

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2026/DS-PT

Ngày: 06-5-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc
và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền

**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 Trần Hữu Vinh

Các Thẩm phán: bà Trần Thị Bé

ông Vũ Việt Dũng

- Thư ký phiên tòa: ông Bùi Minh An - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 06 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2025/TLPT-DS ngày 12/11/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 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 10/2026/QĐ-PT ngày 05/01/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Dụng Huy P.** Địa chỉ: **Số H, đường N, phường A, thành phố Đà Nẵng.** Người đại diện theo ủy quyền: bà **Lê Thị Thúy K** và bà **Phan Thị Thùy T** (theo Quyết định về việc cử đại diện theo ủy quyền cho ông **D** Huy Phước số 14/01/2026/QĐ-UQ ngày 14/01/2026 của **Công ty L**). Bà **K** có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông **Lý Vinh H,** Luật sư thuộc **Công ty L, Đoàn Luật sư thành phố Đ,** vắng mặt.

2. Bị đơn: **Công ty cổ phần Đ** (gọi tắt là **Công ty Đ**). Địa chỉ: **Tầng A, Tòa**

nhà V, số B, đường H, phường T, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: ông **Đàm Quốc H1** - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: bà **Lê Thị Thanh T1** (theo Giấy ủy quyền số 153/GUQ-HC.CTY579 ngày 27/8/2025); bà **Nguyễn Thị Kim D1** và bà **Nguyễn Hoàng D2** (theo Giấy ủy quyền lập ngày 25/12/2025). Bà **D2** có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty cổ phần Đ1** (Nay là **Công ty cổ phần R**; gọi tắt **Công ty Đ1**). Địa chỉ: **số E, đường V, phường A, thành phố Đà Nẵng**. Người đại diện theo pháp luật: ông **Trần Ngọc T2** - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: bà **Thái Thị H2** (theo Giấy ủy quyền số 63/2025/RGG-GUQ ngày 05/9/2025); bà **Vũ Thị Huyền T3** (theo Giấy ủy quyền số 09/2026/RGG-GUQ ngày 12/3/2026). Bà **T3** có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông **Dụng Huy P** và bị đơn là **Công ty cổ phần Đ**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Dụng Huy P** là bà **Phan Thị Thùy T** trình bày:*

Ông **Dụng Huy P** có nhu cầu xây dựng nhà để ở nên được sự giới thiệu của ông **Nguyễn Anh T4** - nhân viên của Công ty Đất xanh, ngày 22/11/2018 ông **Dụng Huy P**, **Công ty Đ** và Công ty Đất xanh có ký kết với nhau 01 Phiếu đặt cọc số 303/2016/ĐC/PMA ngày 22/11/2018. Mục đích việc ký kết phiếu đặt cọc này đảm bảo cho việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất số B2.15-54, diện tích 100 m² tại **khv đô thị M, phường H, quận N, Đà Nẵng** giữa **Công ty Đ** và ông **Dụng Huy P**.

Tại Phiếu đặt cọc này, các bên thỏa thuận ông **Dụng Huy P** có nghĩa vụ thanh toán như sau: Đặt cọc số tiền mua lô đất là 50.000.000 đồng tại thời điểm ký kết phiếu đặt cọc này; thanh toán giá trị lô đất theo thông báo về việc thanh toán của **Công ty Đ1**. Về phía **Công ty Đ** là chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và nghĩa vụ ký kết hợp đồng và công chứng chuyển nhượng trong thời hạn dự kiến không quá 365 ngày kể từ ngày ký Phiếu Đặt cọc này, tức là trước ngày 22/11/2019.

Tại thời điểm ký kết phiếu đặt cọc Công ty Đất xanh có thỏa thuận với ông **Dụng Huy P** giá bán là 1.800.000.000 đồng (có phiếu xác nhận) và thu số tiền đợt 1 của ông **Dụng Huy P** là 100.000.000 đồng (Bằng chữ: một trăm triệu đồng y) (có phiếu thu của **Công ty Đ1**).

Đến nay, ông **Dụng Huy P** đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng tiến độ và thời hạn theo các cam kết trong phiếu đặt cọc mà các bên đã ký kết. Cụ thể, ông **Dụng Huy P** đã hoàn thành hơn 2/3 nghĩa vụ thanh toán cho **Công ty Đ**, đảm bảo thực hiện đúng cam kết của mình trong quá trình thực hiện phiếu đặt cọc

Cụ thể: Lần 1: Ngày 22/11/2018 ông **Dụng Huy P** đã thanh toán số tiền 100.000.000 đồng; Lần 2: Ngày 29/11/2018 ông **Dụng Huy P** đã thanh toán số tiền 800.000.000 đồng; Lần 3: Ngày 28/5/2019 ông **Dụng Huy P** đã thanh toán số tiền 540.000.000 đồng; (Trong thời hạn 6 tháng cũng như theo thông báo tin nhắn điện thoại của **Công ty Đ1**). Tổng số tiền ông **Dụng Huy P** đã thanh toán là: 1.440.000.000 đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc).

