

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

Hà Nội, ngày 23 tháng 9 năm 2026
Hanoi, September 23rd, 2026

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

To:

- *The State Securities Commission;*
- *Hochiminh Stock Exchange.*

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
 (“Công ty”)/CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY (“Company”).

- Mã chứng khoán/*Stock symbol*: CRE.
- Địa chỉ/*Address*: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam/*1st floor, Building B - Sky City, 88 Lang Ha street, Lang ward, Hanoi, Vietnam.*
- Điện thoại liên hệ/*Telephone*: +84 24 6263 6688.
- Email: ir@cenland.vn.

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Ngày 23/09/2026, Công ty đã nhận được Bản án phúc thẩm số 60/2026/DS-PT của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (sau đây gọi tắt là “Tòa án”) về việc tranh chấp Hợp đồng môi giới bất động sản và hợp đồng vay tài sản. Theo đó, Tòa án quyết định không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 18/2026/KDTM-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ/ *On September 23rd, 2026, the Company received Appellate Judgment No. 60/2026/DS-PT issued by the People's Court of Can Tho City (hereinafter referred to as the "Court") regarding a dispute concerning a real estate brokerage contract and a loan agreement. Accordingly, the Court decided to reject the appeal filed by the defendant - Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company - and upheld the First-instance Judgment No. 18/2026/KDTM-ST dated May 7, 2026, issued by the People's Court of Zone 1, Can Tho City.*

Nội dung chi tiết có trong Bản án phúc thẩm số 60/2026/DS-PT đính kèm văn bản này/*Detailed information is provided in Appellate Judgment No. 60/2026/DS-PT, which is attached to this document.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 23/9/2026 tại đường dẫn: <https://cenland.vn>, mục “Quan hệ cổ đông/Thông tin cho cổ đông”/This information was published on the Company’s website on September 23rd, 2026, as in the link: <https://cenland.vn>, section “Investor Relations/Information Disclosure”.



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/Recipients:

- Như Kính gửi/*As sent*;
- Lưu/Archived: VP/Office.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
/ORGANIZATION REPRESENTATIVE
Người UQ CBTT/Person authorized to
disclose information



Mau Minh Tuyền
Mau Minh Tuyen



**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 60/2026/DS - PT

Ngày 15 - 9 - 2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng
môi giới bất động sản và hợp
đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phụng

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tiến Dũng

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thanh Bảo Trân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15 tháng 9 năm 2026, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 38/2026/TLPT – KDTM ngày 21 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng môi giới bất động sản và Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2026/KDTM - ST, ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1656/2026/QĐPT - KDTM ngày 28 tháng 7 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 1470/2026/QĐ-PT, ngày 21 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần bất động sản Thế Kỷ (Gọi tắt: Công ty Thế Kỷ); (Tên viết tắt: Cen Land)

Trụ sở: Tầng 1, tòa B Sky city, 88 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức Hùng - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền (Theo Văn bản uỷ quyền số 212/2026/UQ-CENLAND ngày 14 tháng 8 năm 2026):

1.1. Bà Hà Thị Thu Loan, sinh năm 1994; Số căn cước công dân: 045194001373, cấp ngày 15/4/2023. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 57, Nguyễn Cơ Thạch, P. An Khánh, TP. Hồ Chí Minh

1.2. Ông Đào Đức Đại, sinh năm 1993. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng 1, tòa B Sky city, 88 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội.

1.3. Ông Bùi Xuân Cường, sinh năm 1984. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng 1, tòa B Sky city, 88 Láng Hạ, phường Láng, Hà Nội.

2. *Bị đơn*: Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (Gọi tắt: Công ty Đại Nam Sơn).

Địa chỉ trụ sở chính: Thửa số 1019, tờ bản đồ số 13, Khu đô thị Hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Bình, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đình Huỳnh, sinh năm 1949; Số căn cước công dân: 001049002078, ngày Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: Nhà B số 671, Hoàng Hoa Thám, P. Ngọc Hà, TP. Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn Đệ, bà Nguyễn Thúy Huỳnh. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 4A/1 khu vực Bình Chánh, phường Long Tuyền, TP. Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Đại diện theo ủy quyền của Công ty Thế Kỷ - bà Hà Thị Thu Loan trình bày:

1. Đối với tranh chấp hợp đồng môi giới bất động sản,

Ngày 08/3/2019, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ("Cen Land") và Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn ("Đại Nam Sơn") đã ký kết Hợp đồng môi giới bán bất động sản số 01/2019/HĐMG/ĐẠINAMSON-CENLAND ("Hợp đồng"). Theo Hợp đồng này, Đại Nam Sơn giao Cen Land cung cấp dịch vụ tìm kiếm Khách hàng cho các căn hộ nhà phố, xây thô thuộc dự án Xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ ("Dự án") do Đại Nam Sơn làm Chủ đầu tư, địa chỉ tại Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Cần Thơ.

Cen Land có nghĩa vụ chuyển cho Đại Nam Sơn số tiền để đảm bảo các nghĩa vụ của Hợp đồng là 150.000.000 đồng/01 Sản Phẩm. Tổng số tiền đảm bảo mà Cen Land đã chuyển cho Đại Nam Sơn là 7.500.000.000 đồng (bằng

chữ: Bảy tỷ năm trăm triệu đồng) (“Tiền đảm bảo”). Cen Land đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán vào ngày 12/3/2019.

Trong quá trình triển khai, Cen Land đã giới thiệu Khách hàng ông Nguyễn Anh Dũng (sau đây gọi tắt là “Ông Dũng”) (CMND số: 079060005147 do Cục cảnh sát cấp ngày 04/04/2018; Hộ khẩu thường trú tại: 192 Bắc Hải, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) là người có mong muốn được mua sản phẩm của dự án. Ngày 07/11/2019, ông Dũng đã ký Phiếu đặt cọc số 2019/PĐKĐC/TGA số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) (“Tiền đặt cọc”) để đảm bảo cho việc thực hiện giao dịch mua bán bất động sản với Công ty Đại Nam Sơn. Toàn bộ số Tiền đặt cọc đã được CenLand Sài Gòn chuyển cho Công ty Đại Nam Sơn vào ngày 13/11/2019. Để làm rõ, CenLand Sài Gòn là đơn vị được Cen Land ủy quyền thu tiền từ Khách hàng và chuyển trực tiếp tiền cọc cho Chủ đầu tư, số tiền Cen Sài Gòn chuyển theo ủy quyền cũng được các bên thừa nhận là số tiền do Cen Land thực hiện.

Tuy nhiên, pháp lý của dự án có sự thay đổi đột ngột dẫn đến việc các bên không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng đã ký theo mục tiêu thỏa thuận ban đầu. Ngày 18/01/2023, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ đã ban hành Quyết định số 181/QĐ-UBND về việc bãi bỏ Quyết định số 681/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 và Quyết định số 3243/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 về việc điều chỉnh tên Dự án nhà ở xã hội sang Dự án khu nhà ở thương mại An Bình – Cần Thơ. Do đó, loại hình sản phẩm của Dự án là nhà ở xã hội, hay nói cách khác là đến thời điểm này, Hợp đồng đã ký có đối tượng không thể thực hiện được do hiện trạng pháp lý thay đổi. Đại Nam Sơn vẫn luôn cam kết xử lý bằng mọi cách để đảm bảo tình trạng pháp lý như ban đầu, tuy nhiên, mọi việc làm đều không có kết quả. Đến nay, Đại Nam Sơn vẫn giữ Tiền đảm bảo của Cen Land mà không triển khai được bất kỳ công việc nào đã cam kết theo Hợp đồng.

Trong thời hạn Hợp đồng có hiệu lực, Đại Nam Sơn đã có những vi phạm nghiêm trọng như sau:

Trước khi ký Hợp đồng này, Đại Nam Sơn đã bán ký Hợp đồng góp vốn với bà Ngô Thị Thịnh năm 2017 để huy động vốn và cam kết chuyển nhượng các lô đất A16, A17, A18 cho bà Ngô Thị Thịnh và ký Hợp đồng góp vốn số 12/2018/HĐGV-ĐNS ký kết ngày 02/02/2018 với bà Ngô Thị Hương để huy động vốn và cam kết chuyển nhượng các lô đất A19, A20, A21 cho bà Ngô Thị Hương.

Các giao dịch này là bất hợp pháp, vi phạm nghiêm trọng cam kết của Đại Nam Sơn tại Điều 9.1.1: “Bên A bị coi là vi phạm Hợp Đồng nếu Bên A:

Đàm phán, thỏa thuận, giao kết bất kỳ giao dịch nào đối với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào đối với các Sản Phẩm Bất Động Sản thuộc Dự Án (theo Điều 1 Hợp Đồng này) trong thời gian hiệu lực của Hợp Đồng, bao gồm nhưng không giới hạn ở giao dịch môi giới, hợp tác, thực hiện các giao dịch có nội dung tương tự như với Bên B...”

Tại Công văn số 39/2021/CV-ĐNS ngày 27/5/2021, Đại Nam Sơn cũng đã thừa nhận về hành vi ký Hợp đồng góp vốn nêu trên là có thật, cho thấy rõ ý chí về việc cố tình vi phạm của Đại Nam Sơn.

Đại Nam Sơn đã vi phạm nghiêm trọng các cam kết về tiến độ pháp lý tại Điều 7.1.1: “Bên A cam kết tự mình hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, thi công hạ tầng đồng bộ theo đúng quy hoạch, thiết kế, tiến độ được phê duyệt; tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết để toàn bộ sản phẩm bất động sản thuộc dự án đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất/chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng kế hoạch được hai bên thống nhất”. Cụ thể là Đại Nam Sơn đã vi phạm tiến độ pháp lý về việc xin cấp giấy phép xây dựng, Văn bản cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai, Thông báo nộp bổ sung tiền sử dụng đất cho Nhà nước do chuyển mục đích sử dụng đất, mặc dù Cen Land đã tạo điều kiện gia hạn nhiều lần. Ngày 19/6/2019, Cen Land gửi Công văn số 232/2019/TB- Cen Land tiếp tục cảnh báo vi phạm tiến độ nghiêm trọng cho Đại Nam Sơn và nêu rõ: “Nếu sau ngày 30/6/2019 mà Đại Nam Sơn không hoàn tất các thủ tục thì Cen Land sẽ ngay lập tức đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không cần thông báo nào khác cho Đại Nam Sơn.” Tuy nhiên, Đại Nam Sơn vẫn cố tình né tránh việc xác nhận thời hạn hoàn tất các thủ tục nêu trên, tiếp tục hứa hẹn không có căn cứ, đồng thời đưa ra các lý do bất hợp lý để kéo dài thời gian vô ích, ảnh hưởng nghiêm trọng đến kế hoạch kinh doanh của Cen Land.

Xét thời hạn của Hợp đồng tại Điều 3.1 của Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng số 03 ký ngày 01/01/2020 quy định: “*Thời hạn Hợp Đồng được tính từ ngày Các Bên ký kết chính thức Hợp Đồng này cho đến hết ngày 31/12/2020 hoặc đến khi Bên B thực hiện môi giới thành công toàn bộ sản phẩm bất động sản theo bảng danh sách sản phẩm bất động sản tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này, tùy điều kiện nào đến sau.*”

Nhận thấy, do hiện trạng pháp lý dự án thay đổi dẫn đến hoạt động môi giới của Cen Land không thể thực hiện được, nên sự kiện “*Bên B môi giới thành công toàn bộ sản phẩm bất động sản theo bảng danh sách sản phẩm bất động sản tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này*” là không có giá trị pháp lý và không có căn cứ để áp dụng.

Do đó, có căn cứ để xác định rằng, thời hạn hợp đồng sẽ được tính đến hết ngày 31/12/2020. Tại ngày chấm dứt hợp đồng, Đại Nam Sơn phải chịu các trách nhiệm pháp lý đối với Cen Land do hợp đồng chấm dứt.

Do đó, Công ty Thế kỷ khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chấm dứt hiệu lực ngày 31/12/2020 do Công ty Đại Nam Sơn đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng và hợp đồng đã hết thời hạn theo quy định tại Điều 3.1.

- Buộc Công ty Đại Nam Sơn thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền 17.000.000.000 đồng, gồm:

- Hoàn trả toàn bộ số tiền đảm bảo mà Công ty Thế Kỷ đã chuyển là 7.500.000.000 đồng;

- Hoàn trả tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng;

- Chịu phạt vi phạm bằng toàn bộ tiền đảm bảo do Công ty Đại Nam Sơn vi phạm Hợp đồng là: 7.500.000.000 đồng.

- Buộc Công ty Đại Nam Sơn thanh toán khoản tiền lãi chậm trả trên số tiền 17.000.000.000 đồng tạm tính đến ngày 12/11/2025 là 4.978.635.616 đồng, cụ thể:

Đối với số tiền 15.000.000.000 đồng (theo hợp đồng môi giới) thời gian tính lãi quá hạn là từ ngày 01/01/2021 đến ngày 12/11/2025 (tương đương 1776 ngày). Lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bằng Đồng Việt Nam, áp dụng cho khách hàng là tổ chức do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) công bố tại thời điểm thanh toán thực tế (lãi suất tra cứu tại tháng 11/2025 là 4,1%/năm). Số tiền lãi tạm tính là: $15.000.000.000 \times 4,1\% \times 150\% \times 1776/365 = 4.488.657.534$ đồng.

