TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN QUẢNG NINH** **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06 /2024/DS-ST
Ngày: 06 - 3 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG NINH, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Mạnh Cường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Ninh và ông Đỗ Cao Thế.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Trang Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 06 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2023/TLST-DS ngày 23/10/2023; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2024/QĐXXST-DS ngày 25/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐST-TCDS ngày 21/02/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ninh Văn N, địa chỉ: H H, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH F, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H - Chủ tịch Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Đ, địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà F, ngõ E L, phường M, quận N, Hà Nội, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần F. Địa chỉ: Tầng B Tòa nhà B, số B đường C, phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D, chức vụ: Tổng Giám đốc, vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/8/2023, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Ninh Văn N là nguyên đơn trình bày: Ngày 17/01/2019, sau khi

được Công ty TNHH F *(Sau đây gọi là "* Công ty F*")* giới thiệu, cam kết là đơn vị tư vấn, môi giới và độc quyền tổ chức phân phối bất động sản shophouse (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị cọc móng) thuộc dự án Trung tâm Hội Nghị, khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Q tại xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình do Công ty Cổ phần F đầu tư, đồng thời cũng là công ty mẹ sở hữu 100% vốn tại Công ty F, tôi đã ký văn bản thỏa thuận số I-SH35.08/ 2019/ VBTT/ FLCQUANGBINH cùng các hồ sơ đính kèm với Công ty F và đã đóng tổng số tiền là 580.396.800 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm đồng) với cam kết đến tháng 4/2019 ký hợp đồng mua bán.

Tuy nhiên đến thời hạn trên anh N vẫn chưa được ký hợp đồng mua bán, sau khi tìm hiểu thì anh N được biết Dự án trên chưa đủ điều kiện để bán theo quy định. Từ năm 2020, anh N đã gửi Đơn tố cáo đến Thủ tướng và cơ quan có thẩm quyền về việc F đã có hành vi lừa dối khách hàng trong việc ký kết Văn Bản T, thực hiện việc rao bán các sản phẩm bất động sản khi chưa đủ điều kiện theo quy định. Vì sợ ảnh hưởng đến tình hình thực hiện dự án, lãnh đạo Công ty F mà cụ thể lúc đó là bà Hồ Thị H1 đồng ý thanh lý văn bản thỏa thuận và hoàn trả lại tiền đã đóng sau khi trừ các phí là 556.455.432 đồng (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng) để đổi lại anh N rút đơn tố cáo đã gửi đi khắp nơi.

Ngày 24/01/2022, H2 bên đã ký biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận, theo đó tiến độ thanh toán như sau: Đợt 1: 90.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/9//2022. Đợt 2: 90.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/10/2022. Đợt 3: 90.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/11/2022. Đợt 4: 90.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/12/2022. Đợt 5: 90.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/01/2023. Đợt 6: 106.455.432 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/02/2023.

Tuy nhiên kể từ thời điểm ký Biên bản thanh lý đến nay, anh N chưa nhận được bất cứ khoản thanh toán nào của Công ty F.

Sau nhiều lần liên hệ thì phía Công ty F không có bất cứ phản hồi và thanh toán như đã hẹn. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tôi đề nghị Q Tòa án huyện Q, tỉnh Quảng Bình giải quyết, buộc Công ty F phải thanh toán hoàn trả đầy đủ cho tôi theo biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận nêu trên số tiền: 556.455.432 đồng (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng).

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Minh Đ trình bày: Ngày 17/01/2019, ông Ninh Văn N và Công ty TNHH F ký kết "Văn bản thỏa thuận" số I-SH35.08/ 2019/ VBTT/FLCQUANGBINH về việc giới thiệu, tư vấn và hỗ trợ cho ông Ninh Văn N mua bất động sản I-SH35.08 với phí dịch vụ là 217.648.800 đồng.