Từ trước đến nay, ông **Dụng Huy P** chưa nhận bất kỳ thông báo thanh toán tiếp theo của **Công ty Đ1** yêu cầu ông **Dụng Huy P** thanh toán.

Mặc dù, ông **Dụng Huy P** đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo như nội dung cam kết, nhưng đến nay **Công ty Đ** vẫn không thực hiện các nghĩa vụ nêu trong Phiếu đặt cọc trong thời hạn 365 ngày như đã thỏa thuận. Nguyên nhân dẫn đến việc vi phạm nghĩa vụ của **Công ty Đ** là do công ty không thực hiện đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư khi triển khai thực hiện dự án. Cụ thể: Một là, không thực hiện thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất B2.15.54 dẫn đến việc không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Điều này vi phạm trực tiếp thời hạn 365 ngày như đã cam kết trong Phiếu đặt cọc. Cụ thể:

Trong quá trình giải quyết vụ án lần thứ nhất tại Tòa án nhân dân quận Thanh Khê (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3), sau khi **Công ty Đ** trình bày rằng lô B2.15.54 của ông **Dụng Huy P** đã đặt cọc là không tồn tại, ông **Dụng Huy P** cảm thấy hoang mang về tính pháp lý do thông tin **Công ty Đ** cung cấp không rõ ràng. Do cần thu thập thêm tài liệu chứng cứ liên quan đến quy hoạch của dự án, ông **Dụng Huy P** đã quyết định rút đơn khởi kiện. (Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 91/2024/QĐST-DS ngày 7/8/2024).

Tuy nhiên, các công văn của **Công ty Đ** trả lời cho **Công ty Đ1** xanh cho thấy rằng từ thời điểm dự án được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch vào tháng 10 năm 2018 đến năm 2019 (thời gian **Công ty Đ** cam kết sẽ thực hiện hợp đồng công chứng theo phiếu đặt cọc ngày 22/11/2018), **Công ty Đ** không thực hiện thủ tục nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu B2.15 nói chung và lô B2.15.54 nói riêng. Đến 6/4/2021, **Công ty Đ** mới bắt đầu làm

hồ sơ nộp xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến lô B2.15.54 (thể hiện theo các công văn 116/2021-CT579 ngày 30/11/2021 và công văn 68/2021-CT579 ngày 20/6/2021 gửi Công ty Đ2 văn bản trình bày của bị đơn “Căn cứ QĐ số 4544/QĐ-UBND ngày 2/7/2013, đến ngày 6/4/2021 Công ty Đ mới có công văn (lần đầu) số 29/2021-CT-579 về việc đề nghị cấp đổi 23 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu....., B2-15 (50 lô trong đó có lô số 54).”).Điều này cho thấy Công ty Đ, chủ đầu tư dự án, đã vi phạm nghiêm trọng khi chậm triển khai thực hiện dự án.

Hai là, về việc chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng, dẫn đến việc dự án không đáp ứng các tiêu chuẩn pháp lý để được cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây rõ ràng là lỗi thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư. Việc chậm trễ này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng, đồng thời cho thấy sự thiếu trách nhiệm trong việc thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư và được thể hiện rõ trong công văn số 5122/SXD-QHKT&PTĐY ngày 16/7/2024 trả lời cho ông Duyệt Huy P:

“UBND thành phố có Công văn số 3584/UBND-SXD ngày 16/5/2017, trong đó có nêu: “*Thống nhất theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn nêu trên (đính kèm), cụ thể: Cho phép Công ty Cổ phần Đ được thực hiện chuyển quyền các lô đất còn lại tại dự án Khu đô thị P sau khi hoàn thành đầy đủ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giao Sở T5 chỉ đạo Văn phòng Đ3 chủ thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Khu đô thị P và cho phép Chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hạ tầng tại khu vực đã được đầu tư hoàn chỉnh theo quy định. Đối với nội dung về hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tại dự án: Liên quan đến việc bàn giao hạ tầng kỹ thuật của các dự án đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước, UBND thành phố đã có Công văn số 5970/UBND-SXD ngày 31/10/2023, đối với Dự án Khu đô thị Phú Mỹ A do Công ty Cổ phần Đ làm Chủ đầu tư chưa thực hiện công tác bàn giao hạ tầng kỹ thuật các dự án cho các cơ quan quản lý nhà nước.*”

Ngày 22/3/2024, UBND thành phố có Công văn số 1474/UBND-ĐTĐT gửi Công ty Cổ phần Đ báo cáo theo định kỳ 6 tháng về tiến độ triển khai thực hiện cho Sở Xây dựng, UBND các quận huyện để giám sát việc thực hiện kế hoạch bàn giao của các dự án theo tiến độ mà Chủ đầu tư đã cam kết theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Công văn số 5970/UBND-SXD ngày 31/10/2023. Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua, Chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đ không báo cáo tiến độ triển khai thực hiện của dự án cho các đơn vị liên quan.”