Số tiền 2.000.000.000 đồng (Tiền đặt cọc)

Căn cứ vào Văn bản số 33/2019/DAINAMSON ngày 12/11/2019 của, Đại Nam Sơn không gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất trong vòng 10 ngày kể từ ngày gửi Công văn là 12/11/2019 nên Công ty Đại Nam Sơn có nghĩa vụ hoàn trả ngay lập tức vào ngày 22/11/2019. Do đó, thời gian tính lãi quá hạn là từ

ngày 23/11/2019 đến ngày 12/11/2025 (tương đương 2181 ngày). Lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bằng Đồng Việt Nam, áp dụng cho khách hàng là tổ chức do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) công bố tại thời điểm thanh toán thực tế (lãi suất tại tháng 11/2025 là 4,1%/năm). Số tiền lãi tạm tính là: $2.000.000.000 \times 4,1\% \times 150\% \times 2181/365 = 489.978.082$ đồng.

Và yêu cầu tính lãi phát sinh cho đến ngày Công ty Đại Nam Sơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

Buộc Công ty Đại Nam Sơn sử dụng toàn bộ tài sản của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong đó có thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1m² tại Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ do Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn đứng tên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 810990, sổ vào sổ cấp GCN: CT20153 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 09/8/2023.

2. Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Ngày 10/12/2020, Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (*Cen Land*) và Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn (*Đại Nam Sơn*) đã ký kết Hợp đồng vay số 1012/2020/HĐV/CEN-DAINAMSON (*Hợp đồng*). Theo Hợp đồng này, Cen Land đồng ý cho Đại Nam Sơn vay số tiền là 3.760.700.000 đồng (*Khoản Vay*) trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày giải ngân đầu tiên (*Thời hạn vay*).

Ngày 11/12/2020, Cen Land đã chuyển khoản vay vào tài khoản của Đại Nam Sơn với số tiền là 3.760.700.000 đồng.

Căn cứ theo Hợp đồng vay, Cen Land đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ chuyển khoản vay cho Đại Nam Sơn, theo đó, Đại Nam Sơn phải có nghĩa vụ thanh toán khoản vay và lãi suất cho Cen Land theo quy định của hợp đồng cụ thể:

Khoản vay sẽ được bên vay thanh toán cho bên cho vay thành một hoặc nhiều đợt theo yêu cầu của bên cho vay muộn nhất vào ngày cuối cùng của thời hạn vay (Khoản 4.3 Điều 4).

Bên vay cam kết thanh toán đầy đủ khoản vay và lãi vay (nếu có) đúng hạn (Khoản 5.4 Điều 5)

Trường hợp không thanh toán bằng tiền, Đại Nam Sơn cam kết sẽ sử dụng toàn bộ tài sản của mình để đảm bảo cho các nghĩa vụ và cam kết của mình theo hợp đồng, đồng thời đồng ý vô điều kiện cho Cen Land được quyền áp dụng bất cứ biện pháp nào để thu hồi bất kỳ khoản thanh toán quá hạn nào theo hợp đồng (Khoản 5.5 Điều 5).

Thời hạn thực hiện việc thanh toán khoản vay và tiền lãi vay của Đại Nam Sơn đối với Cen Land chậm nhất là ngày 30/12/2020. Tuy nhiên, đã quá thời hạn này hơn 5 năm, Đại Nam Sơn vẫn không thanh toán khoản vay và tiền lãi vay, mặc dù Cen Land đã nhiều lần liên hệ và gửi văn bản yêu cầu Đại Nam Sơn thực hiện nghĩa vụ nêu trên. Đại Nam Sơn tỏ ra thoái thác trách nhiệm trả nợ vay đối với Cen Land. Điều này đã gây tổn thất về tài chính và ảnh hưởng lớn tới kế hoạch tài chính của Cen Land.

Do đó, Công ty Thế Kỷ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty Đại Nam Sơn thanh toán cho Cen Land toàn bộ khoản vay gốc đã giải ngân với số tiền là 3.760.700.000 đồng.

Buộc Công ty Đại Nam Sơn thanh toán tiền lãi vay phát sinh trên số tiền khoản vay nêu trên, cụ thể:

Lãi vay trong hạn: từ ngày 11/12/2020 đến ngày 30/12/2020 (20 ngày) là: 41.213.151 đồng.

Lãi vay quá hạn: tạm tính từ ngày 31/12/2020 đến ngày 11/11/2025 (tương đương 1.776 ngày) là: 5.489.591.671 đồng.

Tổng tiền lãi tạm tính đến ngày 11/11/2025 là: 5.530.804.822 đồng. Số tiền lãi yêu cầu thanh toán sẽ tính đến ngày thực trả.

(Các khoản lãi trên được tính theo lãi suất trong hạn là 20%/năm và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn theo quy định tại Hợp đồng vay và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Buộc Công ty Đại Nam Sơn sử dụng toàn bộ tài sản của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong đó có thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1 m² tại Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn đứng tên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 810990, sổ vào sổ cấp GCN: CT20153 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 09/08/2023.

Đại diện Công ty Thế Kỷ - bà Hà Thị Thu Loan trình bày bổ sung:

Đối với tổng số tiền gốc là 9.500.000.000 đồng theo Hợp đồng môi giới bất động sản và nợ gốc 3.760.700.000 đồng theo Hợp đồng vay tài sản, phía đại diện Công ty Đại Nam Sơn đồng ý trả nên Công ty Thế Kỷ đồng ý.

Đối với vấn đề chịu phạt và lãi của số tiền theo hợp đồng môi giới bất động sản, phía Công ty Đại Nam Sơn không đồng ý trả cho Công ty thế Kỷ nên Công ty thế Kỷ vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, không đồng ý giảm cho Công ty Đại Nam Sơn.

Đối với số tiền lãi trong hạn và quá hạn theo hợp đồng vay thì Công ty Thế Kỷ vẫn giữ yêu cầu Công ty Đại Nam Sơn trả, không xem xét giảm cho Công ty Đại Nam Sơn.

Công ty Thế Kỷ vẫn giữ yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty Đại Nam Sơn sử dụng toàn bộ tài sản của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong đó có thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1 m² tại Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn đứng tên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 810990, sổ vào sổ cấp GCN: CT20153 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 09/8/2023.

Đại diện ủy quyền của bị đơn Công ty Đại Nam Sơn – ông Phạm Văn Đệ và bà Nguyễn Thuý Huỳnh trình bày:

1. Đối với tranh chấp hợp đồng môi giới bất động sản:

Công ty Đại Nam Sơn đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Công ty Thế Kỷ về việc: Tuyên Hợp đồng chấm dứt hiệu lực ngày 31/12/2020 do Công ty Đại Nam Sơn đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng và hợp đồng đã hết thời hạn theo quy định tại Điều 3.1 và buộc Công ty Đại Nam Sơn thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền tổng số tiền nợ gốc là 9.500.000.000 đồng. Gồm: hoàn trả toàn bộ số tiền đảm bảo mà Công ty Thế Kỷ đã chuyển là 7.500.000.000 đồng và hoàn trả tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng;

Công ty Đại Nam Sơn không đồng ý các yêu cầu khởi kiện còn lại của Công ty Thế Kỷ về việc phải chịu phạt vi phạm bằng toàn bộ tiền đảm bảo do Công ty Đại Nam Sơn vi phạm hợp đồng số tiền 7.500.000.000 đồng và buộc Công ty Đại Nam Sơn thanh toán khoản tiền lãi chậm trả trên số tiền 17.000.000.000 đồng tạm tính đến ngày 12/11/2025 là 4.978.635.616 đồng, yêu cầu tính lãi phát sinh cho đến ngày Công ty Đại Nam Sơn thực hiện xong nghĩa

vụ thanh toán và buộc Công ty Đại Nam Sơn sử dụng toàn bộ tài sản của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong đó có thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1 m² tại Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn đứng tên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 810990, số vào sổ cấp GCN: CT20153 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 09/8/2023. Do dự án đã bị Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ thu hồi, Công ty Đại Nam Sơn không thực hiện được dự án là do khách quan và do dự án không thực hiện được phía Công ty Đại Nam Sơn đã bị thiệt hại nên không đồng ý trả cho Công ty Thế Kỷ số tiền phạt và lãi như Công ty Thế Kỷ yêu cầu. Hợp đồng không thể thực hiện được do khách quan, Công ty Đại Nam Sơn không vi phạm hợp đồng đã ký kết giữa hai bên.

Đối với yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản là thửa đất 1019 thì Công ty Đại Nam Sơn không đồng ý, do số tiền nợ Công ty Thế Kỷ thấp hơn giá trị tài sản rất nhiều. Tuy nhiên, có thể xem xét xử lý phát mãi một phần thửa đất tại giai đoạn thi hành án để trả số tiền nợ cho Công ty Thế Kỷ.

2. Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Về nợ gốc: Công ty Đại Nam Sơn đồng ý trả cho Công ty Thế Kỷ số tiền 3.760.700.000 đồng.

Về nợ lãi trong hạn: từ ngày 11/12/2020 đến ngày 30/12/2020 (20 ngày) là: 41.213.151 đồng và *lãi vay quá hạn:* tạm tính từ ngày 31/12/2020 đến ngày 11/11/2025 (tương đương 1.776 ngày) là: 5.489.591.671 đồng. Tổng tiền lãi tạm tính đến ngày 11/11/2025 là: 5.530.804.822 đồng. Số tiền lãi yêu cầu thanh toán sẽ tính đến ngày thực trả. (Các khoản lãi trên được tính theo lãi suất trong hạn là 20%/năm và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn theo quy định tại Hợp đồng vay và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015) thì Công ty Đại Nam Sơn không đồng ý, do dự án không thực hiện phía Công ty Đại Nam Sơn đã bị thiệt hại.

Đối với yêu cầu buộc Công ty Đại Nam Sơn sử dụng toàn bộ tài sản của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong đó có thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1 m² tại Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ do Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn đứng tên theo Giấy chứng nhận Quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 810990, sổ vào sổ cấp GCN: CT20153 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 09/8/2023 thì Công ty Đại Nam Sơn không đồng ý. Do số tiền nợ Công ty Thế Kỷ thấp hơn giá trị tài sản rất nhiều. Tuy nhiên, có thể xem xét xử lý phát mãi một phần thửa đất tại giai đoạn thi hành án để trả số tiền nợ cho Công ty Thế Kỷ.

Tại biên bản hòa giải ngày 12/3/2026 và ngày 20/3/2026: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận được các vấn đề như sau:

1. Đối với tranh chấp hợp đồng môi giới bất động sản:

Công ty Đại Nam Sơn và Công ty Thế Kỷ thống nhất: Tuyên Hợp đồng chấm dứt hiệu lực ngày 31/12/2020 do Công ty Đại Nam Sơn đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng và Hợp đồng đã hết thời hạn theo quy định tại Điều 3.1.

Công ty Đại Nam Sơn đồng ý thanh toán cho Công ty Thế Kỷ tổng số tiền nợ gốc là 9.500.000.000 đồng (gồm: Hoàn trả toàn bộ số tiền đảm bảo mà Công ty Thế Kỷ đã chuyển là 7.500.000.000 đồng và hoàn trả tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng).

2. Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Công ty Đại Nam Sơn đồng ý trả cho Công ty Thế Kỷ số tiền nợ gốc: 3.760.700.000 đồng.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn - bà Hà Thị Thu Loan trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như nội dung đơn khởi kiện và trình bày tại biên bản hoà giải ngày 12/3/2026 và ngày 20/3/2026. Nguyên đơn có thay đổi yêu cầu về số tiền lãi đối với hợp đồng môi giới bất động sản, theo đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn yêu cầu tính lãi trên số tiền 15.000.000.000 đồng và lãi trên số tiền cọc 2.000.000.000 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tính lãi trên số tiền 7.500.000.000 đồng và cọc 2.000.000.000 đồng. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Ghi nhận các vấn đề nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận gồm:

- Đối với Hợp đồng môi giới bất động sản:

Công ty Đại Nam Sơn và Công ty Thế Kỷ thống nhất: Tuyên Hợp đồng chấm dứt hiệu lực ngày 31/12/2020 do Công ty Đại Nam Sơn đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng và Hợp đồng đã hết thời hạn theo quy định tại Điều 3.1.

Công ty Đại Nam Sơn thanh toán cho Công ty Thế Kỷ tổng số tiền nợ gốc là 9.500.000.000 đồng (gồm: Hoàn trả toàn bộ số tiền đảm bảo mà Công ty Thế Kỷ đã chuyển là 7.500.000.000 đồng và hoàn trả tiền đặt cọc 2.000.000.000

đồng).

Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Công ty Đại Nam Sơn trả cho Công ty Thế Kỷ số tiền nợ gốc: 3.760.700.000 đồng.

2. Đối với các vấn đề chưa thỏa thuận được của hợp đồng môi giới bất động sản và hợp đồng vay tài sản, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết:

Đối với hợp đồng môi giới bất động sản:

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền phạt của số tiền đảm bảo là 7.500.000.000 đồng.

Nguyên đơn căn cứ theo thỏa thuận tại Điều 7.7; 7.9; 7.10; 9.1; 9.1.1; 9.1.2; 9.2.2 của hợp đồng môi giới bất động sản nêu trên thì Công ty Đại Nam Sơn đã vi phạm thỏa thuận về việc tự mình ký hợp đồng góp vốn với bà Thịnh, bà Hương các lô nền trong giỏ hàng Công ty Đại Nam Sơn ký hợp đồng môi giới với Công ty Thế Kỷ, thời gian này Hợp đồng môi giới bất động sản giữa 2 Công ty vẫn còn hiệu lực pháp luật, chưa chấm dứt, Công ty Đại Nam Sơn không thông báo cho Công ty Thế Kỷ ngưng giao dịch các lô nền A17, A18, A16, A10, A19, A20, A21 nhưng lại ký hợp đồng góp vốn với người khác theo các hợp đồng góp vốn và tranh chấp liên quan đến hợp đồng góp vốn giữa Công ty Đại Nam Sơn và bà Thịnh, bà Hương đã được Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử sơ thẩm ngày 26/7/2023 và Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đình chỉ xét xử do rút kháng cáo ngày 01/3/2024, bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Và tại Điều 9.1.1 giữa hai bên đã thỏa thuận: “Bên A bị coi là vi phạm Hợp đồng nếu Bên A: a. đàm phán, thỏa thuận, giao kết bất kỳ giao dịch nào với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào đối với các Sản Phẩm Bất Động Sản thuộc Dự Án (theo Điều 1 Hợp Đồng này) trong thời gian hiệu lực của Hợp Đồng..”.

Như vậy, trong thời gian hợp đồng hai bên còn hiệu lực pháp luật nhưng Công ty Đại Nam Sơn lại ký hợp đồng góp vốn với bà Thịnh, bà Hương các lô nền là vi phạm thỏa thuận nên trên nên phải chịu phạt theo thỏa thuận tại Điều 9.1.2 của Hợp đồng.

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền lãi trên số tiền 7.500.000.000 đồng (tiền bảo đảm) tạm tính từ ngày quá hạn là ngày 01/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/5/2026) và lãi phát sinh từ ngày 08/5/2026 trên số tiền 7.500.000.000 đồng, mức lãi suất quá

hạn là 150% lãi suất trong hạn (4.1%/năm) tương đương là 6.15%/năm cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ.

Nguyên đơn căn cứ theo thỏa thuận của Hợp đồng tại Điều 7.10 thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên phải chịu lãi trên số tiền bảo đảm 7.500.000.000 đồng.

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền lãi trên số tiền 2.000.000.000 đồng (tiền cọc) tạm tính từ ngày quá hạn là ngày 23/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/5/2026) và lãi phát sinh từ ngày 08/5/2026 trên số tiền 2.000.000.000 đồng, mức lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn (4.1%/năm) tương đương là 6.15%/năm cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ.

Việc nguyên đơn yêu cầu tính lãi trên số tiền 2.000.000.000 căn cứ vào Văn bản số 33/2019/DAINAMSON ngày 12/11/2019 của Đại Nam Sơn không gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất trong vòng 10 ngày kể từ ngày gửi Công văn là 12/11/2019 nên Công ty Đại Nam Sơn có nghĩa vụ hoàn trả ngay lập tức vào ngày 22/11/2019. Do đó, thời gian tính lãi quá hạn là từ ngày 23/11/2019, lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bằng Đồng Việt Nam, áp dụng cho Khách hàng là tổ chức do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) công bố tại thời điểm thanh toán thực tế (lãi suất tại thời điểm khởi kiện: tháng 11/2025 là 4,1%/năm) theo thỏa thuận của Hợp đồng tại Điều 7.10 của Hợp đồng môi giới bất động sản.

Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn cho rằng dự án bị thu hồi không thực hiện được nên không đồng ý chịu phạt và trả lãi. Do bị đơn vi phạm thỏa thuận không phụ thuộc vào việc dự án có bị thu hồi hay không.

Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm trả cho Công ty Thế Kỷ lãi chậm trả trên số tiền vay 3.760.700.000 đồng tính từ ngày 11/12/2020 đến ngày 30/12/2020 lãi trong hạn: 41.213.151 đồng và lãi quá hạn từ ngày 31/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (07/5/2026), mức lãi suất 150% lãi suất trong hạn 20%/năm tương đương 30%/năm và lãi sinh từ ngày 08/5/2026 trên số tiền 3.760.700.000 đồng, mức lãi suất là 30%/năm cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ.

Nguyên đơn căn cứ vào Điều 2.1 và Điều 2.2 và Điều 3 của hợp đồng vay tài sản cho thấy bị đơn đã vi phạm về thời hạn thanh toán nên phải chịu số tiền lãi chậm trả (quá hạn) như trên.

Nguyên đơn không đồng ý việc bị đơn vay tiền của nguyên đơn mục đích để phục vụ đầu tư vào đường điện của dự án theo thỏa thuận của hợp đồng vay tài sản và cho rằng hết thời hiệu khởi kiện đối với số tiền lãi vay. Bởi đến cuối năm 2024 bản án liên quan đến vấn đề dự án không được thực hiện được mới có hiệu lực pháp luật và vụ án giữa Công ty Thế Kỷ và Công ty Đại Nam Sơn liên quan đến vấn đề tiền cọc thực hiện giao dịch chuyển nhượng các nền trong dự án (số tiền của hợp đồng đã giải quyết khác với hợp đồng môi giới bất động sản, hợp đồng vay tài sản trong vụ án này) đã được Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều công nhận bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 102 ngày 14/5/2024, thời điểm này Công ty Thế Kỷ mới biết quyền lợi bị ảnh hưởng nên ngày 18/11/2025 nguyên đơn khởi kiện đòi tiền vay và lãi. Đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 12/3/2026 bị đơn thừa nhận nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc nêu trên nên còn thời hiệu khởi kiện theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Công ty Thế Kỷ yêu cầu buộc Công ty Đại Nam Sơn sử dụng toàn bộ tài sản của Công ty Đại Nam Sơn để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong đó có thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1m² tại Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền (nay là phường An Bình), thành phố Cần Thơ do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn đứng tên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 810990, số vào sổ cấp GCN: CT20153 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 09/8/2023. Không đồng ý với ý kiến của bị đơn. Nguyên đơn được biết tài sản nêu trên đang được Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1- Cần Thơ và Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thực hiện thủ tục kê biên, bán đấu giá để thi hành cho một số bản án của Công ty Đại Nam nợ.

Đại diện bị đơn - ông Phạm Văn Đệ, bà Nguyễn Thuý Huỳnh trình bày:

1. Đối với tranh chấp hợp đồng môi giới bất động sản:

- Công ty Đại Nam Sơn đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Công ty Thế Kỷ về việc: Tuyên Hợp đồng chấm dứt hiệu lực ngày 31/12/2020 do Công ty Đại Nam Sơn đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng và Hợp đồng đã hết thời hạn theo quy định tại Điều 3.1 và buộc Công ty Đại Nam Sơn thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền tổng số tiền nợ gốc là 9.500.000.000 đồng, gồm: Hoàn

trả toàn bộ số tiền đảm bảo mà Công ty Thế Kỷ đã chuyển là 7.500.000.000 đồng và hoàn trả tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng;

Công ty Đại Nam Sơn không đồng ý các yêu cầu khởi kiện còn lại của Công ty Thế Kỷ về việc phải chịu phạt vi phạm bằng toàn bộ tiền đảm bảo do Công ty Đại Nam Sơn vi phạm Hợp đồng là: 7.500.000.000 đồng và buộc Công ty Đại Nam Sơn thanh toán khoản tiền lãi chậm trả trên số tiền 7.500.000.000 đồng và lãi trên số tiền cọc 2.000.000.000 đồng theo thời gian nguyên đơn yêu cầu và lãi phát sinh cho đến ngày Công ty Đại Nam Sơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán. Do dự án đã bị Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ thu hồi, Công ty Đại Nam Sơn không thực hiện được dự án là do khách quan và do dự án không thực hiện được phía Công ty Đại Nam Sơn đã bị thiệt hại nên không đồng ý trả cho Công ty Thế Kỷ số tiền phạt và lãi như Công ty Thế Kỷ yêu cầu. Hợp đồng không thể thực hiện được do khách quan. Bị đơn cung cấp Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 09 ngày 16/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ giữa nguyên đơn bà Lư Ngọc Lan và bị đơn Công ty Đại Nam Sơn về việc hủy hợp đồng góp vốn để chứng minh hợp đồng góp vốn không thực hiện được, dự án bị thu hồi nên khách quan, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Công ty Đại Nam Sơn không đồng ý buộc sử dụng toàn bộ tài sản của mình để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong đó có thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1 m² tại Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, TP Cần Thơ do Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn đứng tên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 810990, sổ vào sổ cấp GCN: CT20153 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 09/8/2023. Công ty Đại Nam Sơn không vi phạm hợp đồng đã ký kết giữa hai bên và do số tiền nợ Công ty Thế Kỷ thấp hơn giá trị tài sản rất nhiều. Tuy nhiên, có thể xem xét xử lý phát mãi một phần thửa đất tại giai đoạn thi hành án để trả số tiền nợ cho Công ty Thế Kỷ. Tài sản này đang được Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Cần Thơ và Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ thực hiện thủ tục kê biên, bán đấu giá để thi hành cho một số bản án của Công ty Đại Nam Sơn.

2. Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Về nợ gốc: Công ty Đại Nam Sơn đồng ý trả cho Công ty Thế Kỷ số tiền 3.760.700.000 đồng.

Về nợ lãi trong hạn: từ ngày 11/12/2020 đến ngày 30/12/2020 (20 ngày) là: 41.213.151 đồng và lãi vay quá hạn: tạm tính từ ngày 31/12/2020 đến ngày 11/11/2025 (tương đương 1.776 ngày) là: 5.489.591.671 đồng. Tổng tiền lãi tạm tính đến ngày 11/11/2025 là: 5.530.804.822 đồng. Số tiền lãi yêu cầu thanh toán sẽ tính đến ngày thực trả. (Các khoản lãi trên được tính theo lãi suất trong hạn là 20%/năm và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn theo quy định tại Hợp đồng vay và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015) thì Công ty Đại Nam Sơn không đồng ý, do dự án không thực hiện phía Công ty Đại Nam Sơn đã bị thiệt hại, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về thời hiệu khởi kiện đối với số tiền lãi, do nguyên đơn khởi kiện đã hết thời hiệu khởi kiện nên không đồng ý trả lãi vay cho nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số 18/2026/KDTM-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ, tuyên xử:

Tuyên xử:

1. Đối với Hợp đồng môi giới bất động sản:

1.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với các vấn đề gồm:

Tuyên bố Hợp đồng môi giới bất động sản ngày 08/3/2019 giữa Công ty Thế Kỷ và Công ty Đại Nam Sơn chấm dứt hiệu lực.

Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền tổng số tiền nợ gốc là 9.500.000.000 đồng (*Chín tỷ, năm trăm triệu đồng*) [Trong đó: Hoàn trả toàn bộ số tiền đảm bảo mà Công ty Thế Kỷ đã chuyển là: 7.500.000.000 đồng (*Bảy tỷ, năm trăm triệu đồng*) và hoàn trả tiền đặt cọc: 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*)].

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Thế Kỷ đối với các vấn đề gồm:

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền phạt của số tiền đảm bảo là 7.500.000.000 đồng (*Bảy tỷ, năm trăm triệu đồng*).

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền lãi trên số tiền 7.500.000.000 đồng (tiền bảo đảm) tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/5/2026) là: 2.467.687.500 đồng (*Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 08/5/2026 trên số tiền 7.500.000.000 đồng, mức lãi suất là 6.15%/năm cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ.

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền lãi trên số tiền 2.000.000.000 đồng (tiền cọc) tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/5/2026) là: 794.033.333 đồng (*Bảy trăm chín mươi bốn triệu, không trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 08/5/2026 trên số tiền 2.000.000.000 đồng, mức lãi suất là 6.15%/năm cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ.

Tổng cộng các khoản tiền nêu trên tạm tính đến ngày 07/5/2026 là: 20.261.720.833 đồng (*Hai mươi tỷ, hai trăm sáu mươi một triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng*).

2. Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc: Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm trả cho Công ty Thế Kỷ số tiền vay nợ gốc là: 3.760.700.000 đồng (*Ba tỷ, bảy trăm sáu mươi triệu, bảy trăm nghìn đồng*).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Thế Kỷ:

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm trả cho Công ty Thế Kỷ số tiền lãi theo hợp đồng vay tài sản tạm tính đến ngày 07/5/2026 là: 6.077.138.651 đồng (*Sáu tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi một đồng*) [Trong đó: lãi trong hạn: 41.213.151 đồng (*Bốn mươi một triệu, hai trăm mười ba nghìn, một trăm năm mươi một đồng*); lãi quá hạn: 6.035.925.500 đồng (*Sáu tỷ, không trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, năm trăm đồng*)] và lãi phát sinh từ ngày 08/5/2026 trên số tiền 3.760.700.000 đồng, mức lãi suất là 30%/năm cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ.

Tổng số tiền gốc và lãi vay tạm tính đến ngày 07/5/2026 là: 9.796.623.500 đồng (*Chín tỷ, bảy trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, năm trăm đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Thế Kỷ về việc buộc Công ty Đại Nam Sơn sử dụng toàn bộ tài sản của Công ty Đại Nam Sơn để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong đó có thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1m² tại Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền (nay là P. An Bình), TP Cần Thơ do Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn đứng tên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 810990, số vào sổ cấp GCN: CT20153 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày

09/8/2023.

Tuy nhiên, vấn đề này Công ty Thế Kỷ có quyền yêu cầu thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026, bị đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2026/KDTM-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ. Bị đơn không đồng ý chịu phạt vi phạm bằng toàn bộ số tiền bảo đảm 7.500.000.000đồng; Không đồng ý thanh toán tiền lãi chậm trả trên số tiền 9.500.000.000đồng. Đối với hợp đồng vay số tiền 3.760.700.000đồng, bị đơn không đồng ý trả lãi trong hạn và quá hạn cho công ty Thế Kỷ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa nhận định từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhận định Công ty Đại Nam Sơn đã vi phạm về thỏa thuận chỉ định Công ty Thế Kỷ độc quyền môi giới bán bất động sản, gồm những căn hộ nhà phố, xây thô thuộc dự án xây dựng khu nhà ở thương mại An Bình Cần Thơ; Công ty Đại Nam Sơn đã ký các hợp đồng góp vốn với các cá nhân khác để bán các lô nền thuộc độc quyền của Công ty Thế kỷ. Hành vi này của Công ty Đại Nam Sơn đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/2019/HĐMG/ĐẠI NAM SƠN-CENLAND. Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ thu hồi dự án sau khi các bên đã chấm dứt hợp đồng, do vậy Công ty Đại Nam Sơn không thực hiện được dự án không phải do lỗi khách quan Công ty Thế Kỷ khởi kiện yêu cầu Công ty Đại Nam Sơn phải chịu phạt 100% số tiền đảm bảo 7.500.000.000đồng và lãi là có căn cứ pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã được sửa đổi bổ sung năm 2025, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Đại Nam Sơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 18/2026/KDTM-ST ngày 07 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:* Nguyên đơn Công ty cổ phần bất động sản Thế Kỷ khởi kiện bị đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn phát sinh từ các thỏa thuận về môi giới bất động sản (phạt vi phạm, hoàn trả tiền cọc, bảo đảm, lãi chậm trả) và hợp đồng vay tài sản thương mại liên quan. Tranh chấp phát sinh giữa Công ty Thế Kỷ và Công ty Đại Nam Sơn - hai tổ chức đều có đăng ký kinh doanh và hoạt động vì mục đích lợi nhuận. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã được sửa đổi bổ sung năm 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cần Thơ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Công ty Đại Nam Sơn có đơn kháng cáo đúng quy định tại các điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xem xét yêu cầu kháng cáo đối với Hợp đồng môi giới bất động sản

Về phạt vi phạm bằng số tiền bảo đảm 7.500.000.000 đồng: Nguyên đơn và bị đơn đã xác lập hợp đồng môi giới bất động sản ngày 08 tháng 3 năm 2019, theo đó Công ty Thế Kỷ đã chuyển khoản số tiền bảo đảm 7.500.000.000 đồng cho Công ty Đại Nam Sơn. Xét thấy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, dẫn đến thỏa thuận giữa các bên không thực hiện được và hai bên đã thống nhất chấm dứt hiệu lực của hợp đồng.

Xét hợp đồng môi giới bất động sản ngày 08 tháng 3 năm 2019 giữa hai bên, tại Điều 7.7 các bên đã thỏa thuận rõ nghĩa vụ cam kết độc quyền phân phối của Công ty Đại Nam Sơn. Tuy nhiên, trong thời hạn hợp đồng đang có hiệu lực, bị đơn đã tự ý ký các hợp đồng góp vốn phân phối các lô nền thuộc dự án cho bà Ngô Thị Thịnh và bà Ngô Thị Hương (đã được ghi nhận tại các bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều và Công văn số 39 ngày 27/5/2021). Hành vi này vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận tại Điều 7.7 và Điều 9.1.1 của hợp đồng. Căn cứ quy định tại Điều 7.9 và Điều 9.1.2 của hợp đồng, nguyên đơn

có quyền yêu cầu bị đơn phạt vi phạm bằng toàn bộ số tiền đảm bảo chưa thu hồi là 7.500.000.000 đồng.

Phía bị đơn cho rằng dự án bị thu hồi do nguyên nhân khách quan nên không chấp nhận chịu phạt và tính lãi là không có cơ sở. Bởi lẽ, Quyết định số 181/QĐ-UBND về bãi bỏ quy hoạch dự án vào ngày 18/01/2023. Trong khi đó hành vi vi phạm thỏa thuận của hợp đồng của bị đơn diễn ra từ thời điểm hợp đồng môi giới bất động sản giữa các bên đang có hiệu lực (2019-2021). Do đó, sự kiện dự án bị thu hồi sau này không làm loại trừ trách nhiệm vi phạm hợp đồng đã phát sinh trước đó của bị đơn. Mức phạt vi phạm hợp đồng bằng 100% tiền đảm bảo là đúng thỏa thuận tại Điều 9.1.2 của hợp đồng.

Căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng và quy định tại Điều 300, Điều 301 Luật Thương mại 2005, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu phạt vi phạm do vi phạm hợp đồng là có căn cứ pháp lý. Do bị đơn vi phạm toàn bộ cam kết dẫn đến chấm dứt hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền phạt vi phạm 7.500.000.000 đồng là phù hợp. Kháng cáo của bị đơn về nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

Về lãi chậm thanh toán tiền bảo đảm và tiền đặt cọc: Do bị đơn chậm hoàn trả tiền bảo đảm (quá hạn từ 01/01/2021) và tiền đặt cọc (quá hạn từ 23/11/2019 theo Văn bản số 33), căn cứ Điều 7.10 và Điều 9.2.2 của hợp đồng, nguyên đơn yêu cầu áp dụng mức lãi phạt chậm thanh toán bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank ($4,1\%/năm \times 150\% = 6,15\%/năm$) tính đến ngày xét xử sơ thẩm (07/5/2026) cũng như lãi phát sinh tiếp theo là hoàn toàn đúng thỏa thuận và phù hợp với quy định tại các Điều 306, Điều 314 Luật Thương mại 2005.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm (07/5/2026) cụ thể: lãi trên khoản tiền 7.500.000.000 đồng là 2.467.687.500 đồng và lãi trên khoản tiền 2.000.000.000 đồng là 794.033.333 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo không đồng ý trả lãi chậm trả của bị đơn là không có cơ sở.

[2.2] Xem xét yêu cầu kháng cáo đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản

Về nghĩa vụ trả lãi trong hạn và lãi quá hạn trên số tiền vay gốc 3.760.700.000 đồng:

Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu lãi trong hạn số tiền 41.213.151 đồng và lãi quá hạn 6.035.925.500 đồng, tính đến ngày 07/5/2026,

đồng thời tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 08/5/2026 với mức lãi suất thỏa thuận 30%/năm trên dư nợ gốc cho đến khi thanh toán xong là hoàn toàn có căn cứ pháp lý. Xét kháng cáo của bị đơn về khoản tiền lãi hợp đồng vay: Hội đồng xét xử thấy rằng, hợp đồng vay tài sản ngày 10/12/2020 giữa hai bên thể hiện mức lãi suất trong hạn 20%/năm và lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn (tương đương 30%/năm) là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 31/12/2020. Mặt khác, tại các biên bản hòa giải tháng 3/2026, bị đơn đã thừa nhận nghĩa vụ nợ gốc, làm bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện theo Điều 157 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ khoản lãi trong hạn 41.213.151 đồng, lãi quá hạn 6.035.925.500 đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (07/5/2026) và buộc Bị đơn tiếp tục chịu lãi phát sinh 30%/năm trên nợ gốc từ ngày 08/5/2026 cho đến khi thanh toán xong là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật, không có cơ sở để sửa phần bản án này.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy toàn bộ kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn là không có cơ sở chấp nhận; quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2026/KDTM-ST ngày 07/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Đối với Hợp đồng môi giới bất động sản:

1.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với các vấn đề gồm:

Tuyên bố Hợp đồng môi giới bất động sản ngày 08/3/2019 giữa Công ty Thế Kỷ và Công ty Đại Nam Sơn chấm dứt hiệu lực.

Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền tổng số tiền nợ gốc là 9.500.000.000 đồng (*Chín tỷ, năm trăm triệu đồng*) [Trong đó: Hoàn trả toàn bộ số tiền đảm bảo mà Công ty Thế Kỷ đã chuyển là: 7.500.000.000 đồng (*Bảy tỷ, năm trăm triệu đồng*) và hoàn trả tiền đặt cọc: 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*)].

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Thế Kỷ đối với các vấn đề gồm:

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền phạt của số tiền đảm bảo là 7.500.000.000 đồng (*Bảy tỷ, năm trăm triệu đồng*).

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền lãi trên số tiền 7.500.000.000 đồng (tiền bảo đảm) tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/5/2026) là: 2.467.687.500 đồng (*Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 08/5/2026 trên số tiền 7.500.000.000 đồng, mức lãi suất là 6.15%/năm cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ.

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thế Kỷ số tiền lãi trên số tiền 2.000.000.000 đồng (tiền cọc) tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/5/2026) là: 794.033.333 đồng (*Bảy trăm chín mươi bốn triệu, không trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 08/5/2026 trên số tiền 2.000.000.000 đồng, mức lãi suất là 6.15%/năm cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ.

Tổng cộng các khoản tiền nêu trên tạm tính đến ngày 07/5/2026 là: 20.261.720.833 đồng (*Hai mươi tỷ, hai trăm sáu mươi một triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng*).

2. Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc: Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm trả cho Công ty Thế Kỷ số tiền vay nợ gốc là: 3.760.700.000 đồng (*Ba tỷ, bảy trăm sáu mươi triệu, bảy trăm nghìn đồng*).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Thế Kỷ:

Buộc Công ty Đại Nam Sơn có trách nhiệm trả cho Công ty Thế Kỷ số tiền lãi theo hợp đồng vay tài sản tạm tính đến ngày 07/5/2026 là: 6.077.138.651 đồng (*Sáu tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi một đồng*) [Trong đó: lãi trong hạn: 41.213.151 đồng (*Bốn mươi một triệu, hai trăm mười ba nghìn, một trăm năm mươi một đồng*); lãi quá hạn: 6.035.925.500 đồng (*Sáu tỷ, không trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, năm trăm đồng*)] và lãi phát sinh từ ngày 08/5/2026 trên số tiền 3.760.700.000 đồng, mức lãi suất là 30%/năm cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ.

Tổng số tiền gốc và lãi vay tạm tính đến ngày 07/5/2026 là: 9.796.623.500 đồng (*Chín tỷ, bảy trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm hai mươi ba nghìn, năm trăm đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Thế Kỷ về việc buộc Công ty Đại Nam Sơn sử dụng toàn bộ tài sản của Công ty Đại Nam Sơn để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trong đó có thửa đất số 1019, tờ bản đồ số 13, diện tích 10.013,1m² tại Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền (nay là phường An Bình), thành phố Cần Thơ do Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư xây dựng Đại Nam Sơn đứng tên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 810990, sổ vào sổ cấp GCN: CT20153 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 09/8/2023.

Tuy nhiên, vấn đề này Công ty Thế Kỷ có quyền yêu cầu thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Buộc bị đơn Công ty Đại Nam Sơn phải chịu 107.816.000 đồng (*Một trăm lẻ bảy triệu, tám trăm mười sáu nghìn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Buộc nguyên đơn Công ty Thế Kỷ phải chịu 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Nhưng Công ty Thế Kỷ được khấu trừ vào số tiền 64.989.000 đồng (*Sáu mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010327 ngày 20/11/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn được nhận lại 62.989.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn đồng*). Và Công ty Thế Kỷ được nhận lại 58.645.000 đồng (*Năm mươi tám triệu, sáu*

trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010329 ngày 20/11/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

5. Về án phí phúc thẩm: Buộc Công ty Đại Nam Sơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm số tiền 2.000.000đồng. Chuyển số tiền 2.000.000đồng tạm ứng của Công ty Đại Nam Sơn đã nộp theo biên lai thu số 0010070, ngày 20/5/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, thành án phí phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 1 – Cần Thơ;
- PTHADS khu vực 1 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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



Võ Thị Phụng

PEOPLE'S COURT
OF CAN THO CITY

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Judgment No.: 60/2026/DS-PT

Dated: 15 September 2026

Ref: Dispute over a real estate brokerage
agreement and a loan agreement

TRANSLATION

IN THE NAME OF
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
PEOPLE'S COURT OF CAN THO CITY

- *The Appellate Panel comprises:*
 - Presiding Judge:* Ms. Vo Thi Phuong
 - Judges:* Mr. Pham Tien Dung
Ms. Trinh Thi Bich Hanh
- Court Clerk: Mr. Kim Moc Nam – Court Clerk of the People's Court of Can Tho City.
- Representative of the People's Procuracy of Can Tho City: Ms. Nguyen Thanh bao Tran – Procurator participating in the trial.