Sau khi ký Văn bản thỏa thuận, đến ngày 24/01/2022, ông Ninh Văn N và Công ty TNHH F đã ký Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận số I-SH35.08/ 2019/ VBTT/FLCQUANGBINH. Theo đó, Công ty TNHH F sẽ hoàn trả cho ông Ninh Văn N số tiền 556.455.432 đồng (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH F thanh toán toàn bộ số tiền theo Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận số I-SH35.08/ 2019/ VBTT/FLCQUANGBINH: Do tình hình tài chính khó khăn, Công ty TNHH F sẽ cố gắng có phương án thanh toán dần số tiền nêu trên.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng qua đơn đề nghị ngày 03/11/2023, ông Lê Tiến D trình bày: Công ty cổ phần F nhận được giấy triệu tập của Tòa án, Tập đoàn F đã tích cực thu thập hồ sơ, tài liệu liên quan đến thông tin về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn ông Ninh Văn N trong vụ án thụ lý số 58/2023/TLST-DS của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh để có cơ sở giải quyết, tuy nhiên quá trình cơ cấu toàn hệ thống bộ máy nhân sự của Tập đoàn F gặp phải nhiều biến động và đang giải quyết nhiều vụ kiện nên Công ty sẽ sắp xếp nhân sự để tham gia giải quyết theo yêu cầu của Tòa án. Tuy nhiên, Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng Công ty cổ phần F không đến tham gia.

Tại phiên tòa, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Công ty TNHH F thanh toán cho ông Ninh Văn N số tiền 556.455.432 đồng (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng) và rút yêu cầu đối với Công ty Cổ phần F có trách nhiệm thanh toán trả nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc là tranh chấp về dân sự, bị đơn có trụ sở tại thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào Văn bản thoả thuận số I-SH35.08/2019/ VBTT/FLCQUANGBINH giữa ông Ninh Văn N với Công ty TNHH F (gọi tắt Công ty F) về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lô đất số I-SH35.08 của dự án F tại địa chỉ xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Để thực hiện cho Văn bản thỏa thuận nói trên ông N đã nộp cho công ty F số tiền 580.396.800 đến ngày 15/01/2022 ông Ninh Văn N và Công ty F thống nhất ký Biên bản thanh lý

văn bản thỏa thuận I-SH.35.08/2019/VBTT/FLCQUANGBINH và giải quyết tất cả các vấn đề pháp lý phát sinh, với những nội dung chính như sau:

Các bên thống nhất chấm dứt hiệu lực của Văn bản thỏa thuận số I-SH.35.08/2019/VBTT/FLCQUANGBINH kể từ ngày 24/01/2022.

Tổng số tiền mà bên Công ty F phải hoàn trả cho ông Ninh Văn N sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc giữ lại theo quy định tại Điều 1.2.2 của biên bản này là 556.455.432 đồng. Hai bên đã ký biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận, theo đó tiến độ thanh toán như sau: Đợt 1: 90.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/9/2022. Đợt 2: 90.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/10/2022. Đợt 3: 90.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/11/2022. Đợt 4: 90.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/12/2022. Đợt 5: 90.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/01/2023. Đợt 6: 106.455.432 đồng thanh toán chậm nhất ngày 04/02/2023.

Tuy nhiên kể từ thời điểm ký Biên bản thanh lý đến nay, anh Ninh Văn N chưa nhận được bất cứ khoản thanh toán nào của Công ty F.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu đối với việc đưa Công ty Cổ phần F là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Xét việc rút yêu cầu giải quyết đối với việc đưa Công ty Cổ phần F là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là tự nguyện, cần được chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH F. Do đó Công ty TNHH F phải có trách nhiệm thanh toán cho anh Ninh Văn N số tiền 556.455.432 đồng (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng).

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 275, 328, 351, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ninh Văn N.

Xử buộc Công ty TNHH F BEACH&GOLF RESORT phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Ninh Văn N số tiền 556.455.432 đồng (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi hai đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự:

- Buộc Công ty TNHH F phải chịu 26.258.217đ (Hai mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi tám ngàn hai trăm mười bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho anh Ninh Văn N 13.129.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 31AA/2021/0004177 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06/3/2024). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú có quyền kháng cáo bản án để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Quảng Ninh;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Lưu HS, lưu VP.

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

Châu Mạnh Cường