Tóm lại, việc Công ty Đ không thực hiện thủ tục nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất B2.15.54 trong thời gian từ ngày 22/11/2018 đến 22/11/2019, theo đúng cam kết trong phiếu đặt cọc, cùng với việc không hoàn thành cơ sở hạ tầng của dự án, đã dẫn đến việc không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất B2.15.54. Đây là một vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên nhận cọc, khi không thực hiện đúng cam kết trong thời hạn 365 ngày kể từ ngày ký phiếu đặt cọc. Hậu quả là ông Dựng Huy P và Công ty Đ không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với lô đất B2.15.54. Do đó, căn cứ vào quy định tại Điều 4 về việc xử lý tiền đặt cọc của Phiếu đặt cọc, Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ và sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho ông Dựng Huy P.

Với quy định trên, Công ty Đ đã vi phạm thời hạn chuyển nhượng và không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất B2.15.54 trước ngày 23/11/2019. Vì vậy, hết thời hạn kể từ ngày 22/11/2018 cho đến ngày 22/11/2019, Công ty Đ không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô B2.15.54, không thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm nghĩa vụ với ông Dựng Huy P dẫn đến việc phát sinh trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ theo Điều 351 Bộ luật Dân sự.

Vì vậy, thời điểm phát sinh trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ là bắt đầu từ ngày 23/11/2019 (hết thời hạn 365 ngày kể từ ngày đặt cọc). Cụ thể là Công ty Đ phải chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền gốc 1.440.000.000 đồng mà ông Dựng Huy P đã thanh toán, kèm theo lãi suất chậm trả 10%/năm tính từ ngày 23/11/2019 đến ngày khởi kiện, theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Nay nhận thấy, quyền lợi của mình bị xâm phạm nghiêm trọng, ông Dựng Huy P làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Thanh Khê (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3) với yêu cầu sau:

+ Công ty cổ phần Đ trả lại số tiền cho ông D Huy Phước là 1.440.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng y).

+ Tiền lãi 10%/1 năm do chậm trả số tiền 1.400.000.000 đồng từ ngày 23/11/2019 tạm tính đến ngày 28/11/2024 (ngày khởi kiện) là = 1.440.000.000 đồng X 1832 ngày X 10%/365 ngày = 722.761.644 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

+ Công ty cổ phần Đ phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc như Phiếu đặt cọc đã ký 22/11/2018 là 50.000.000 đồng X 2 = 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng y).

Tổng số tiền Công ty cổ phần Đ có trách nhiệm trả cho ông D Huy Phước tạm tính từ ngày 23/11/2019 đến ngày khởi kiện là ngày 28/11/2024 là 1.440.000.000 đồng + 722.761.644 đồng + 100.000.000 đồng = 2.262.761.644 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi bốn đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Đ là bà Lê Thị Thanh T1 trình bày:

- Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) là chủ đầu tư của Dự án Khu đô thị P1 (được UBND thành phố Đ ban hành Quyết định phê duyệt lần đầu vào ngày 31/7/2003). Từ năm 2003 đến nay, dự án Khu đô thị P có 08 lần phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch. Cụ thể thông qua các Quyết định của UBND thành phố Đ như sau:

- Quyết định số: 4736/QĐ-UB ngày 31/7/2003 phê duyệt tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết chia lô xây dựng Khu đô thị T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số: 7101/QĐ-UB ngày 07/9/2004 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết chia lô xây dựng Khu đô thị T, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số: 1199/QĐ-UB ngày 16/02/2012 phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1:500 Khu đô thị P.

- Quyết định số: 4141/QĐ-UB ngày 14/6/2013 phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1:500 Khu đất ký hiệu C - Khu đô thị P.

- Quyết định số: 4544/QĐ-UB ngày 02/7/2013 phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 các lô đất ký hiệu B2-2, B3-3, B3- 4, B3-5, B3-6, B3-7, B3-8, CXI, CX2, CX3 thuộc đồ án quy hoạch Khu đô thị P.

- Quyết định số: 4021/QĐ-UB ngày 19/6/2014 phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 các lô đất ký hiệu B2-5, B2-6, B2- 7, B2-9, B2-10, B3-1, B3-7, B3-16, B3-17 thuộc đồ án quy hoạch Khu đô thị P.

- Quyết định số: 4838/QĐ-UB ngày 06/7/2015 phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1:500 các lô đất có ký hiệu B1-1, B1-2, B1-3, B2-6, B2-7, B2-11, B3-1, B3-9, C1, C2, A1 thuộc đồ án quy hoạch Khu đô thị P.