On 15 September 2026, at the courtroom of the People's Court of Can Tho City, an open appellate hearing was conducted to adjudicate the commercial business case docketed under No. 38/2026/TLPT-KDTM dated 21 July 2026 concerning the “Dispute over a real estate brokerage agreement and a loan agreement.”

The case was appealed from First-Instance Commercial Business Judgment No. 18/2026/KDTM-ST dated 7 May 2026 of the People's Court of Area 1 – Can Tho.

Pursuant to Decision No. 1656/2026/QDPT-KDTM dated 28 July 2026 on bringing the case to appellate trial, and Decision No. 1470/2026/QD-PT dated 21 August 2026 on adjournment of the hearing, the parties to the case are as follows:

1. *Plaintiff:* Century Land Joint Stock Company (hereinafter referred to as “Cen Land”); abbreviated name: Cen Land.

Head office: 1st Floor, Tower B, Sky City, 88 Lang Ha Street, Lang Ward, Hanoi.

Legal representative: Mr. Pham Duc Hung – Position: General Director.

Authorized representative (pursuant to Authorization Letter No. 212/2026/UQ-CENLAND dated 14 August 2026):

1.1. Ms. Ha Thi Thu Loan, born in 1994; Citizen Identity Card No. 045194001373, issued on 15 April 2023. (Present)

Address: No. 57, Nguyen Co Thach Street, An Khanh Ward, Ho Chi Minh City.

1.2. Mr. Dao Duc Dai, born in 1993. (Absent)

Address: 1st Floor, Building B, Sky City, 88 Lang Ha Street, Lang Ward, Hanoi.

1.3. Mr. Bui Xuan Cuong, born in 1984. (Absent)

Address: 1st Floor, Building B, Sky City, 88 Lang Ha Street, Lang Ward, Hanoi.

2. Defendant: Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company (hereinafter referred to as: Dai Nam Son Company).

Head office address: Land plot No. 1019, Map sheet No. 13, Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, An Binh Ward, Can Tho City.

Legal representative: Mr. Pham Dinh Huynh, born in 1949; Citizen Identification Card No.: 001049002078, Date of issuance: [blank]; Title: Chairman of the Board of Directors.

Address: House B No. 671, Hoang Hoa Tham Street, Ngoc Ha Ward, Hanoi.

Authorized representatives of the Defendant: Mr. Pham Van De, Ms. Nguyen Thuy Huynh (Present)

Same address: No. 4A/1, Binh Chanh Area, Long Tuyen Ward, Can Tho City.

Appellant: Defendant – Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company.

CASE FACTS:

According to the First-Instance Judgment and the documents included in the case file, the details of the case are as follows:

The authorized representative of Cen Land – Ms. Ha Thi Thu Loan presented:

1. Regarding the dispute over the real estate brokerage contract:

On March 8, 2019, Century Land Joint Stock Company (“Cen Land”) and Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company (“Dai Nam Son”) executed Real Estate Brokerage Contract No. 01/2019/HĐMG/ĐAINAMSON-CENLAND (the “Contract”). Under this Contract, Dai Nam Son engaged Cen Land to provide customer search/sourcing services for townhouse units built to shell condition within the An Binh Commercial Housing Area Development Project in Can Tho (the “Project”), developed by Dai Nam Son as the Developer, located at the Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, Can Tho City.

Cen Land was obligated to transfer a performance security amount of VND 150,000,000 per Unit to Dai Nam Son to guarantee contractual performance. The total security amount transferred by Cen Land to Dai Nam Son was VND 7,500,000,000 (in words: Seven billion five hundred million Vietnam Dong) (the “Security Deposit”). Cen Land fully completed its payment obligations on March 12, 2019.

During the implementation process, Cen Land introduced a Customer, Mr. Nguyen Anh Dung (hereinafter referred to as “Mr. Dung”) (ID Card No.: 079060005147 issued by the Police Department on April 4, 2018; Permanent address: 192 Bac Hai Street, Tan Binh District, Ho Chi Minh City), who expressed the desire to purchase project products. On November 7, 2019, Mr. Dung signed Deposit Form No. 2019/PĐKĐC/TGA with an amount of VND 2,000,000,000 (Two billion Vietnam Dong) (the “Deposit Money”) to guarantee the real estate purchase transaction with Dai Nam Son Company. The entire Deposit Money was transferred by Cen Sai Gon to Dai Nam Son Company on November 13, 2019. For clarification, Cen Sai Gon is the entity authorized by Cen Land to collect money from Customers and transfer the deposit directly to the Developer; the amount transferred by Cen Saigon under such authorization was also acknowledged by the parties as being performed by Cen Land.

However, the legal status of the Project underwent a sudden change, rendering the parties unable to continue performing the signed Contract in accordance with the initial agreed objectives. On January 18, 2023, the People’s Committee of Can Tho City issued Decision No. 181/QĐ-UBND regarding the annulment of Decision No. 681/QĐ-UBND dated March 21, 2019, and Decision No. 3243/QĐ-UBND dated December 27, 2019, on the adjustment of the project name

from Social Housing Project to An Binh Commercial Housing Area Development Project – Can Tho. Consequently, the product type of the Project reverted to social housing; in other words, as of this time, the signed Contract has an object that cannot be performed due to the changed legal status. Dai Nam Son has consistently committed to resolving the issue by all means to restore the original legal status; however, all actions taken have yielded no results. To date, Dai Nam Son still retains Cen Land's Security Deposit without implementing any of the work committed under the Contract.

During the effective term of the Contract, Dai Nam Son committed serious breaches as follows:

Prior to signing this Contract, Dai Nam Son had sold and executed a capital contribution contract with Ms. Ngo Thi Thinh in 2017 to raise capital, committing to transfer Land Lots A16, A17, and A18 to Ms. Ngo Thi Thinh; and executed Capital Contribution Contract No. 12/2018/HĐGV-ĐNS dated February 2, 2018, with Ms. Ngo Thi Huong to raise capital, committing to transfer Land Lots A19, A20, and A21 to Ms. Ngo Thi Huong.

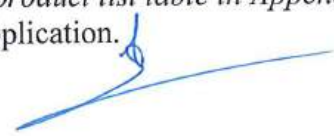
These transactions are illegal and constitute a severe breach of Dai Nam Son's commitments under Article 9.1.1: *"Party A shall be deemed in breach of the Contract if Party A: Negotiates, agrees upon, or enters into any transactions with any organization or individual regarding the Real Estate Products of the Project (pursuant to Article 1 of this Contract) during the term of validity of the Contract, including but not limited to brokerage transactions, cooperation, or execution of transactions with content similar to that with Party B..."*

In Official Letter No. 39/2021/CV-ĐNS dated May 27, 2021, Dai Nam Son also acknowledged that the act of executing the aforementioned capital contribution contracts was true, clearly reflecting Dai Nam Son's intentional state of mind to commit the breach.

Dai Nam Son has severely breached its commitments regarding legal progress under Article 7.1.1: *"Party A undertakes to personally complete site clearance and construct synchronized infrastructure in accordance with the approved planning, design, and progress schedule; and perform necessary legal procedures to ensure all real estate products under the project meet the eligibility criteria for the transfer of land use rights / transfer of off-plan housing in accordance with the schedule agreed upon by both parties."* Specifically, Dai Nam Son breached the legal progress timeline regarding applying for construction permits, obtaining the approval document for selling off-plan housing, and issuing the notice for supplementary land use fee payment to the State due to the change of land use purpose, despite Cen Land having granted multiple extensions. On June 19, 2019, Cen Land sent Official Letter No. 232/2019/TB-Cen Land to continue warning Dai Nam Son of the severe schedule breach and explicitly stated: *"If after June 30, 2019, Dai Nam Son fails to complete all procedures, Cen Land will immediately and unilaterally terminate the Contract without any further notice to Dai Nam Son."* However, Dai Nam Son intentionally evaded confirming the completion deadline for the aforementioned procedures, continued to make groundless promises, and offered unreasonable grounds to prolong the process fruitlessly, severely impacting Cen Land's business plans.

Considering the term of the Contract under Article 3.1 of the Contract and Contract Appendix No. 03 executed on January 1, 2020, which stipulates: *"The term of the Contract shall be calculated from the date the Parties formally execute this Contract until the end of December 31, 2020, or until Party B successfully brokers all real estate products according to the real estate product list table in Appendix 01 of this Contract, whichever comes later."*

It is observed that because the change in the project's legal status rendered Cen Land's brokerage activities unperformable, the event wherein *"Party B successfully brokers all real estate products according to the real estate product list table in Appendix 01 of this Contract"* holds no legal validity and lacks grounds for application.



Therefore, there are grounds to determine that the contract term shall be calculated up to the end of December 31, 2020. As of the contract termination date, Dai Nam Son shall bear all legal liabilities toward Cen Land arising from such termination.

Accordingly, Cen Land has instituted a lawsuit requesting the Court to resolve the following:

- Declare that the Contract ceased to be effective on December 31, 2020, due to Dai Nam's severe contractual breach and the expiration of the contract term as stipulated in Article 3.1.
- Compel Dai Nam Son Company to pay Cen Land the total amount of VN 17,000,000,000, comprising:
 - Refund the entire security deposit transferred by Cen Land in the amount of VND 7,500,000,000;
 - Refund the earnest deposit of VND 2,000,000,000;
 - Bear a penalty for breach equal to the entire security deposit due to Dai Nam Son's contractual breach in the amount of VND 7,500,000,000.
- Compel Dai Nam Son Company to pay interest on late payment calculated on the principal amount of VND 17,000,000,000, provisionally estimated as of November 12, 2025, in the amount of VND 4,978,635,616, specifically:

Regarding the amount of VND 15,000,000,000 (under the brokerage contract), the period for overdue interest calculation is from January 1, 2021, to November 12, 2025 (equivalent to 1,776 days). The interest rate is equal to 150% of the 12-month VND savings deposit interest rate applicable to institutional clients as published by Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) at the time of actual payment (the interest rate surveyed in November 2025 was 4.1%/year). The provisionally calculated interest amount is: $\text{VND } 15,000,000,000 \times 4.1\% \times 150\% \times 1,776/365 = \text{VND } 4,488,657,534$.

Regarding the amount of VND 2,000,000,000 (Earnest Deposit):

Based on Document No. 33/2019/DAINAMSON dated November 12, 2019, Dai Nam Son failed to send the Notice for land use fee payment within 10 days from the date of sending the official letter (November 12, 2019); therefore, Dai Nam Son Company was obligated to make an immediate refund on November 22, 2019. Consequently, the period for calculating overdue interest is from November 23, 2019, to November 12, 2025 (equivalent to 2,181 days). The interest rate is equal to 150% of the 12-month VND savings deposit interest rate applicable to institutional clients as published by Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) at the time of actual payment (the interest rate in November 2025 was 4.1%/year). The provisionally calculated interest amount is: $\text{VND } 2,000,000,000 \times 4.1\% \times 150\% \times 2,181/365 = \text{VND } 489,978,082$.

And request the calculation of interest accruing until the date Dai Nam Son Company fully performs its payment obligation.

Compel Dai Nam Son Company to use all of its assets to fulfill its debt payment obligations, including Land Lot No. 1019, Map Sheet No. 13, with an area of 10,013.1 m² at the Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, My Khanh Commune, Phong Dien District, Can Tho City, registered in the name of Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company pursuant to Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land No. DE 810990, Certificate Issuance Book No. CT20153 issued by the Land Registration Office on August 9, 2023.



2. Regarding the dispute over the asset loan contract:

On December 10, 2020, Century Land Joint Stock Company (Cen Land) and Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company (Dai Nam Son) executed Loan Contract No. 1012/2020/HĐV/CEN-DAINAMSON (the Loan Contract). Under this Loan Contract, Cen Land agreed to lend Dai Nam Son an amount of VND 3,760,700,000 (the Loan) for a loan term of 20 (twenty) days starting from the date of the first disbursement (the Loan Term).

On December 11, 2020, Cen Land transferred the loan amount of VND 3,760,700,000 into Dai Nam Son's account.

Pursuant to the Loan Contract, Cen Land duly and fully performed its obligation to transfer the loan to Dai Nam Son; accordingly, Dai Nam Son is obligated to repay the loan principal and pay interest to Cen Land in accordance with the specific contractual provisions:

The Loan shall be paid by the Borrower to the Lender in one or multiple installments upon request of the Lender, no later than the final day of the Loan Term (Clause 4.3, Article 4).

