

Bản án số: 11/2024/DS-ST
Ngày: 07 - 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 Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hiền và ông Nguyễn Xuân Hành.

- Thư ký phiên Tòa: Bà Hà Thị Ngọc Anh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 07 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 60/2023/TLST-DS ngày 23/10/2023; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2024/QĐXXST-DS ngày 25/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐST-TCDS ngày 20/02/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khánh S, địa chỉ thường trú: Nguyễn Đ, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Ly N, địa chỉ: chung cư H, H, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt do nguyên đơn chấm dứt việc ủy quyền.

- Bị đơn: Công ty TNHH FLC Q 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 L, ngõ 5 Lê Đức T, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội theo Văn bản ủy quyền số 111/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, 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, nguyên đơn ông Nguyễn Khánh S trình bày: Ngày 17/12/2018, 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, tôi đã ký văn bản thỏa thuận số I-SH.35.05/2018/VBTT/FLCQUANGBINH cùng các hồ sơ đính kèm với

Công ty FLC Q và đã đóng tổng số tiền là 1.459.240.600 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu hai trăm bốn mươi nghìn sáu trăm đồng) với cam kết đến tháng 04/2019 ký hợp đồng mua bán.

Tuy nhiên đến thời hạn trên ông Nguyễn Khánh S vẫn chưa được ký hợp đồng mua bán, sau khi tìm hiểu thì ông S được biết Dự án trên chưa đủ điều kiện để bán theo quy định. Từ năm 2020, ông Nguyễn Khánh S 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 H đồng ý thanh lý văn bản thỏa thuận và hoàn trả lại tiền đã đóng sau khi trừ các phí là 1.425.447.676 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi sáu đồng) để đổi lại ông Sơn rút đơn tố cáo đã gửi đi khắp nơi để đổi lại chúng tôi rút đơn tố cáo đã gửi đi khắp nơi.

Ngày 15/01/2022, hai bên đã ký biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận, theo đó tiến độ thanh toán như sau:

- Đợt 1: 235.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 25/08/2022;
- Đợt 2: 235.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 24/09/2022;
- Đợt 3: 235.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 24/10/2022;
- Đợt 4: 235.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 23/11/2022;
- Đợt 5: 235.000.000 đồng thanh toán chậm nhất ngày 23/12/2022;
- Đợt 6: 250.447.676 đồng thanh toán chậm nhất ngày 22/01/2023.

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

Dự án này 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 Q; Theo báo cáo tài chính tại 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đã được kiểm toán và được công bố công khai, số tiền Công ty FLC Q 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 Tập đoàn FLC với Công ty FLC Q với số dư là 495.691.745.409 đồng.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình 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 ông Sơn theo biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận nêu trên số tiền 1.425.447.676 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi sáu đồng).

Tại bản tự khai ngày 05 tháng 11 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 17/12/2018, ông Nguyễn Khánh S và Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort ký kết “Văn bản thỏa thuận” số I-SH.35.05/2018/VBTT/FLCQUANGBINH về việc giới thiệu, tư vấn và hỗ trợ cho ông Nguyễn Khánh S mua bất động sản I-SH.35.05 với phí dịch vụ là 307.208.400 đồng.

Sau khi ký Văn bản thỏa thuận, đến ngày 15/01/2022, ông Nguyễn Khánh S 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.35.05/2018/VBTT/FLCQUANGBINH theo đó Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort sẽ hoàn trả cho ông Nguyễn Khánh S số tiền 1.425.447.676 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.35.05/2018/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 ông Nguyễn Khánh S số tiền 1.425.447.676 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi sáu đồng) và không yêu cầu tính lãi; rút một phần yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn FLC liên đới có trách nhiệm thanh toán số tiền trên. Các đương sự không thỏa thuận 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 thỏa thuận số I-SH.35.05/2018/VBTT/FLCQUANGBINH giữa ông Nguyễn Khánh S 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. 35.05 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 ông Sơn đã nộp cho Công ty FLC Q số tiền 1.459.240.600 đồng, đến ngày 15/01/2022, ông Nguyễn Khánh S và Công ty FLC Q thống nhất ký Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận I-SH.35.05/2018/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.35.05/2018/VBTT/FLCQUANGBINH kể từ ngày 15/01/2022.

Tổng số tiền mà bên công ty FLC Q phải hoàn trả cho ông Nguyễn Khánh S sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc giữ lại theo quy định tại Điều 1.2.2 của biên bản này là 1.425.447.676 đồng. Thời gian hoàn trả: Công ty FLC Q thực hiện hoàn trả cho ông Nguyễn Khánh S trong vòng 12 tháng làm việc kể từ ngày ký biên bản, cụ thể:

Đợt 1: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông Nguyễn Khánh S số tiền 235.000.000 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 25/8/2022;

Đợt 2: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông Nguyễn Khánh S số tiền 235.000.000 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 24/9/2022;

Đợt 3: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông Nguyễn Khánh S số tiền 235.000.000 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 24/10/2022;

Đợt 4: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông Nguyễn Khánh S số tiền 235.000.000 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 23/11/2022;

Đợt 5: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông Nguyễn Khánh S số tiền 235.000.000 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 23/12/2022.;

Đợt 6: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông Nguyễn Khánh S số tiền 250.447.676 đồng, thanh toán chậm nhất ngày 22/01/2023.

Kể từ thời điểm ký Biên bản thanh lý đến nay, Công ty FLC Q chưa trả bất cứ khoản thanh toán nào ông Sơn theo như thời gian đã thỏa thuận. Hội đồng xét xử xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký văn bản thanh lý văn bản thỏa thuận nhưng Bị đơn vẫn không thực hiện đúng cam kết. Như vậy, 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 đầy đủ cho ông Nguyễn Khánh S số tiền 1.425.447.676 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi sáu đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu buộc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC thanh toán số tiền theo Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận nên HĐXX cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện 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, Điều 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 ông Nguyễn Khánh S.

Xử buộc Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Khánh S số tiền 1.425.447.676 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi sáu 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 ông Nguyễn Khánh S.

2. Về án phí dân sự: Buộc Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort phải chịu 54.763.430 đồng (Năm mươi tư triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Khánh S 27.381.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 31AA/2021/0004178 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 mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt 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