- Quyết định số: 4388/QĐ-UB ngày 02/10/2018 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 Khu đô thị P, phường H, quận N.

Thông qua các lần điều chỉnh quy hoạch, các khu đất của dự án **Phú Mỹ A** 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 T5** (nay là **Sở T5**) 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 Đ**, 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 **P**, 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 P**" gửi Bí thư Thành ủy thành phố Đà Nẵng, Chủ tịch **Hội đồng nhân dân thành phố Đ**, Chủ tịch **Ủy ban nhân dân thành phố Đ**, Giám đốc **Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố T5**.

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

- **UBND thành phố Đ** có Văn bản số: 6562/UBND-ĐTĐT ngày 19/11/2024 V/v Giao **Sở T5** kiểm tra, xử lý nội dung kiến nghị của **Công ty Cổ phần Đ**, 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 Đ** 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 P** theo Công văn số 158/CV-579 ngày 09/10/2024 (lần 3)" gửi Bí thư Thành ủy thành phố Đà Nẵng, **Hội đồng nhân dân thành phố Đ**, **Ủy ban nhân dân thành phố Đ**, **Sở Nông nghiệp và Môi Trường thành phố T5**.

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 thành phố 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 Đ** 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 hoạt động sản xuất kinh doanh

của Công ty Đ. 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 Đ không thể lường trước được, mặc dù Công ty Đ 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 Đ kính đề nghị Tòa án nhân dân 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 Ủy ban nhân dân thành phố Đ xác định và ban hành nghĩa vụ tài chính của tổng thể dự án Khu đô thị P, từ đó Sở Nông nghiệp và Môi trường cùng với Ủy ban nhân dân thành phố Đ tiến hành giao đất sau điều chỉnh cho Công ty Đ thì khi đó Công ty mới có cơ sở để thực hiện nghĩa vụ đối với khách hàng.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đất xanh là bà Thái Thị H2 trình bày:

Ngày 12/9/2025 Công ty Đất xanh căn cứ khoản điểm d khoản 1 Điều 214 và khoản 18 Điều 70 Bộ Luật tố tụng hiện hành, đề nghị Toà án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng tạm đình chỉ giải quyết vụ án để đợi kết quả giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng môi giới bất động sản" do Toà án nhân dân khu vực 2 – Đà Nẵng thụ lý, trong đó Công ty Đất xanh là Nguyên đơn và Người có quyền, nghĩa vụ liên quan chính là ông Dụng Huy P (Nguyên đơn trong vụ án này), nhưng tại phiên toà sơ thẩm rút yêu cầu tạm đình chỉ và đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm tiếp tục giải quyết vụ án.

Công ty Đất xanh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Dụng Huy P và đề nghị Tòa án buộc Công ty Đ phải trả cho ông D Huy Phước số tiền đã nộp: 1.440.000.000 (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng) và số tiền lãi, tiền bồi thường theo yêu cầu tại Đơn khởi kiện. Lý do như sau:

Tại thời điểm đặt cọc, lô đất 54 khu B2-15 hoàn toàn đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. Phiếu đặt cọc số: 303/2019/ĐC/PMA ngày 22/11/2018 giữa ông Dụng Huy P và Công ty cổ phần Đ ("Công ty Đ") có đối tượng giao dịch là diện tích 100m2 tại lô E khu B thuộc Khu đô thị P, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng (nay là phường N, thành phố 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 số BA 645 380, số vào sổ CT 01157, ngày cấp 07/10/2010 cấp cho lô B3-4- 05.

- Quyết định số: 4544/QĐ-UBND ngày 02/07/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ 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 P. Nội dung quyết định điều chỉnh 42.513m² (111 lô) đất ở Biệt thự nhà vườn thành 42.278 m² (392 lô) đất ở chia lô. Sau khi điều chỉnh lô B3-4-05 được chỉnh thành 3 lô B2-15-52, B2-15-53, B2-15-54.

- Văn bản số: 3584/UBND-SXD ngày 16/05/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị P. Nội dung: Cho phép Công ty Cổ phần Đ được thực hiện chuyển quyền các lô đất còn lại tại Dự án P sau khi đầu tư hoàn thành đầy đủ các hạng mục hạ tầng theo quy định.

