

Bản án số: 12/2024/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 Phan Thị Mỹ Trang, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Ngày 07 tháng 3 năm 2024, tại Phòng xét xử 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 07/2024/QĐST-TCDS ngày 20/02/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Minh H và bà Lê Thị K, địa chỉ: Số 144/34A N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; bà Lê Thị K ủy quyền cho ông Trần Minh H tham gia tố tụng, có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH FLC Q Beach & Gofl Resort; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H - Chủ tịch Công ty.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Minh Đ, địa chỉ: Tầng B, Toà nhà FLC L, Ngõ 5 Lê Đức T, Mỹ Đ, N, TP Hà Nội. Theo Văn bản uỷ 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 HC, tòa nhà 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 05/9/2023 và bổ sung ngày 19/10/2023, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Trần Minh H trình bày: Ngày 05/3/2019, 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 Q. Ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị K đã ký văn bản thỏa thuận số I-SH.70.06/2019/VBTT/FLCQUANGBINH

cùng các hồ sơ đính kèm với Công ty FLC Q và đã đóng tổng số tiền là 504.024.073 VNĐ (Bằng chữ: Năm trăm lẻ bốn triệu không trăm hai mươi bốn nghìn không trăm bảy mươi ba đồng) với cam kết đến tháng 10/2019 ký hợp đồng mua bán.

Tuy nhiên đến thời hạn trên chúng tôi vẫn chưa được ký hợp đồng mua bán, sau khi tìm hiểu thì chúng tôi được biết Dự án trên chưa đủ điều kiện để bán theo quy định. Từ năm 2020, Chúng tôi đã gửi Đơn tố cáo đến Thủ tướng và cơ quan có thẩm quyền về việc FLC Quảng Bình 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 476.302.749 VNĐ (Bằng chữ: bốn trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm lẻ hai nghìn, bảy trăm bốn mươi chín đồng) để đổi lại chúng tôi rút đơn tố cáo đã gửi đi khắp nơi.

Ngày 21/01/2022, hai bên đã ký biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận, theo đó tiến độ thanh toán như sau:

Đợt 1: 79.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 31/08/2022;

Đợt 2: 79.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 30/09/2022;

Đợt 3: 79.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 30/10/2022;

Đợt 4: 79.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 29/11/2022;

Đợt 5: 79.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 29/12/2022;

Đợt 6: 81.302.749 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 28/01/2023.

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

Sau nhiều lần liên hệ thì 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 mình, tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình giải quyết, buộc Công ty FLC Quảng Bình phải thanh toán hoàn trả đầy đủ cho chúng tôi theo biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận nêu trên với số tiền: 476.302.749 VNĐ (Bằng chữ: bốn trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm linh hai nghìn, bảy trăm bốn mươi chín đồng).

Tại bản tự khai ngày 28 tháng 12 năm 2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Minh Đ trình bày: Ngày 05/3/2019, ông Trần Minh H, bà Lê Thị K và Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort ký kết văn bản thỏa thuận số I-SH.70.06/2019/VBTT/FLCQUANGBINH về việc giới thiệu, tư vấn và hỗ trợ cho ông Trần Minh H, bà Lê Thị K mua bất động sản I-SH.56.09 với chi phí dịch vụ là 504.024.073 đồng.

Ngày 21/01/2022, ông Trần Minh H, bà Lê Thị K và Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort đã ký Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận số I-SH.70.06/2019/VBTT/FLCQUANGBINH theo đó Công ty TNHH FLC Q sẽ hoàn trả cho ông Trần Minh H, bà Lê Thị K số tiền 476.302.749 VNĐ. Số tiền Công ty TNHH FLC Q chưa thanh toán cho ông Hùng, bà Kiêm là 476.302.749 VNĐ (Bằng chữ: bốn trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm lẻ hai nghìn, bảy trăm bốn mươi chín đồng);

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH FLC Q u Beach & Golf Resort thanh toán toàn bộ số tiền theo Biên bản thanh lý Văn bản thỏa thuận số I-SH.70.06B/2019/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 Trần Minh H, bà Lê Thị K số tiền 476.302.749 đồng (Bằng chữ: bốn trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm linh hai nghìn, bảy trăm bốn mươi chín đồng) và không yêu cầu tính lãi. 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.70.06B/2019/VBTT/FLCQUANGBINH giữa ông Trần Minh H, bà Lê Thị K 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.56.09 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 H, bà K đã nộp cho công ty FLC Q số tiền 504.024.073 VNĐ, đến ngày 21/01/2022, ông Trần Minh H, bà Lê Thị K và Công ty FLC Q thống nhất ký Biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận I-SH.70.06B/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.70.06B/2019/VBTT/FLCQUANGBINH kể từ ngày 21/01/2022.

Tổng số tiền mà bên công ty FLC Q phải hoàn trả cho ông Trần Minh H, bà Lê Thị K sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc giữ lại theo quy định tại Điều 1.2.2 của biên bản này là 476.302.749 đồng. Thời gian hoàn trả: Công ty FLC Q thực hiện hoàn trả cho ông Trần Minh H, bà Lê Thị K trong vòng 06 tháng làm việc kể từ ngày ký biên bản, cụ thể:

Đợt 1: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông H, bà K số tiền 79.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 31/08/2022;

Đợt 2: Công ty FLC Quảng Bình sẽ trả cho ông Hùng, bà Kiêm số tiền 79.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 30/09/2022;

Đợt 3: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông H, bà K số tiền 79.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 30/10/2022;

Đợt 4: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông H, bà K số tiền 79.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 29/11/2022;

Đợt 5: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông H, bà K số tiền 79.000.000 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 29/12/2022;

Đợt 6: Công ty FLC Q sẽ trả cho ông H, bà K số tiền 81.302.749 VNĐ thanh toán chậm nhất ngày 28/01/2023.

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

Hội đồng xét xử xét thấy, lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H, bà Lê Thị K buộc Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Minh H, bà Lê Thị K số tiền 476.302.749 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bổ sung đưa Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không 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 không xem xét.

[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 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh H và bà Lê Thị K.

Xử buộc Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Minh H, bà Lê Thị K số tiền 476.302.749 đồng (Bốn trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm linh hai nghìn bảy trăm bốn 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.*

2. Về án phí dân sự: Buộc Công ty TNHH FLC Q Beach & Golf Resort phải chịu 23.052.109 đồng (Hai mươi ba triệu không trăm năm mươi hai nghìn một trăm linh chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trần Minh H, bà Lê Thị K 11.526.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 31AA/2021/0004181 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 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**