The Borrower undertakes to fully repay the Loan principal and interest (if any) on time (Clause 5.4, Article 5).

In the event of non-payment in cash, Dai Nam Son undertakes to use all of its assets to secure its obligations and commitments under the contract, and unconditionally agrees to grant Cen Land the right to apply any measures to recover any overdue payments under the contract (Clause 5.5, Article 5).

The deadline for Dai Nam Son to fulfill the payment of the loan principal and interest to Cen Land was December 30, 2020, at the latest. However, although this deadline has passed for over 5 years, Dai Nam Son has failed to pay the loan principal and interest, despite Cen Land having repeatedly contacted and sent written requests demanding Dai Nam Son perform the aforementioned obligations. Dai Nam Son has shown an attitude of evading its debt repayment responsibility to Cen Land. This has caused financial losses and severely affected Cen Land's financial plans. Therefore, Cen Land has instituted a lawsuit requesting the Court to resolve the following:

Compel Dai Nam Son Company to pay Cen Land the entire disbursed loan principal in the amount of VND 3,760,700,000.

Compel Dai Nam Son Company to pay interest arising on the aforementioned loan amount, specifically:

In-term interest: from December 11, 2020, to December 30, 2020 (20 days) is VND 41,213,151.

Overdue interest: provisionally calculated from December 31, 2020, to November 11, 2025 (equivalent to 1,776 days) is VND 5,489,591,671.

The total provisionally calculated interest as of November 11, 2025, is VND 5,530,804,822. The requested interest amount shall be calculated up to the date of actual payment. (The aforementioned interest amounts are calculated based on an in-term interest rate of 20%/year and an overdue interest rate equal to 150% of the in-term interest rate pursuant to the Loan Contract and Clause 2, Article 468 of the Civil Code 2015).

Compel Dai Nam Son Company to use all of its assets to fulfill its debt payment obligations, including Land Lot No. 1019, Map Sheet No. 13, with an area of 10,013.1 m² at the Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, My Khanh Commune, Phong Dien District, Can Tho City, registered in the name of Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company pursuant to Certificate of Land Use Rights, Ownership of

Houses and Other Assets Attached to Land No. DE 810990, Certificate Issuance Book No. CT20153 issued by the Land Registration Office on August 9, 2023.

Representative of Cen Land – Ms. Ha Thi Thu Loan further presented:

Regarding the total principal amount of VND 9,500,000,000 under the real estate brokerage contract and the principal debt of VND 3,760,700,000 under the asset loan contract, the representative of Dai Nam Son Company agreed to pay, and thus Cen Land agreed.

Regarding the issue of penalty and interest on the amount under the real estate brokerage contract, Dai Nam Son Company disagreed to pay Cen Land; therefore, Cen Land maintains its lawsuit claim and does not agree to grant any reduction to Dai Nam Son Company.

Regarding the in-term and overdue interest amounts under the loan contract, Cen Land maintains its claim requesting Dai Nam Son Company to pay, and will not consider granting any reduction to Dai Nam Son Company.

Cen Land maintains its lawsuit claim compelling Dai Nam Son Company to use all of its assets to perform its debt payment obligation, including Land Lot No. 1019, Map Sheet No. 13, with an area of 10,013.1 m² at the Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, My Khanh Commune, Phong Dien District, Can Tho City, registered in the name of Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company pursuant to Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land No. DE 810990, Certificate Issuance Book No. CT20153 issued by the Land Registration Office on August 9, 2023.

The authorized representatives of the Defendant – Dai Nam Son Company – Mr. Pham Van De and Ms. Nguyen Thuy Huynh presented:

1. Regarding the dispute over the real estate brokerage contract:

Dai Nam Son Company agrees with Cen Land's lawsuit claims regarding: Declaring the Contract terminated as of December 31, 2020, due to Dai Nam Son Company's severe contractual breach and the expiration of the contract term as stipulated in Article 3.1, and compelling Dai Nam Son Company to pay Cen Land the total principal debt amount of VND 9,500,000,000, comprising: refunding the entire security deposit transferred by Cen Land of VND 7,500,000,000 and refunding the earnest deposit of VND 2,000,000,000; Dai Nam Son Company disagrees with Cen Land's remaining lawsuit claims regarding the penalty for breach equal to the entire security deposit due to Dai Nam Son Company's contractual breach in the amount of VND 7,500,000,000, and compelling Dai Nam Son Company to pay interest on late payment calculated on the amount of VND 17,000,000,000, provisionally estimated as of November 12, 2025, in the amount of VND 4,978,635,616, as well as the request to calculate interest accruing until the date Dai Nam Son Company completes its payment obligation, and compelling Dai Nam Son Company to use all of its assets to fulfill its debt repayment obligations, including Land Lot No. 1019, Map Sheet No. 13, with an area of 10,013.1 m² at the Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, My Khanh Commune, Phong Dien District, Can Tho City, registered in the name of Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company pursuant to Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land No. DE 810990, Certificate Issuance Book No. CT20153 issued by the Land Registration Office on August 9, 2023. Because the project was revoked by the People's Committee of Can Tho City, Dai Nam Son Company's inability to execute the project was due to objective reasons; and because the project could not be executed, Dai Nam Son Company suffered losses and therefore disagrees to pay Cen Land the penalty and interest as requested by Cen Land. The contract could not be performed due to objective reasons, and Dai Nam Son Company did not breach the contract signed between the parties.

Regarding the request to handle all assets consisting of Land Lot No. 1019, Dai Nam Son Company disagrees, because the debt owed to Cen Land is significantly lower than the value of

the asset. However, consideration may be given to foreclosing and liquidating a portion of the land lot during the judgment enforcement phase to repay the debt to Cen Land.

2. Regarding the dispute over the asset loan contract:

Regarding principal debt: Dai Nam Son Company agrees to pay Cen Land the amount of VND 3,760,700,000.

Regarding in-term interest: from December 11, 2020, to December 30, 2020 (20 days) is VND 41,213,151 and overdue loan interest: provisionally calculated from December 31, 2020, to November 11, 2025 (equivalent to 1,776 days) is VND 5,489,591,671. The total provisionally calculated interest as of November 11, 2025, is VND 5,530,804,822. The requested interest amount shall be calculated up to the date of actual payment. (The aforementioned interest amounts are calculated based on an in-term interest rate of 20%/year and an overdue interest rate equal to 150% of the in-term interest rate pursuant to the Loan Contract and Clause 2, Article 468 of the Civil Code 2015), Dai Nam Son Company disagrees, as Dai Nam Son Company suffered losses due to the non-execution of the project.

Regarding the request compelling Dai Nam Son Company to use all of its assets to perform its debt payment obligation, including Land Lot No. 1019, Map Sheet No. 13, with an area of 10,013.1 m² at the Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, My Khanh Commune, Phong Dien District, Can Tho City, registered in the name of Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company pursuant to Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land No. DE 810990, Certificate Issuance Book No. CT20153 issued by the Land Registration Office on August 9, 2023, Dai Nam Son Company disagrees, because the debt owed to Cen Land is significantly lower than the value of the asset. However, consideration may be given to foreclosing and liquidating a portion of the land lot during the judgment enforcement phase to repay the debt to Cen Land.

In the Mediation Minutes dated March 12, 2026, and March 20, 2026: The Plaintiff and the Defendant reached agreement on the following issues:

1. Regarding the dispute over the real estate brokerage contract:

Dai Nam Son Company and Cen Land agreed: Declaring the Contract terminated as of December 31, 2020, due to Dai Nam Son Company's severe contractual breach and the expiration of the contract term as stipulated in Article 3.1. Dai Nam Son Company agreed to pay Cen Land the total principal debt amount of VND 9,500,000,000 (comprising: refunding the entire security deposit transferred by Cen Land of VND 7,500,000,000 and refunding the earnest deposit of VND 2,000,000,000).

2. Regarding the dispute over the asset loan contract: Dai Nam Son Company agreed to pay Cen Land the principal debt amount of VND 3,760,700,000.

At the court hearing:

Representative of the Plaintiff – Ms. Ha Thi Thu Loan presented: The Plaintiff maintains its position and requests as set out in the statement of claim and presented in the Mediation Minutes dated March 12, 2026, and March 20, 2026. The Plaintiff modified its request regarding the interest amount for the real estate brokerage contract; according to the initial statement of claim, the Plaintiff requested calculating interest on VND 15,000,000,000 and interest on the deposit amount of VND 2,000,000,000, whereas at the court hearing, the Plaintiff requested calculating interest on VND 7,500,000,000 and the earnest deposit of VND 2,000,000,000. Accordingly, the Plaintiff requests the Court to resolve as follows:

1. Acknowledge the issues agreed upon by the Plaintiff and the Defendant, including:

- *Regarding the real estate brokerage contract:*
- 

Dai Nam Son Company and Cen Land agreed: Declaring the Contract terminated as of December 31, 2020, due to Dai Nam Son Company's severe contractual breach and the expiration of the contract term as stipulated in Article 3.1.

Dai Nam Son Company shall pay Cen Land the total principal debt amount of VND 9,500,000,000 (comprising: refunding the entire security deposit transferred by Cen Land of VND 7,500,000,000 and refunding the earnest deposit of VND 2,000,000,000). VND).

- *Regarding the dispute over the asset loan contract:*

Dai Nam Son Company shall pay Cen Land the principal debt amount of VND 3,760,700,000.

2. Regarding the issues not yet agreed upon under the real estate brokerage contract and the asset loan contract, request the Trial Panel to consider and resolve:

Regarding the real estate brokerage contract:

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the penalty amount for the security deposit in the amount of VND 7,500,000,000.

Pursuant to the agreements in Articles 7.7; 7.9; 7.10; 9.1; 9.1.1; 9.1.2; 9.2.2 of the aforementioned real estate brokerage contract, the Plaintiff asserts that Dai Nam Son Company breached the agreement by independently entering into capital contribution contracts with Ms. Thinh and Ms. Huong for the land plots within the inventory that Dai Nam Son Company had signed a brokerage contract with Cen Land. During this period, the real estate brokerage contract between the two Companies remained in full legal effect and was not terminated. Dai Nam Son Company failed to notify Cen Land to suspend transactions for land plots A17, A18, A16, A10, A19, A20, and A21, yet executed capital contribution contracts with other parties under capital contribution contracts. The disputes relating to the capital contribution contracts between Dai Nam Son Company and Ms. Thinh and Ms. Huong were tried at first instance by the People's Court of Ninh Kieu District on July 26, 2023, and appellate proceedings were terminated by the People's Court of Can Tho City due to withdrawal of the appeal on March 1, 2024, rendering the judgment legally effective.

And under Article 9.1.1, the two parties agreed: Party A shall be deemed to have breached the Contract if Party A: a. negotiates, agrees, or enters into any transaction with any organization or individual regarding the Real Estate Products under the Project (pursuant to Article 1 of this Contract) during the term of validity of the Contract.

Therefore, during the period when the contract between the two parties was still legally effective, Dai Nam Son Company's execution of capital contribution contracts with Ms. Thinh and Ms. Huong for the land plots constituted a breach of the above agreement and is thus subject to penalties pursuant to the agreement in Article 9.1.2 of the Contract.

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the interest on the amount of VND 7,500,000,000 (security deposit), provisionally calculated from the overdue date of January 01, 2021, to the first-instance trial date (May 07, 2026), and interest arising from May 08, 2026, on the amount of VND 7,500,000,000, at the overdue interest rate... overdue interest rate is 150% of the in-term interest rate (4.1%/year), equivalent to 6.15%/year, until the Defendant fully settles the debt.

Pursuant to the agreement in Article 7.10 of the Contract, the Plaintiff asserts that the Defendant breached its payment obligations as agreed and is therefore liable for interest on the security deposit amount of VND 7,500,000,000.

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the interest on the amount of VND 2,000,000,000 (earnest deposit), provisionally calculated from the overdue date of November 23, 2019, to the first-instance trial date (May 07, 2026), and interest arising from

May 08, 2026, on the amount of VND 2,000,000,000, at an overdue interest rate equal to 150% of the in-term interest rate (4.1%/year), equivalent to 6.15%/year, until the Defendant fully settles the debt.

The Plaintiff's request for interest calculation on the amount of VND 2,000,000,000 is based on Official Letter No. 33/2019/DAINAMSON dated November 12, 2019, of Dai Nam Son Company; failing to send the Notice for Land Use Fee Payment within 10 days from the date of sending the Official Letter (November 12, 2019), Dai Nam Son Company was obligated to make an immediate refund on November 22, 2019. Therefore, the overdue interest period is calculated from November 23, 2019, at an interest rate equal to 150% of the 12-month VND savings deposit interest rate applicable to institutional clients as published by Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) at the time of actual payment (the interest rate at the time of filing the lawsuit in November 2025 was 4.1%/year) in accordance with the agreement in Article 7.10 of the Real Estate Brokerage Contract.