Như vậy, tại thời điểm giao dịch, lô E khu B Khu đô thị P 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 08/03/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 có Văn bản số 815/STNMT-CCQLĐĐ gửi Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ3 liên quan đến đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đ tại dự án Khu đô thị P. Tại Văn bản Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 đã khẳng định: “Trên tinh thần tháo gỡ vướng mắc doanh nghiệp nêu trên, Văn phòng Đ4 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 thành phố Đ3 đã có Báo cáo số 84/BC-VPĐKĐĐ về việc đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đ tại Khu đô thị P, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Theo đó, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ3 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 22/04/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 có Văn bản số: 1526/STNMT-CCQLĐĐ trả lời Báo cáo số 84/BC-VPĐKĐĐ của Văn phòng đất ký đất đai. Nội dung văn bản nêu vấn đề đã được báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố X, 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, quyền sử dụng đất tương ứng với tên gọi lô 54 **khâu B thuộc Khu đô thị P** 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. Ngoài ra, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô 54 **khâu B thuộc Khu đô thị P** 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 Đ1** môi giới cho **Công ty Đ** tại dự án **Khu đô thị P**. Vào thời điểm ký Phiếu đặt cọc của 320 Khách hàng của các sản phẩm khác cũng thuộc trường hợp Chủ đầu tư **Công ty Đ** 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 ký Phiếu đặt cọc, **lô E khu B thuộc Khu đô thị P, phường N, thành phố Đà Nẵng** hoàn toàn đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật.

Về việc chuyển tiền thu hộ giữa **Công ty Đ1** và **Công ty Đ**

Căn cứ Biên bản xác nhận chuyển tiền và Công văn số: 146/CT 579 ngày 25/08/2023 của **Công ty Đ** về việc xác nhận số tiền của các lô đất còn tồn đọng thì hiện nay:

- Tổng số tiền **Công ty Đ1** 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): 137.361.364.727 đồng (Bằng chữ: 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 Đ1** đã chuyển cho **Công ty Đ** (đối với 82 lô đất còn tồn đọng chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng): 138.374.835.705 đồng (Bằng chữ: 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 Đ1** đã chuyển 100% số tiền đã thu của Khách hàng cho **Công ty Đ** và chuyển hơn số tiền đã thực thu là: 1.013.470.978 đồng.

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

Công ty Đ là Bên nhận cọc nên phải có trách nhiệm hoàn trả tiền cho Bên đặt cọc. Tại Phiếu đặt cọc số: 303/2019/ĐC/PMA ngày 22/11/2018 nêu rõ ông **Dụng Huy P** là bên đặt cọc, **Công ty Đ** 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 Đ1** tham gia vào Phiếu đặt cọc chỉ với vai trò là bên môi giới và trung gian trong giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng giữa khách hàng và Chủ đầu tư **Công ty Đ**. Tuy nhiên, **Công ty Đ** 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 Đ** 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 26/08/2019, **Công ty Đ** 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 23/05/2020, **Công ty Đ** 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 Đ** 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; B3.3-08) và trước ngày 30/04/2021 (đối với các lô còn lại).

- Ngày 20/06/2021, **Công ty Đ** 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 Đ** 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 04/08/2022, **Công ty Đ** 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 11/07/2023, **Công ty Đ** 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 năm 2023.

Như vậy, từ năm 2016 đến nay, Công ty Đ 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 Đ1 đã nhiều lần gửi Văn bản đề nghị công ty Đ làm việc, giải quyết yêu cầu của khách hàng nhưng Công ty Đ cũng không thực hiện, không gặp và làm việc với khách hàng. Điều này chứng tỏ Công ty Đ 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 D Huy Phước là hoàn toàn do lỗi của Công ty Đ nên Công ty Đ phải có trách nhiệm hoàn trả tiền theo yêu cầu của ông Dạng Huy P.

Từ những nội dung trên, Công ty Đ1 kính đề nghị Tòa án buộc Công ty Đ phải trả cho ông D Huy Phước số tiền đã nộp: 1.440.000.000 (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng) và số tiền lãi, tiền bồi thường theo yêu cầu tại Đơn khởi kiện.

*** Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng đã Quyết định:**

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 131, 328, 353, 357, 468 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dạng Huy P đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Tuyên bố: Phiếu đặt cọc số 303 ngày 22/11/2018 được ký kết giữa ông P đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ là vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Dạng Huy P tổng số tiền là 2.281.512.329 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm tám mươi một triệu, năm trăm mười hai nghìn, ba trăm hai mươi chín đồng). Trong đó, bao gồm số tiền ông P đã thanh toán là 1.390.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, tiền lãi

chậm trả từ ngày 23/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 25/9/2025 là 841.512.329 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.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn số tiền phạt cọc không được chấp nhận là 100.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho ông D Huy Phước số tiền là 4.000.000 đồng.

4. Án phí Dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 77.630.246 đồng.

Ông Dựng Huy P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho ông P số tiền tạm ứng án phí còn lại là 33.627.616 đồng theo biên lai thu số 0006066 ngày 24 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3), thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn thông báo về quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định,

Nguyên đơn kháng cáo nội dung như sau:

Nguyên đơn kháng cáo một phần một phần Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Phiếu đặt cọc số 303/2016/ĐC/PMA ngày 22/11/2018 giữa ông Dựng Huy P và Công ty Đ và Công ty Đ1 có ký kết có hiệu lực pháp luật và phạt cọc nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc Công ty Đ có trách nhiệm trả cho ông P tạm tính từ 23/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2025) là $1.440.000.000 + 841.512.329 + 100.000.000 = 2.381.512.329$ đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo nội dung như sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty Đ có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ tiền đã nhận của nguyên đơn là có sai sót trong việc áp dụng pháp luật, chưa xem xét đến nghĩa vụ của Công ty CP Đ1 đối với số tiền môi giới đã hưởng chính tiền nộp của khách hàng.

