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: 07/2024/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: Bà Nguyễn Thị Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hiền và ông Văn Anh Trình.

- Thư ký phiên Tòa: Bà Hà Thị Ngọc Anh, 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 51/2023/TLST-DS ngày 13/10/2023; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐXXST-DS ngày 25/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐST-TCDS ngày 20/02/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1994; địa chỉ: 260 L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị L, địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện L, tỉnh Quảng Bình theo văn bản ủy quyền lập ngày 31/10/2023, có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf resort; 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 B, Tòa nhà FLC L, ngõ N Lê Đức T, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội theo Văn bản ủy quyền số 110/GUQ-CTCT ngày 28/12/2023, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC;

Địa chỉ: Tầng 29 Tòa nhà B, số 265 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 20/8/2023, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Lê Thị L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 02/5/2018, sau khi được Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf resort *(Sau đây gọi là "Công ty FLC Q")* 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 Tập đoàn FLC đầu tư, đồng thời cũng là Công ty mẹ sở hữu 100% vốn tại Công ty FLC Quảng Bình.

Bà Lê Thị H đã ký văn bản thỏa thuận số III-SH.10.08/2018/VBTT/FLCQUANGBINH cùng các hồ sơ đính kèm với Công ty FLC Q và đã đóng tổng số tiền là 1.033.197.120 VNĐ (Một tỷ, không trăm ba mươi ba triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi đồng) với cam kết đến tháng 11/2018 ký hợp đồng mua bán.

Tuy nhiên, đến tháng 11/2018, bà Lê Thị H vẫn chưa được ký hợp đồng mua bán, sau khi tìm hiểu thì được biết Dự án trên chưa đủ điều kiện để bán theo quy định. Từ năm 2020, bà H đã gửi Đơn tố cáo đến Thủ tướng và cơ quan có thẩm quyền về việc FLC Q đã có hành vi lừa dối khách hàng trong việc ký kết Văn Bản Thỏa Thuận, 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 FLC 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 990.577.739 đồng (chín trăm chín mươi triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng) để đổi lại bà H rút đơn tố cáo đã gửi đi khắp nơi.

Ngày 25/01/2022, hai bên đã ký biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận, theo đó tiến độ thanh toán như sau:

- Đợt 1: 165.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 05/9/2022;
- Đợt 2: 165.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 05/10/2022;
- Đợt 3: 165.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 04/11/2022;
- Đợt 4: 165.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 04/12/2022;
- Đợt 5: 165.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 03/01/2023;
- Đợt 6: 165.577.739 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 02/02/2023.

Tuy nhiên, kể từ thời điểm ký Biên bản thanh lý đến nay, bà Lê Thị H chưa nhận được bất cứ khoản thanh toán nào của Công ty FLC Q.

Sau nhiều lần liên hệ phía Công ty FLC Q không có bất cứ phản hồi và thanh toán như đã hẹn. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort và Công ty cổ phần Tập đoàn FLC phải thanh toán hoàn trả đầy đủ cho bà Lê Thị H theo biên bản thanh lý văn bản thoả thuận số tiền 990.577.739 đồng (chín trăm chín mươi triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng).

Tại bản tự khai ngày 28 tháng 12 năm 2023 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Minh Đ trình bày: Ngày 02/5/2018, bà Lê Thị H và Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort ký kết "Văn bản thỏa thuận" số I-SH.10.08/2018/VBTT/FLCQUANGBINH về việc giới thiệu, tư vấn và hỗ trợ cho bà Lê Thị H mua bất động sản I-SH. 10.08 với phí dịch vụ là 387.448.920 đồng.

Sau khi ký Văn bản thỏa thuận, đến ngày 25/01/2022, bà Lê Thị H và Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort đã ký Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận về việc thanh lý Văn bản thỏa thuận số I-SH.10.08/2018/VBTT/FLCQUANGBINH theo đó Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort sẽ hoàn trả cho bà Lê Thị H số tiền 990.577.739 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort thanh toán toàn bộ số tiền theo Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận số I-SH.10.08/2018/VBTT/FLCQUANGBINH: Do tình hình tài chính khó khăn, Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort sẽ cố gắng có phương án thanh toán dần số tiền trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort thanh toán cho bà Lê Thị H số tiền 990.577.739 đồng (chín trăm chín mươi triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng), không yêu cầu tính lãi; rút một phần yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn FLC có trách nhiệm thanh toán số tiền trên. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 III-SH.10.08/2018/VBTT/FLCQUANGBINH giữa bà Lê Thị H với Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort (gọi tắt Công ty FLC Q) về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lô đất số I-SH.10.08 của dự án FLC Q Beach & Golf Resort tại địa chỉ xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Để thực hiện cho Văn bản thỏa thuận nói trên bà H đã nộp cho Công ty FLC Q số tiền 990.577.739 đồng, đến ngày 25/01/2022, bà Lê Thị H và Công ty FLC Q thống nhất ký Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận I-SH.10.08/2018/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.10.08/2018/VBTT/FLCQUANGBINH kể từ ngày 25/01/2022.

Tổng số tiền mà bên Công ty FLC Q phải hoàn trả cho bà Lê Thị H sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc giữ lại theo quy định tại Điều 1.2.2 của biên bản này là 990.577.739 đồng. Thời gian hoàn trả: Công ty FLC Q thực hiện hoàn trả cho bà Lê Thị H trong vòng 12 tháng làm việc kể từ ngày ký biên bản, cụ thể:

Đợt 1: Công ty FLC Q sẽ trả cho bà Lê Thị H số tiền 165.000.000 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 05/9/2022.

Đợt 2: Công ty FLC Q sẽ trả cho bà Lê Thị H số tiền 165.000.000 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 05/10/2022.

Đợt 3: Công ty FLC Q sẽ trả cho bà Lê Thị H số tiền 165.000.000 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 04/11/2022.

Đợt 4: Công ty FLC Q sẽ trả cho bà Lê Thị H số tiền 165.000.000 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 04/12/2022.

Đợt 5: Công ty FLC Q sẽ trả cho bà Lê Thị H số tiền 165.000.000 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 03/01/2023.

Đợt 6: Công ty FLC Q sẽ trả cho bà Lê Thị H số tiền 165.577.739 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 02/02/2023.

Kể từ thời điểm ký Biên bản thanh lý đến nay, bà H vẫn chưa nhận được bất cứ khoản thanh toán nào của Công ty FLC Q theo như thời gian hoàn trả đã thỏa thuận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort. Do đó Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị H số tiền 990.577.739 đồng, nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nên HĐXX không xem xét.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC thanh toán số tiền theo Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận nên HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn.

[3] 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.

[4] 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, Điều 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 275, 328, 351 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Xử buộc Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị H số tiền 990.577.739 đồng (Chín trăm chín mươi triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi chín 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.

Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC thanh toán số tiền theo Văn bản thanh lý Văn bản thỏa thuận giữa Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort và bà Lê Thị H.

2. Về án phí dân sự: Buộc Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort phải chịu 41.717.332 đồng (Bốn mươi mốt triệu bảy trăm mười bảy nghìn ba trăm ba mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Lê Thị H 21.811.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 31AA/2021/0004169 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhàn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**