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: **27**/2025/DS-ST
Ngày 18-7-2025.
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 toà: Ông Võ Văn Thể.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Lương Thị Kim Anh.

2/ Ông Nguyễn Lương Thành.

- Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thị Thúy Hằng – Thư ký Toà án nhân Khu vực 10 – Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Nhật Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 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: 362/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2025/QĐXXST– DS ngày 20/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 97/2025/QĐST-DS ngày 05/6/2025 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 82/TB-TA ngày 25/6/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vương Trọng H, sinh năm: 1982; địa chỉ: K04/8 Đ, phường H, phố Đà Nẵng. Địa chỉ hiện nay: 380 N, phường C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần B; địa chỉ trụ sở: Lô A7-21, 22 KĐT Sentosa Riverside, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Diệp Bảo L - Tổng giám đốc và ông Nguyễn Công M - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đ, sinh năm: 1973; địa chỉ: Số 56, đường H, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Đầu tư N; địa chỉ trụ sở chính: Lô 13 khu B2-78, khu đô thị ven sông Q, phường N, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T - Chủ tịch Hội đồng quản trị, ông Trương Văn H - Tổng Giám đốc. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – ông Vương Trọng H trình bày: Ngày 27/01/2018, ông Vương Trọng H ký kết hợp đồng đặt mua đất nền dự án số 89/A10-58/HR-HĐĐM-BĐA với Công ty Cổ phần B (viết tắt là Công ty B) thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư N mở bán ngày 12/01/2018 để đặt mua lô đất ký hiệu: Block A10-58; diện tích 90m2 (rộng 5m, dài 18m) tại Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside mà chủ đầu tư là Công ty B với giá trị hợp đồng là: 612.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư N ông H đã thanh toán đầy đủ và đúng theo tiến độ của hợp

đồng là 75% giá trị lô đất cho Công ty với tổng số tiền là: 459.000.000 đồng *(đợt 1: 50% gồm: ngày 12/01/2018 nộp 30.000.000 đồng tiền giữ chỗ, ngày 22/01/2018 nộp 276.000.000 đồng và đợt 2: 25%, ngày 23/4/2018 nộp 153.000.000 đồng, có pH thu tiền mặt kèm theo)*. Số tiền này đã được Công ty N xác nhận tại Thông báo số 167/2018/CV-HNN ngày 19/11/2018. Số tiền còn tương ứng với 25% giá trị lô đất Công ty chưa yêu cầu thanh toán và các bên thỏa thuận khi nào hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng Công chứng, bàn giao bản chính giấy chứng nhận và bàn giao lô đất trên thực tế thì ông H sẽ thanh toán đủ số tiền cho Công ty B. Từ khi ông H nhận thông báo cuối cùng số 349/2020/TB-BĐA ngày 08/12/2020 của Công ty B về việc điều chỉnh khớp nối quy hoạch 1/2000 của Ban quản lý Khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc nên chậm tiến độ và Công ty cam kết tiếp tục triển khai Dự án theo đúng quy định pháp luật, nhưng đến nay vẫn không thực hiện đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H. Tuy nhiên, đến ngày 21/3/2025, Công ty B tiếp tục có Thông báo số 176-HR/2025/BĐA-TB về việc đề nghị nộp tiền đợt 3 với số tiền 61.200.000 đồng và ông H đã nộp số tiền trên theo PH thu tiền mặt ngày 28/3/2025.

Tại thời điểm ký Hợp đồng số 89/A10-58/HR-HĐĐM-BĐA với Công ty B, ông Vương Trọng H 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. Việc ký hợp đồng giữa ông và Công ty B nhằm mục đích tiến đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng Công chứng khi thửa đất ký hiệu số A10-58, diện tích 90m^2 được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông Vương Trọng H chỉ xác định được lô đất ký hiệu số A10-58 trên bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500, thực tế chưa nhận lô đất và cũng chưa xác định chính xác vị trí lô đất trên thực tế. Theo Điều 4 Hợp đồng đặt mua đất nền: Cam kết của các bên (4.1) trong vòng 480 ngày (16 tháng) kể từ ngày ký hợp đồng đặt mua, Công ty B chịu trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, nhưng đến nay đã hơn 06 năm Công ty B vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình. Vì vậy, ông Vương Trọng H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua số 89/A10-58/HR-HĐĐM-BĐA ký ngày 27/01/2018.

- *Bị đơn:* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt nên Tòa án không thể tổ chức phiên họp và hòa giải được; tại phiên tòa bị đơn tiếp tục vắng mặt không có lý do.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần Đầu tư N vắng mặt và tại phiên tòa tiếp tục vắng mặt không lý do nên không có ý kiến gì về việc khởi kiện của nguyên đơn.