- Đối với khoản tiền lãi 10%/năm đối với số tiền ông Dựng Huy P đã đóng. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định không phù hợp với quy định pháp luật.

Từ những cơ sở đã trình bày kể trên, **Công ty Cổ phần Đ** kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, là tuân thủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc đánh giá lại nội dung tuyên vô hiệu đối với Phiếu đặt cọc; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về buộc **Công ty Đ1** có nghĩa vụ trả lại phần tiền môi giới đã hưởng cho ông **Dụng Huy P**; không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc không chịu lãi suất chậm trả 10%/năm và yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn; căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa Bản án sơ thẩm số 85/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của TAND Khu vực 3 - Đà Nẵng về các nội dung:

- Không tuyên Phiếu đặt cọc số 303/2016/ĐC/PMA ngày 22/11/2018 vô hiệu. Công nhận yêu cầu của các đương sự về việc đề nghị tuyên chấm dứt giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất B2.15.54 và giải quyết hậu quả của chấm dứt giao dịch chuyển nhượng.

- Buộc **Công ty Đ** và **Công ty Đ1** có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông **D** Huy Phước số tiền gốc đã nhận là 1.440.000.000 đồng (đã bao gồm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc); và trả cho ông **P** tiền lãi chậm trả 10%/năm tương ứng số tiền gốc hoàn trả từ ngày 23/11/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn:

[1.1]. Đối với yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm của bị đơn: **Công ty Đ** đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng giải quyết lại vụ án. Tuy nhiên, xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh đã được thực hiện đầy đủ và đúng quy định tại Chương VII của Bộ luật Tố tụng dân sự, thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đúng quy định của pháp luật và không có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng

đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lô đất số B2.15-54 và giải quyết hậu quả của chấm dứt hợp đồng. Nhận thấy, yêu cầu của các đương sự không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn (*nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền đã nhận, chịu lãi chậm trả và phạt cọc*); không vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên cần tôn trọng nguyên tắc tự định đoạt của các đương sự. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về nội dung này.

[1.2] Đối với nội dung của giao dịch các bên liên quan đến phiếu đặt cọc: Ông **Dụng Huy P** đã giao 50.000.000 đồng như đã cam kết tại Phiếu đặt cọc số 303/2016/ĐC/PMA ngày 22/11/2018 (gọi tắt Phiếu đặt cọc 303); Công ty Đất xanh - bên được ủy quyền thu tiền) đã nhận tiền đặt cọc. Sau khi đặt cọc, ông **P** đã nhiều lần chuyển tiền qua Công ty Đất xanh tổng cộng 1.440.000.000 đồng(bao gồm cả 50.000.000 đồng tiền cọc).

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất B2.15-54. Đối tượng của giao dịch đặt cọc trong vụ án là lô đất B2.15-54 thuộc **Khu đô thị P** hoàn toàn có thật, xác định được và có cơ sở pháp lý rõ ràng. Lô đất này đã được thể hiện trong các quyết định quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đặc biệt là Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 của **Ủy ban nhân dân thành phố Đ**, ban hành trước thời điểm ký kết phiếu đặt cọc. Ngoài ra, việc giao kết phiếu đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và mục đích của giao dịch không trái pháp luật, không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Như vậy, việc giao dịch đáp ứng điều kiện về đối tượng theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Phiếu đặt cọc số 303 ngày 22/11/2018 giữa ông **Dụng Huy P** và **Công ty Đ** được xác định là một giao dịch dân sự độc lập. Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự, chỉ khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, số tiền đặt cọc được xử lý như khoản tiền bảo đảm và được trừ vào nghĩa vụ thanh toán. Khi bên nhận đặt cọc (**Công ty Đ**) từ chối giao kết hoặc từ chối thực hiện hợp đồng mới phát sinh chế tài phạt cọc. Phía **Công ty Đ** không từ chối thực hiện giao dịch mà vẫn thể hiện ý chí chờ kết quả giải quyết của Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng khi đủ điều kiện. Điều này thể hiện rằng, **Công ty Đ** vẫn còn tiếp tục mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều thống nhất chấm dứt giao dịch, nguyên đơn chỉ yêu cầu trả tiền gốc, yêu cầu phạt cọc và khoản tiền lãi. Vì vậy, không cần thiết phải đánh giá tính vô hiệu của giao dịch như Bản án sơ thẩm đã quyết định nên cần điều chỉnh nội

dung này cho phù hợp với bản chất giao dịch cũng như quyết định của các đương sự trong vụ án.

