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: 23/2024/DS-ST
Ngày: 13 - 6 - 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 Văn Anh Trình.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Dương Thị Mỹ Lợi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 13 tháng 6 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 15/2024/TLST-TCDS, ngày 04 tháng 3 năm 2024. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2024/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 5 năm 2024. Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2024/QĐST-TCDS ngày 29/5/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H;

Địa chỉ: B P, phường A, quận T, Thành phố Đ, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị H1, sinh năm 1979, địa chỉ: G V, Phường N, TP Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Công ty TNHH F;

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H2 - Chủ tịch Công ty; đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hoàng T, địa chỉ: Tầng C Tòa nhà F, đường L, phường M, quận N, thành phố 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; Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D - Tổng giám đốc, vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2024, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trương Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 26/11/2018, 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, ông H, bà A đã ký văn bản thỏa thuận số I-SH.45.03B/2018/VBTT/FLCQUANGBINH cùng các hồ sơ đính kèm với Công ty F và đã đóng tổng số tiền là 674.899.078 VNĐ (Bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi bốn triệu,

tám trăm chín mươi chín ngàn không trăm bảy mươi tám đồng) với cam kết đến tháng 04/2019 ký hợp đồng mua bán. Dự án này do Công ty Cổ phần F đầu tư, đồng thời cũng là công ty mẹ sở hữu 100% vốn tại Công ty F; Theo báo cáo tài chính tại 31/12/2018 của Công ty Cổ phần F đã được kiểm toán và được công bố công khai, số tiền Công ty F thu được từ dự án đã được chuyển về công ty mẹ, ghi nhận ở khoản mục Phải trả khác của Công ty Cổ phần F với Công ty F với số dư là 495.691.745.409 đồng.

Tuy nhiên đến thời hạn trên ông H, bà A vẫn chưa được ký hợp đồng mua bán, sau khi tìm hiểu thì ông H, bà A được biết Dự án trên chưa đủ điều kiện để bán theo quy định. Từ năm 2020, ông H, bà A 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 H3 đồng ý thanh lý văn bản thỏa thuận và hoàn trả lại tiền đã đóng sau khi trừ các phí là 652.056.339 đ (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi chín đồng) để đổi lại ông H, bà A rút đơn tố cáo đã gửi đi khắp nơi.

Ngày 15/01/2022, H4 bên đã ký biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận, theo đó tiến độ thanh toán như sau: Đợt 1: 100.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 25/08/2022. Đợt 2: 100.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 24/09/2022. Đợt 3: 100.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 24/10/2022. Đợt 4: 100.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 23/11/2022. Đợt 5: 100.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 23/12/2022. Đợt 6: 152.056.399 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 22/01/2023

Tuy nhiên kể từ thời điểm ký Biên bản thanh lý đến nay, ông H, bà A 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 biên bản thanh lý đã ký. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà A, tôi đề nghị Q tòa án huyện Q, tỉnh Quảng Bình giải quyết, buộc Công ty TNHH F resort phải thanh toán hoàn trả đầy đủ cho ông H, bà A theo biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận nêu trên số tiền 652.056.339 đ (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi chín đồng)

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lê Hoàng T trình bày: Ngày 26/11/2018, bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H cùng Công ty TNHH F ký kết "Văn bản thỏa thuận" số I-SH.45.03B/2018/ VBTT/FLCQUANGBINH về việc giới thiệu, tư vấn và hỗ trợ cho bà A, ông H mua bất động sản I-SH.45.03B/2018/ với phí dịch vụ là 674.899.077 đồng. Sau khi ký Văn bản thỏa thuận, đến ngày 15/01/2022, bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H cùng Công ty TNHH F đã ký Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận số I-SH.45.03B/2018/VBTT/FLCQUANGBINH. Theo đó, Công ty TNHH F sẽ hoàn trả cho bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H số tiền 652.056.339 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-SH.45.03B/2018/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 không có lời khai.

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 & Golf Resort thanh toán cho bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H số tiền 652.056.339 đ (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi chín 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-SH.45.03B/2018/ VBTT/FLCQUANGBINH giữa bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H cùng Công ty TNHH F về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lô đất số I-SH.45.03B của dự án F tại địa chỉ xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Để thực hiện cho Văn bản thỏa thuận nói trên bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H đã nộp cho công ty F số tiền 674.899.077 đến ngày 15/01/2022 bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H cùng Công ty F thống nhất ký Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận I-SH.45.03B/2018/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.45.03B/2018/VBTT/FLCQUANGBINH kể từ ngày 15/01/2022.

Tổng số tiền mà bên công ty F phải hoàn trả cho bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc giữ lại theo quy định tại Điều 1.2 của biên bản này là 652.056.339 đ (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi chín đồng). Hai bên đã ký biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận, theo đó tiến độ thanh toán như sau: Đợt 1: 100.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 25/08/2022. Đợt 2: 100.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 24/09/2022. Đợt 3: 100.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 24/10/2022. Đợt 4: 100.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 23/11/2022. Đợt 5: 100.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 23/12/2022. Đợt 6: 152.056.339 đồng thanh toán chậm nhất ngày 22/01/2023

Tuy nhiên kể từ thời điểm ký Biên bản thanh lý đến nay, bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H chưa nhận được bất cứ khoản thanh toán nào của Công ty F

[3] Quá trình giải quyết vụ án 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 BEACH&GOLF RESORT phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H số tiền 652.056.339 đ (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi chín 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;

Áp dụng 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 bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H.

- Xử buộc Công ty TNHH F phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H số tiền 652.056.339 đ (Bằng chữ: Sáu trăm năm mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi chín đồng).

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu Công ty Cổ phần F có trách nhiệm thanh toán trả nợ.

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 30.082.253 đ (Ba mươi triệu không trăm tám mươi hai nghìn hai trăm năm mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Trần Thị Trâm A và ông Phạm Văn H 15.041.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0003784 ngày 04/3/2024 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 (13/6/2024). 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:
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Quảng Ninh;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Châu Mạnh Cường