The Plaintiff disagrees with the Defendant's opinion claiming that because the project was revoked and could not be executed, the Defendant should not be subject to penalties and interest payments. The Defendant's breach of contract is independent of whether the project was revoked or not.

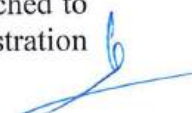
Regarding the dispute over the asset loan contract:

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the late payment interest on the loan amount of VND 3,760,700,000, calculated from December 11, 2020, to December 30, 2020, for in-term interest in the amount of VND 41,213,151, and overdue interest from November 31, 2020, to the first-instance trial date (May 07, 2026), at an overdue interest rate of 150% of the in-term interest rate of 20%/year (equivalent to 30%/year), plus interest arising from May 08, 2026, on the amount of VND 3,760,700,000 at the interest rate of 30%/year until the Defendant fully settles the debt.

The Plaintiff asserts that pursuant to Articles 2.1, 2.2, and Article 3 of the asset loan contract, the Defendant breached the payment deadline and is therefore liable for the aforementioned late payment (overdue) interest.

The Plaintiff disagrees with the Defendant's claim that the Defendant borrowed money from the Plaintiff for the purpose of investing in the electrical grid for the project pursuant to the loan contract agreement, as well as the Defendant's claim that the statute of limitations for initiating a lawsuit regarding the loan interest has expired. Because it was not until the end of 2024 that the judgment relating to the non-performance of the project became legally effective, and the case between Cen Land and Dai Nam Son Company regarding the deposit amount for executing transactions to transfer plots in the project (the amount under that resolved contract is different from the real estate brokerage contract and asset loan contract in this case) was recognized by the People's Court of Ninh Kieu District under Decision Recognizing Agreement No. 102 dated May 14, 2024; only at this point did Cen Land become aware that its rights were affected, leading the Plaintiff to initiate a lawsuit on November 18, 2025, to claim the loan principal and interest. Furthermore, in the Mediation Minutes dated March 12, 2026, the Defendant acknowledged its principal debt owed to the Plaintiff as stated above; therefore, the statute of limitations for initiating a lawsuit remains valid pursuant to the Civil Code 2015.

3. Cen Land requests to compel Dai Nam Son Company to use all of Dai Nam Son Company's assets to fulfill its debt repayment obligation, including Land Lot No. 1019, Map Sheet No. 13, with an area of 10,013.1 m² at the Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, My Khanh Commune, Phong Dien District (now An Binh Ward), Can Tho City, registered in the name of Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company pursuant to Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land No. DE 810990, Certificate Issuance Book No. CT20153 issued by the Land Registration



Office on August 09, 2023. Disagreeing with the Defendant's opinion, the Plaintiff was informed that the aforementioned asset is currently undergoing distraint and auction procedures by Civil Judgment Enforcement Bureau Zone 1 - Can Tho and Civil Judgment Enforcement Department of Can Tho City to enforce judgment for several other debts owed by Dai Nam Son Company.

Representatives of the Defendant – Mr. Pham Van De, Ms. Nguyen Thuy Huynh presented:

1. Regarding the dispute over the real estate brokerage contract:

- Dai Nam Son Company agrees with the Plaintiff Cen Land's lawsuit claims regarding: Declaring the Contract terminated as of December 31, 2020, due to Dai Nam Son Company's severe contractual breach and the expiration of the contract term as stipulated in Article 3.1, and compelling Dai Nam Son Company to pay Cen Land the total principal debt amount of VND 9,500,000,000, comprising: refunding the entire security deposit transferred by Cen Land of VND 7,500,000,000 and refunding the earnest deposit of VND 2,000,000,000;

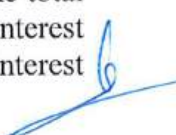
Dai Nam Son Company does not agree with the remaining claims of Cen Land regarding being subject to a penalty for breach of contract equal to the entire security deposit of VND 7,500,000,000 due to Dai Nam Son Company's contract breach, and compelling Dai Nam Son Company to pay late payment interest on the amount of VND 7,500,000,000 and interest on the deposit amount of VND 2,000,000,000 for the period requested by the Plaintiff and interest arising until the date Dai Nam Son Company fully fulfills its payment obligation. Since the project was revoked by the People's Committee of Can Tho City, Dai Nam Son Company's inability to execute the project was due to objective reasons, and because the project could not be executed, Dai Nam Son Company suffered losses; therefore, it does not agree to pay Cen Land the penalty and interest as requested by Cen Land. The contract could not be performed due to objective circumstances. The Defendant submitted Decision Recognizing Agreement No. 09 dated January 16, 2026, of the People's Court of Region 3 - Can Tho between Plaintiff Ms. Lu Ngoc Lan and Defendant Dai Nam Son Company regarding the cancellation of the capital contribution contract to prove that the capital contribution contract could not be performed, and the project revocation was objective, requesting the Trial Panel to consider.

Dai Nam Son Company does not agree to be compelled to use all of its assets to fulfill its debt repayment obligations, including Land Lot No. 1019, Map Sheet No. 13, with an area of 10,013.1 m² at the Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, My Khanh Commune, Phong Dien District, Can Tho City, registered in the name of Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company pursuant to Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land No. DE 810990, Certificate Issuance Book No. CT20153 issued by the Land Registration Office on August 9, 2023. Dai Nam Son Company did not breach the contract signed between the two parties, and the amount owed to Cen Land is significantly lower than the value of the asset. However, consideration may be given to foreclosing and liquidating a portion of the land lot during the judgment enforcement phase to repay the debt to Cen Land. This asset is currently undergoing distraint and auction procedures by Civil Judgment Enforcement Bureau Zone 1 - Can Tho and Civil Judgment Enforcement Department of Can Tho City to enforce judgment for several other judgments owed by Dai Nam Son Company.

2. Regarding the dispute over the asset loan contract:

Regarding principal debt: Dai Nam Son Company agrees to pay Cen Land the principal debt amount of VND 3,760,700,000.

Regarding in-term interest debt: from December 11, 2020, to December 30, 2020 (20 days), it is VND 41,213,151, and overdue loan interest: provisionally calculated from December 31, 2020, to November 11, 2025 (equivalent to 1,776 days), it is VND 5,489,591,671. The total interest provisionally calculated up to November 11, 2025, is VND 5,530,804,822. The interest requested for payment will be calculated up to the date of actual payment. (The above interest



amounts are calculated at the in-term interest rate of 20%/year and overdue interest rate equal to 150% of the in-term interest rate pursuant to the Loan Contract provisions and Clause 2, Article 468 of the Civil Code 2015), Dai Nam Son Company disagrees, because the project non-performance caused losses to Dai Nam Son Company; request the Trial Panel to consider the statute of limitations for initiating a lawsuit regarding interest, as the Plaintiff initiated the lawsuit after the statute of limitations had expired, and therefore disagrees to pay loan interest to the Plaintiff.

In First-Instance Judgment No. 18/2026/KDTM-ST dated May 07, 2026, of the People's Court of Region 1 – Can Tho, ruled:

Decided:

1. Regarding the real estate brokerage contract:

1.1. Acknowledge the agreement of the parties on issues including:

Declare the Real Estate Brokerage Contract dated March 08, 2019, between Cen Land and Dai Nam Son Company terminated.

Dai Nam Son Company is responsible for paying Cen Land the total principal debt amount of VND 9,500,000,000 (Nine billion, five hundred million Vietnamese Dong) [In which: Refunding the entire security deposit transferred by Cen Land of VND 7,500,000,000 (*Seven billion, five hundred million Vietnamese Dong*) and refunding the earnest deposit of VND 2,000,000,000 (*Two billion Vietnamese Dong*)].

1.2. Accept the lawsuit claims of Cen Land regarding issues including:

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the penalty amount for the security deposit of VND 7,500,000,000 (*Seven billion, five hundred million Vietnamese Dong*).

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the interest on the amount of VND 7,500,000,000 (security deposit) provisionally calculated up to the first-instance trial date (May 07, 2026) in the amount of VND 2,467,687,500 (*Two billion, four hundred sixty-seven million, six hundred eighty-seven thousand, five hundred Vietnamese Dong*) and interest arising from May 08, 2026, on the amount of VND 7,500,000,000 at the interest rate of 6.15%/year until the Defendant fully settles the debt.

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the interest on the amount of VND 2,000,000,000 (earnest deposit) provisionally calculated up to the first-instance trial date (May 07, 2026) in the amount of VND 794,033,333 (*Seven hundred ninety-four million, thirty-three thousand, three hundred thirty-three Vietnamese Dong*) and interest arising from May 08, 2026, on the amount of VND 2,000,000,000 at the interest rate of 6.15%/year until the Defendant fully settles the debt.

The total amount of the aforementioned items provisionally calculated up to May 07, 2026, is VND 20,261,720,833 (*Twenty billion, two hundred sixty-one million, seven hundred twenty thousand, eight hundred thirty-three Vietnamese Dong*).

2. Regarding the dispute over the asset loan contract:

Acknowledge the agreement of the parties regarding: Dai Nam Son Company is responsible for paying Cen Land the principal loan debt amount of VND 3,760,700,000 (*Three billion, seven hundred sixty million, seven hundred thousand Vietnamese Dong*).

Accept the lawsuit claims of Cen Land:

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the interest under the asset loan contract provisionally calculated up to May 07, 2026, in the amount of VND 6,077,138,651 (*Six billion, seventy-seven million, one hundred thirty-eight thousand, six hundred*

fifty-one Vietnamese Dong) [In which: in-term interest: VND 41,213,151 (*Forty-one million, two hundred thirteen thousand, one hundred fifty-one Vietnamese Dong*); overdue interest: VND 6,035,925,500 (*Six billion, thirty-five million, nine hundred twenty-five thousand, five hundred Vietnamese Dong*)] and interest arising from May 08, 2026, on the amount of VND 3,760,700,000 at the interest rate of 30%/year until the Defendant fully settles the debt.

The total principal debt and loan interest provisionally calculated up to May 07, 2026, is VND 9,796,623,500 (*Nine billion, seven hundred ninety-six million, six hundred twenty-three thousand, five hundred Vietnamese Dong*).

3. Dismiss the lawsuit claims of Cen Land regarding compelling Dai Nam Son Company to use all of Dai Nam Son Company's assets to fulfill its debt repayment obligations, including Land Lot No. 1019, Map Sheet No. 13, with an area of 10,013.1 m² at the Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, My Khanh Commune, Phong Dien District (now An Binh Ward), Can Tho City, registered in the name of Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company pursuant to Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land No. DE 810990, Certificate Issuance Book No. CT20153 issued by the Land Registration Office on August 09, 2023.

However, regarding this matter, Cen Land has the right to request enforcement during the judgment enforcement stage.

In addition, the First-Instance Judgment also ruled on court fees and the parties' right to appeal.

On May 12, 2026, Defendant Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company appealed the entire First-Instance Commercial Judgment No. 18/2026/KDTM-ST dated May 07, 2026, of the People's Court of Region 1 – Can Tho. The Defendant disagreed with being subject to a penalty for breach equal to the entire security deposit of VND 7,500,000,000; disagreed with paying late payment interest on the amount of VND 9,500,000,000. Regarding the loan contract in the amount of VND 3,760,700,000, the Defendant disagreed with paying in-term and overdue interest to Cen Land.

At the appellate court hearing, the Plaintiff maintained its original lawsuit claims; the Defendant maintained its appeal claims. The involved parties did not submit any additional new documents or evidence.

The representative of the People's Procuracy of Can Tho City participating in the court hearing stated that from the time of accepting the case to today's hearing, the Judge and the Trial Panel have fully and properly complied with the provisions of civil procedure law.

Regarding the merits: The Procuracy representative opined that Dai Nam Son Company breached the agreement designating Cen Land as the exclusive broker to sell real estate, including townhouses and shell houses under the An Binh Can Tho Commercial Residential Project; Dai Nam Son Company signed capital contribution contracts with other individuals to sell land plots within Cen Land's exclusive mandate. This conduct of Dai Nam Son Company violated the agreements under Real Estate Brokerage Contract No. 01/2019/HDMG/DAI NAM SON-CENLAND. The People's Committee of Can Tho City revoked the project after the parties had terminated the contract; thus, Dai Nam Son Company's inability to execute the project was not due to objective fault, making Cen Land's lawsuit claim requesting Dai Nam Son Company to pay a penalty of 100% of the security deposit of VND 7,500,000,000 plus interest legally grounded. The Procuracy representative proposed that the Trial Panel apply Clause 1, Article 308 of the Civil Procedure Code 2015 as amended and supplemented in 2025, reject the appeal of Defendant Dai Nam Son Company, and uphold First-Instance Judgment No. 18/2026/KDTM-ST dated May 07, 2026, of the People's Court of Region 1 - Can Tho.



