi nội dung

kháng cáo chỉ chấp nhận trả cho ông Trần Quốc L số tiền là 878.929.310 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự tuyên bố Phiếu đặt cọc số 60/2019/ĐC/PMA ngày 15/12/2019 được ký kết giữa Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty 5; ông Trần Quốc L và Công ty R là vô hiệu là chưa chính xác. Tuy nhiên HĐXX xét thấy không cần thiết sửa bản án dân sự sơ thẩm mà điều chỉnh lại nội dung này cho phù hợp.

[5] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của ông L và Công ty R thể hiện ông L đã giao cho Công ty R số tiền 1.508.006.250 đồng. Tuy nhiên, theo Công ty R thì sau khi nhận số tiền thu hộ 1.508.006.250 đồng thì Công ty R đã chuyển cho Công ty 5.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty 5 cho rằng sau khi nhận tiền của ông L Công ty R chỉ chuyển cho Công ty 5 số tiền 878.929.310 đồng và kèm theo có cung cấp bảng kê xác nhận chuyển tiền đợt 28 của Dự án Khu Đô thị Ph thể hiện nội dung: *“Số tiền Công ty Cổ phần Đ chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 ngày 2/5/2019 là 20.000.000.000 đồng, trong đó đối với lô đất số 46 Khu B2.15 đã chuyển số tiền 878.929.310 đồng”*. Tuy nhiên, chứng cứ mà Công ty 5 cung cấp về mặt thời gian là trước thời điểm Sàn giao dịch Bất động sản Đ - Công ty 5 và ông Trần Quốc L và Công ty Cổ phần Đ ký Phiếu đặt cọc số 60/2019/ĐC/PMA (Phiếu đặt cọc ký ngày 15/12/2019) nên lời trình bày của Đại diện Công ty 5 là không phù hợp nên không được chấp nhận.

Mặt khác, tại Bản xác nhận tiền Công ty R chuyển cho khách hàng theo Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và Môi giới độc quyền bất động sản số 268/HĐMG/579-DXMT/2016 ngày 25/8/2023 do chính Công ty 5 soạn thảo đã xác nhận số tiền Công ty R đã chuyển cho Công ty 5 đối với lô đất số 46 Khu B2-15 là 2.150.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải trả cho ông Trần Quốc L số tiền 1.508.006.250 đồng là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Quốc L rút yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn Công ty 5 phải chịu tiền phạt vi phạm nghĩa vụ đặt cọc theo quy định tại Điều 4 của Phiếu đặt cọc số 60/2019/ĐC/PMA tương ứng với số tiền 200.000.000 đồng. Xét việc rút yêu cầu khởi kiện này của ông L là tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của ông L; ngoài ra ông L không có yêu cầu tính lãi nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Công ty 5 và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm

2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng như đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

Xét lời đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc L phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải trả cho ông Trần Quốc L số tiền 1.508.006.250 đồng nên Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng + (508.006.250 đồng x 3%) = 51.240.188 đồng.

Ông Trần Quốc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Trần Quốc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 31.620.090 đồng theo biên lai thu số 0006171 ngày 17/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Đà Nẵng).

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006326 ngày 01 tháng 12 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải chịu, nhưng ông Trần Quốc L đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên cần buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Quốc L số tiền 3.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 328 và 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 115/2025/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc L đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản*”.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc L về số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ đặt cọc là 200.000.000 đồng.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải trả cho ông Trần Quốc L tổng số tiền là 1.508.006.250 đồng (*Một tỷ năm trăm lẻ tám triệu không trăm lẻ sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng*), trong đó: Tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền thanh toán là 1.308.006.250 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải chịu là 51.240.188 đồng.

Ông Trần Quốc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Trần Quốc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 31.620.090 đồng theo biên lai thu số 0006171 ngày 17/01/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Đà Nẵng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006326 ngày 01 tháng 12 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 phải chịu, nhưng ông Trần Quốc L đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên cần buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 5 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Quốc L số tiền 3.000.000 đồng.

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

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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:

- Các đương sự;
- TAND Khu vực 3 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(*đã ký và đóng dấu*)

Vũ Việt Dũng