[1.3] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của chấm dứt giao dịch giữa các bên: Nguyên đơn yêu cầu trả tiền gốc, phạt cọc và khoản tiền lãi; Bị đơn đề nghị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên đới trả tiền gốc, tiền lãi trên số tiền gốc.

[1.3.1]. Về nghĩa vụ trả gốc và lãi:

Theo phân tích ở mục [1], các bên đã tự nguyện chấm dứt các giao dịch nên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định pháp luật.

Phiếu đặt cọc ngày 22/11/2018 được xác lập giữa ông **Dụng Huy P** với **Công ty Đ**, trong đó **Công ty Đ** là bên nhận đặt cọc, còn Công ty Đất xanh tham gia với tư cách đơn vị môi giới, trung gian hỗ trợ giao dịch. Theo nội dung thỏa thuận và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Công ty Đất xanh không phải là chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không phải là bên có nghĩa vụ chuyển nhượng tài sản cho ông **P**, mà chỉ thực hiện việc giới thiệu, kết nối và hỗ trợ thu - chuyển tiền giữa khách hàng và chủ đầu tư.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy quá trình thực hiện giao dịch, Công ty Đất xanh trực tiếp nhận tiền từ ông **P** thông qua các phiếu thu, sau đó thực hiện việc chuyển tiền cho **Công ty Đ**. Mặc dù Công ty Đất xanh trình bày đã chuyển toàn bộ số tiền đã thu (thậm chí chuyển vượt) cho **Công ty Đ**, nhưng việc thu tiền của khách hàng là có thật và phát sinh trong khuôn khổ giao dịch đặt cọc mà Công ty Đất xanh là bên tham gia ký kết. Do đó, xét về quan hệ thực tế, Công ty Đất xanh có liên quan trực tiếp đến dòng tiền và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính trong giao dịch này.

Công ty Đất xanh cho rằng đã chuyển đủ số tiền 1.440.000.000 đồng có trong tổng số tiền 138.372.693.697 đồng theo bảng kê nhưng không có tài liệu chứng cứ có sự xác nhận của **Công ty Đ**, trong khi đó, Công ty 579 xác định tại Thông báo số 146/CT679 ngày 25/8/2023 gửi **Công ty Đ1** kèm theo bảng kê các thửa đất và số tiền đã nhận thì tổng số tiền đã nhận là 138.372.693.697 đồng, trong đó chỉ có 798.475.100 đồng là giao dịch của ông **P**, còn lại là tiền thu của các lô đất khác. Như vậy, đối với giao dịch của ông **P**, **Công ty Đ** chỉ nhận 798.475.100 đồng từ **Công ty Đ1** nên chỉ có nghĩa vụ trả lại 798.475.100 đồng, số tiền còn lại phải do **Công ty Đ1** xanh trả lại cho ông **P** mới đúng. Do đó, kháng cáo của bị đơn đề nghị buộc **Công ty Đ1** cùng có nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông **P** là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[1.3.2] Về lãi suất và thời gian được tính lãi suất:

Chỉ có Hợp đồng giữa Công ty Đ với Công ty Đ1 mới quy định về bồi thường là tiền lãi với mức 0,05%/ngày (về bản chất là một dạng của phạt vi phạm chứ không phải bồi thường thiệt hại vì con số cụ thể thiệt hại phải dựa trên thiệt hại thực tế) trên số tiền mà Công ty Đ1 đã thanh toán cho Công ty Đ còn giữa ông P với Công ty Đ không có thỏa thuận này.

Nghĩa vụ của Công ty Đ trong giao dịch với ông P là nghĩa vụ thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là nghĩa vụ thanh toán tiền. Hết thời hạn 365 ngày tính từ ngày 22/11/2018 (tức là đến ngày 23/11/2019) mà Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông P có quyền yêu cầu thực hiện trong một thời hạn hợp lý hoặc chấm dứt Hợp đồng và trả lại tiền đã thanh toán nhưng sau thời gian này, ông P chưa yêu cầu nên nghĩa vụ thanh toán và chịu lãi nên nghĩa vụ chịu lãi chậm thanh toán của Công ty Đ chưa phát sinh. Do đó, có cơ sở để cho rằng thời điểm phát sinh nghĩa vụ trả tiền và nghĩa vụ trả lãi do chậm trả không phải từ ngày 23/11/2019, mà là thời điểm ông P chính thức yêu cầu chấm dứt giao dịch và đòi lại tiền (thời điểm khởi kiện lần đầu là ngày 24/5/2023). Chỉ từ thời điểm này, nếu bên nhận tiền không thực hiện việc hoàn trả thì mới bị coi là chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Điều 357 của Bộ luật Dân sự, khi đó lãi chậm trả mới bắt đầu được tính theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, cụ thể:

Căn cứ theo Thông báo số 146/CT579 ngày 25/8/2023 của Công ty Đ xác nhận số tiền của các lô đất còn tồn đọng với Công ty Đ1, trong đó có lô đất B2.15-54, Công ty Đất xanh đã thanh toán Công ty Đ là 798.475.100 đồng nên Công ty Đất xanh còn giữ của ông P số tiền 641.524.900 đồng.