**** 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 đã chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt tại các phiên họp, hòa giải và tại phiên tòa xét xử là chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty Cổ phần B tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua số 89/A10-58/HR-HĐĐM-BĐA ký ngày 27/01/2018 giữa ông Vương Trọng H và Công ty Cổ phần B.

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 Cổ phần B có địa chỉ tại phường Đ, thành phố Đà Nẵng tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền số 89/A10-58/HR-HĐĐM-BĐA ký ngày 27/01/2018 được ký kết giữa các bên. Vì vậy, đây là *"Tranh chấp Hợp đồng đặt mua đất nền"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng theo quy đinh 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.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự là đảm bảo pháp luật theo đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Vương Trọng H khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền dự án Hera Complex Riverside số 89/A10-58/HR-HĐĐM-BĐA ngày 27/01/2018 (viết tắt là Hợp đồng số 89), ký kết giữa ông H và Công ty Cổ phần B đối với lô đất có ký hiệu số A10-58, diện tích tạm tính 90m^2 (chiều dài 18m, chiều rộng 05 m) tại Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside do Công ty B làm chủ đầu tư. Việc ông H yêu cầu Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 89 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 4 của Hợp đồng số 89. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét đối với yêu cầu buộc Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 89 là đã đảm bảo tất cả các yêu cầu của nguyên đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam (Nay là UBND thành phố Đà Nẵng) phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 1822/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 do Công ty TNHH Sản xuất và Thương Bách Đạt làm chủ đầu tư theo Quyết định giao chủ đầu tư số 3681/QĐUBND ngày 19/11/2014 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Quảng Nam. Ngày 10/7/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 2450/QĐ-UBND về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư các Dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam của Công ty TNHH Sản xuất và Thương Mại Đ cho Công ty Cổ phần B. Như vậy, Công ty Cổ phần B là đơn vị được UBND tỉnh Quảng Nam giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside tại Đô thị mới Đ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng).

Ngày 27/01/2018, giữa ông Vương Trọng H và Công ty Cổ phần B ký kết hợp đồng số 89/A10-58/HR-HĐĐM-BĐA. Theo đó, ông H đã nộp trước số tiền 459.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất số A10-58, diện tích 90m^2; đơn giá 6.800.000đ/m2, tổng giá trị lô đất là 612.000.000 đồng tại Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside do Công ty B làm chủ đầu tư. Công ty B cam kết số tiền mà ông Hnộp cho Công ty B được nhận kết quả bằng sản phẩm là quyền sử dụng lô đất ký hiệu Block A10-58; diện tích 90m2 (rộng 5m, dài 18m) và trong thời hạn 480 ngày (16 tháng), kể từ ngày ký hợp đồng Công ty B chịu trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận QSD đất của lô đất nêu cho ông H. Như vậy, Hợp đồng số 89 ký kết giữa ông H và Công ty B 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 nên 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.

Thực hiện Hợp đồng số 89, ông H thực hiện tiến độ thanh toán đúng thoả thuận và đã nộp cho Công ty B số tiền 459.000.000 đồng tương đương 75% giá trị lô đất ký hiệu số A10-58 mà ông H đặt mua. Ông H đã trực tiếp thanh toán số tiền trên cho Công ty B thông quá Công ty môi giới N theo PH thu tiền mặt ngày 12/01/2018, ngày 22/01/2018, ngày 23/4/2018.

Theo thoả thuận tại Điều 4 của Hợp đồng số 89, Công ty B cam kết trong vòng 480 ngày; kể từ ngày ký Hợp đồng, Công ty B chịu trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông H. Tinh đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận, nhưng ông H vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 89. Đồng thời, Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside hiện nay tuy chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh Quảng Nam điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đến hết tháng 12/2025 và hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng theo Văn bản số 6897/UBND-KTN ngày 10/9/2024. Do đó, Hợp đồng số 89 vẫn đảm bảo các điều kiện có hiệu lực để thực hiện theo quy định của pháp luật nên ông H yêu cầu buộc Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa, ngày 21/3/2025, Công ty B tiếp tục có Thông báo số 176-HR/2025/BĐA-TB về việc đề nghị nộp tiền đợt 3 là đã thể hiện việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[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; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 275, Điều 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Trọng H đối với bị đơn Công ty Cổ phần B về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền"*.

1. Buộc Công ty Cổ phần B phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền dự án Hera Complex Riverside số 89/A10-58/HR-HĐĐM-BĐA ngày 27/01/2018, được ký kết giữa ông Vương Trọng H và Công ty Cổ phần B.

2. Về án phí: Buộc Công ty Cổ phần B phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Vương Trọng H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0014892 ngày 18/10/2024 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 1.800.000 đồng *(Một triệu tám trăm nghìn đồng)*. Buộc Công ty Cổ phần B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vương Trọng H 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 18/7/2025). Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- 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 Thể