ASSESSMENT OF THE COURT:

Based on the documents and evidence examined at the court hearing, the results of arguments at the hearing, and the opinions of the representative of the People's Procuracy of Can Tho City, the Trial Panel assesses as follows:

[1] Regarding procedural matters:

[1.1] *Regarding legal relationship and jurisdiction:* Plaintiff Century Land Joint Stock Company initiated a lawsuit against Defendant Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company arising from agreements on real estate brokerage (penalty for breach, refund of security deposit, guarantee, late payment interest) and related commercial asset loan contracts. The dispute arose between Cen Land and Dai Nam Son Company - both being organizations with business registration and operating for profit purposes. Pursuant to Point b, Clause 1, Article 35; Point a, Clause 1, Article 39 of the Civil Procedure Code 2015 as amended and supplemented in 2025, the case falls under the jurisdiction of the People's Court of Region 1 - Can Tho.

[1.2] *Regarding appeal procedures:*

After the first-instance trial, Defendant Dai Nam Son Company filed an appeal in compliance with Articles 271, 272, and 273 of the Civil Procedure Code; therefore, it was accepted by the Trial Panel for review under appellate procedures.

[2] Regarding the merits:

[2.1] Considering the appeal request regarding the Real Estate Brokerage Contract:

Regarding penalty for breach equal to the security deposit amount of VND 7,500,000,000: The Plaintiff and the Defendant established a real estate brokerage contract on March 08, 2019, under which Cen Land transferred the security deposit amount of VND 7,500,000,000 to Dai Nam Son Company. Considering that the Defendant breached contractual obligations, leading to the parties' agreement not being performed, and both parties agreed to terminate the validity of the contract.

Considering the Real Estate Brokerage Contract dated March 08, 2019, between the two parties, in Article 7.7, the parties clearly agreed on the obligation regarding Dai Nam Son Company's commitment to exclusive distribution. However, during the effective period of the contract, the Defendant arbitrarily signed capital contribution contracts to distribute land plots belonging to the project to Ms. Ngo Thi Thinh and Ms. Ngo Thi Huong (as recorded in the first-instance judgments of the People's Court of Ninh Kieu District and Official Dispatch No. 39 dated May 27, 2021). This conduct seriously violated the agreements in Article 7.7 and Article 9.1.1 of the contract. Pursuant to Article 7.9 and Article 9.1.2 of the contract, the Plaintiff has the right to request the Defendant to pay a penalty for breach of contract equal to the entire unrecovered security deposit amount of VND 7,500,000,000.

The Defendant's argument that the project was revoked due to objective reasons, and therefore refusing to accept penalty and interest calculation, is groundless. This is because Decision No. 181/QĐ-UBND abrogating the project planning was issued on January 18, 2023. Meanwhile, the Defendant's breach of contractual obligations occurred during the period when the real estate brokerage contract between the parties was in effect (2019-2021). Therefore, the subsequent event of project revocation does not exclude the Defendant's liability for contract breaches that had previously arisen. The penalty rate for breach of contract equal to 100% of the security deposit is in accordance with the agreement under Article 9.1.2 of the contract.

Pursuant to the agreements in the contract and the provisions of Article 300 and Article 301 of the Commercial Law 2005, the Plaintiff's request for the Defendant to bear a penalty for breach of contract due to contract violation is legally grounded. Since the Defendant breached total commitments leading to the termination of the contract, the First-Instance Court's acceptance

of the claim compelling the Defendant to pay a penalty for breach in the amount of VND 7,500,000,000 is appropriate. The Defendant's appeal regarding this content is groundless for acceptance.

Regarding interest for late payment of security deposit and earnest deposit: As the Defendant was late in refunding the security deposit (overdue from January 01, 2021) and earnest deposit (overdue from November 23, 2019 under Document No. 33), pursuant to Article 7.10 and Article 9.2.2 of the contract, the Plaintiff's request to apply a late payment penalty interest rate equal to 150% of the 12-month savings deposit interest rate of Vietcombank ($4.1\%/year \times 150\% = 6.15\%/year$) calculated up to the first-instance trial date (May 07, 2026) as well as subsequent arising interest is fully compliant with contractual agreements and consistent with Article 306 and Article 314 of the Commercial Law 2005.

The First-Instance Court ruling compelling the Defendant to pay interest arising up to the first-instance trial date (May 07, 2026), specifically: interest on the amount of VND 7,500,000,000 is VND 2,467,687,500 and interest on the amount of VND 2,000,000,000 is VND 794,033,333, is grounded and legally compliant. Therefore, the Defendant's appeal disagreeing to pay late payment interest is groundless.

[2.2] Considering the appeal request regarding the dispute over the asset loan contract:

Regarding the obligation to pay in-term interest and overdue interest on the principal loan amount of VND 3,760,700,000:

The First-Instance Court compelling the Defendant to bear in-term interest in the amount of VND 41,213,151 and overdue interest in the amount of VND 6,035,925,500, calculated up to May 07, 2026, and simultaneously continuing to bear interest arising from May 08, 2026, at the agreed interest rate of 30%/year on the outstanding principal debt until fully paid, is completely legally grounded. Considering the Defendant's appeal regarding the loan contract interest: The Trial Panel finds that the asset loan contract dated December 10, 2020, between the two parties specifying the in-term interest rate of 20%/year and overdue interest equal to 150% of the in-term interest rate (equivalent to 30%/year) was completely voluntary and compliant with Article 466 and Article 468 of the Civil Code 2015. The Defendant has breached its debt repayment obligation since December 31, 2020. On the other hand, in the mediation minutes of March 2026, the Defendant acknowledged its principal debt obligation, restarting the statute of limitations for initiating a lawsuit pursuant to Article 157 of the Civil Code 2015. Therefore, the First-Instance Court's acceptance of the entire in-term interest of VND 41,213,151 and overdue interest of VND 6,035,925,500 calculated up to the first-instance trial date (May 07, 2026) and compelling the Defendant to continue bearing arising interest of 30%/year on the principal debt from May 08, 2026, until fully paid is completely grounded, compliant with the law, and there is no basis to amend this portion of the judgment.

[3] The Trial Panel finds that the entire appeal of Defendant Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company is groundless for acceptance; the opinion and recommendation of the representative of the People's Procuracy of Can Tho City at the court hearing are grounded and compliant with the law, and are accepted by the Trial Panel to uphold First-Instance Commercial Judgment No. 18/2026/KDTM-ST dated May 07, 2026, of the People's Court of Region 1 – Can Tho.

[4] Regarding appellate commercial court fees: The Defendant appealed but its appeal was not accepted by the Trial Panel; therefore, it must bear appellate court fees as prescribed by law.

For the above reasons,

DECISION:

Pursuant to Clause 1, Article 308 of the Civil Procedure Code 2015 as amended and supplemented in 2025;



Apply Resolution No. 326/2016/UBTVQH14 dated December 30, 2016, of the Standing Committee of the National Assembly on court fees and charges;

Reject the appeal of Defendant Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company. Uphold the first-instance judgment.

Ruling:

1. Regarding the real estate brokerage contract:

1.1. Acknowledge the agreement of the parties on issues including:

Declare the Real Estate Brokerage Contract dated March 08, 2019, between Cen Land and Dai Nam Son Company terminated.

Dai Nam Son Company is responsible for paying Cen Land the total principal debt amount of VND 9,500,000,000 (*Nine billion, five hundred million Vietnamese Dong*) [In which: Refunding the entire security deposit transferred by Cen Land of VND 7,500,000,000 (*Seven billion, five hundred million Vietnamese Dong*) and refunding the earnest deposit of VND 2,000,000,000 (*Two billion Vietnamese Dong*)].

1.2. Accept the lawsuit claims of Cen Land regarding issues including:

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the penalty amount for the security deposit of VND 7,500,000,000 (*Seven billion, five hundred million Vietnamese Dong*).

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the interest on the amount of VND 7,500,000,000 (security deposit) provisionally calculated up to the first-instance trial date (May 07, 2026) in the amount of VND 2,467,687,500 (*Two billion, four hundred sixty-seven million, six hundred eighty-seven thousand, five hundred Vietnamese Dong*) and interest arising from May 08, 2026, on the amount of VND 7,500,000,000 at the interest rate of 6.15%/year until the Defendant fully settles the debt.

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the interest on the amount of VND 2,000,000,000 (earnest deposit) provisionally calculated up to the first-instance trial date (May 07, 2026) in the amount of VND 794,033,333 (*Seven hundred ninety-four million, thirty-three thousand, three hundred thirty-three Vietnamese Dong*) and interest arising from May 08, 2026, on the amount of VND 2,000,000,000 at the interest rate of 6.15%/year until the Defendant fully settles the debt.

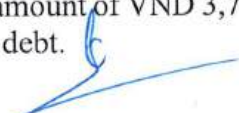
The total amount of the aforementioned items provisionally calculated up to May 07, 2026, is VND 20,261,720,833 (*Twenty billion, two hundred sixty-one million, seven hundred twenty thousand, eight hundred thirty-three Vietnamese Dong*).

2. Regarding the dispute over the asset loan contract:

Acknowledge the agreement of the parties regarding: Dai Nam Son Company is responsible for paying Cen Land the principal loan debt amount of VND 3,760,700,000 (Three billion, seven hundred sixty million, seven hundred thousand Vietnamese Dong).

Accept the lawsuit claims of Cen Land:

Compel Dai Nam Son Company to be responsible for paying Cen Land the interest under the asset loan contract provisionally calculated up to May 07, 2026, in the amount of VND 6,077,138,651 (*Six billion, seventy-seven million, one hundred thirty-eight thousand, six hundred fifty-one Vietnamese Dong*) [In which: in-term interest: VND 41,213,151 (*Forty-one million, two hundred thirteen thousand, one hundred fifty-one Vietnamese Dong*); overdue interest: VND 6,035,925,500 (*Six billion, thirty-five million, nine hundred twenty-five thousand, five hundred Vietnamese Dong*)] and interest arising from May 08, 2026, on the amount of VND 3,760,700,000 at the interest rate of 30%/year until the Defendant fully settles the debt.



The total principal debt and loan interest provisionally calculated up to May 07, 2026, is VND 9,796,623,500 (*Nine billion, seven hundred ninety-six million, six hundred twenty-three thousand, five hundred Vietnamese Dong*).

3. Dismiss the lawsuit claims of Cen Land regarding compelling Dai Nam Son Company to use all of Dai Nam Son Company's assets to fulfill its debt repayment obligations, including Land Lot No. 1019, Map Sheet No. 13, with an area of 10,013.1 m² at the Urban Area on both sides of Nguyen Van Cu Street, My Khanh Commune, Phong Dien District (now An Binh Ward), Can Tho City, registered in the name of Dai Nam Son Construction Investment and Design Consultancy Joint Stock Company pursuant to Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land No. DE 810990, Certificate Issuance Book No. CT20153 issued by the Land Registration Office on August 09, 2023.

However, regarding this matter, Cen Land has the right to request enforcement during the judgment enforcement stage.

4. Regarding first-instance commercial court fees:

Compel Defendant Dai Nam Son Company to bear VND 107,816,000 (*One hundred seven million, eight hundred sixteen thousand Vietnamese Dong*) in first-instance commercial court fees. Compel Plaintiff Cen Land to bear VND 2,000,000 (*Two million Vietnamese Dong*) in first-instance commercial court fees. However, Cen Land shall have this amount deducted from the advance court fee amount of VND 64,989,000 (*Sixty-four million, nine hundred eighty-nine thousand Vietnamese Dong*) paid under Receipt No. 0010327 dated November 20, 2025, at the Civil Judgment Enforcement Office of Can Tho City. The Plaintiff shall receive a refund of VND 62,989,000 (*Sixty-two million, nine hundred eighty-nine thousand Vietnamese Dong*). And Cen Land shall receive a refund of VND 58,645,000 (*Fifty-eight million, six hundred forty-five thousand hundred forty-five thousand Vietnamese Dong*) of advance court fee paid under Receipt No. 0010329 dated November 20, 2025, at the Civil Judgment Enforcement Office of Can Tho City.

5. Regarding appellate court fees: Compel Dai Nam Son Company to bear appellate commercial court fees of VND 2,000,000 (*Two million Vietnamese Dong*). The advance court fee amount of VND 2,000,000 paid by Dai Nam Son Company under Receipt No. 0010070 dated May 20, 2026, at the Civil Judgment Enforcement Office of Can Tho City shall be converted into the court fees payable.

In case the judgment or decision is enforced pursuant to Article 2 of the Law on Civil Judgment Enforcement, the person entitled to civil judgment enforcement and the person subject to civil judgment enforcement have the right to agree on judgment enforcement, request judgment enforcement, voluntarily execute judgment, or be coerced into judgment enforcement pursuant to Articles 6, 7, 7a, and 9 of the Law on Civil Judgment Enforcement. The statute of limitations for judgment enforcement shall be implemented in accordance with Article 30 of the Law on Civil Judgment Enforcement.

The appellate judgment takes legal effect from the date of pronouncement.

Recipients:

- Parties to the case;
- People's Procuracy of Can Tho City;
- People's Court of Region 1 – Can Tho;
- Civil Judgment Enforcement Sub-department of Region 1 – Can Tho;
- Case file archives, Clerks.

**FOR THE APPELLATE TRIAL PANEL
JUDGE - PRESIDING JUDGE OF THE HEARING**

(Signed and Sealed)

Vo Thi Phuong