Công ty Đ phải trả cho ông P gồm: được tính từ ngày 24/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/9/2025) với lãi suất 10%/năm: $798.475.100 \times 855 \text{ ngày} \times 10\%/365 = 187.040.058$ đồng. Tổng cộng: $798.475.100 + 187.040.058 = 985.515.158$ đồng.

Công ty Đất xanh phải trả cho ông P gồm: 641.524.900 đồng và tiền lãi (từ ngày 24/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/9/2025) với lãi suất 10%/năm $641.524.900 \times 855 \text{ ngày} \times 10\%/365 = 150.275.011$ đồng. Tổng cộng: $641.524.900 + 150.275.011 = 791.799.911$ đồng.

[1.3.3] Đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn: Phiếu đặt cọc phát sinh hiệu lực từ thời điểm ký kết, bảo đảm tiến đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến thời điểm ông P khởi kiện, giao dịch chuyển nhượng không thực hiện được phần lớn là do lỗi của Công ty Đ nhưng ông P cũng biết rõ đối tượng chuyển nhượng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nên cũng phải chịu một phần rủi ro khi tham gia giao dịch, việc chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Đ và Công ty Đất xanh phải trả thêm một phần lãi do vi phạm nghĩa vụ với

mức lãi suất trả 10%/năm cũng phù hợp với tinh thần tại điểm b khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2023 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Theo đó, không có cơ sở chấp nhận phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng đối với Công ty Đ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn đối với yêu cầu Công ty Đất xanh cùng chịu trách nhiệm trả lại gốc, lãi cho ông P theo phần mỗi bên đã nhận; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo về tiền lãi phải chịu; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về giao dịch vô hiệu, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc Công ty Đ chịu phạt cọc.

[2] Về án phí: 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 và lệ phí Tòa án để xử lý án phí như sau:

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Đ phải chịu: 41.565.500 đồng.

Công ty Đất xanh phải chịu: 35.672.000 đồng.

Ông P phải chịu trên số tiền không được chấp nhận: $2.381.512.329 - 1.777.315.069 = 604.197.260$ đồng. Cụ thể: $20.000.000 + [4\% \times (604.197.260 - 400.000.000)] = 28.167.890$ đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 38.627.616 đồng theo biên lai thu số 0006066 ngày 24/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Đà Nẵng). Hoàn trả cho ông P số tiền tạm ứng án phí còn lại là 10.459.726 đồng. Ông Dụng Huy P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

[2.2] Về án phí phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0003812 ngày 14/10/2025 và 0003818 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Dụng Huy P.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng.

II. Căn cứ Điều 117, Điều 328, Điều 353, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Tuyên bố: Chấm dứt giao dịch dân sự theo Phiếu đặt cọc số 303 ngày 22/11/2018 được ký kết giữa ông **Dụng Huy P** với **Công ty cổ phần Đ**;

2. Buộc **Công ty cổ phần Đ** phải trả cho ông **Dụng Huy P** tổng số tiền là **985.515.158 đồng** (*Bằng chữ: Chín trăm tám mươi lăm triệu năm trăm mười lăm nghìn một trăm năm mươi tám đồng*). Trong đó, tiền gốc 798.475.100 đồng và tiền lãi chậm trả 187.040.058 đồng.

3. Buộc **Công ty cổ phần R** phải trả cho ông **Dụng Huy P** tổng số tiền là **791.799.911 đồng** (*Bằng chữ: Bảy trăm chín mươi một triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn chín trăm mười một đồng*). Trong đó, số tiền gốc 641.524.900 đồng và tiền lãi 150.275.011 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 485.446.575 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng*).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ phải chịu là 41.565.500 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi một triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm đồng*).

Công ty R phải chịu: 35.672.000 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi lăm triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn đồng*).

Ông **Dụng Huy P** phải chịu 28.167.890 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 38.627.616 đồng theo biên lai thu số 0006066 ngày 24/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Đà Nẵng). Hoàn trả cho ông **P** số tiền tạm ứng án phí còn lại là 10.459.726 đồng. Ông **Dụng Huy P** đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông **Dụng Huy P** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông **Dụng Huy P** số tiền 300.000 đồng (*bằng chữ: ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003812 ngày 14/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Bị đơn **Công ty cổ phần Đ** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho **Công ty Đ** số tiền 300.000 đồng (*bằng chữ: ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003818 ngày 16/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

7. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

9. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TP. Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 3 - Đà Nẵng;
- Phòng GDKT, TT và THA;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Trần Hữu Vinh