

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 40/2023/DS-PT  
Ngày 10 – 02 – 2023  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 282/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2021/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 272/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh L: Chị Ninh Thị D, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp T, xã R, huyện P, tỉnh C . (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L: Ông Nguyễn Văn Nuôi, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Ánh Sáng – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1979 (Có mặt);

Địa chỉ: Nhà k, khóm 8, phường 7, thành phố C, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Doanh nghiệp tư nhân H, do ông Châu Thành N làm chủ doanh nghiệp (Nay đổi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H, do ông C Thành Nhân là đại diện theo pháp luật), (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 52, đường N, phường 1, thành phố V, tỉnh H ..

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Trung K, là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn L, Nguyên đơn là chị Ninh Thị D trình bày:

Ngày 03/4/2017, ông Nguyễn Trung K với Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) Huỳnh Châu do ông C Thành Nhân làm chủ doanh nghiệp tiến hành ký hợp đồng góp vốn số 27/2017/HĐGV. Theo hợp đồng góp vốn trên, ông K sẽ góp vốn cho DNTN H để nhận chuyển nhượng lô đất N1-03, có tổng diện tích 112,5m<sup>2</sup>, loại đất xây dựng, đường Vành đai số II, thuộc dự án nhà ở liên kế khu đất 1,23ha, phường 5, thành phố Cà Mau, do DNTN H làm chủ đầu tư.

Trên cơ sở hợp đồng giữa ông K với DNTN H, ngày 02/7/2018 anh Nguyễn Văn L với ông K ký kết hợp đồng nhận cọc sang nhượng đất. Theo đó, anh L sẽ nhận chuyển nhượng lại phần đất mà ông K đã ký để nhận chuyển nhượng từ DNTN H trước đó. Giá trị hợp đồng, anh L và ông K thỏa thuận: Anh L thanh toán cho ông K tổng số tiền là 1.614.000.000 đồng, chia làm 03 lần: Ngày 02/7/2018, nhận 400.000.000 đồng; ngày 04/8/2018, nhận 600.000.000 đồng; ngày 04/9/2018, nhận 614.000.000 đồng. Hiện tại ông K đã nhận đủ số tiền trên. Đối với giá trị hợp đồng còn lại 40% bằng 486.000.000 đồng, anh L có trách nhiệm đóng cho DNTN H, khi anh nhận được nền.

Sau khi ông K nhận đủ số tiền đặt cọc trên, ông K chuyển giao hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với DNTN H sang cho anh L. Vì vậy, ngày 13/9/2018, anh L với DNTN H tiến hành ký kết hợp đồng góp vốn số 27/2018/HĐGV để anh L nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất mà trước đây ông K ký với DNTN H.

Hiện nay, do ông C Thành Nhân chủ DNTN H đang bị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cà Mau bắt tạm giam để điều tra về hành vi chiếm đoạt tài sản tại dự án nhà ở liên kế khu đất 1,23ha, phường 5, thành phố Cà Mau, trong đó có phần đất DNTN H ký kết với ông K, ông K chuyển nhượng lại cho anh L. Theo kết luận điều tra đã xác định ông Nhân có hành vi chiếm đoạt tài sản của ông K.

Do đối tượng của hợp đồng góp vốn giữa ông K với DNTN H, giữa anh L với ông K trên thực tế không có thật, nên anh L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất giữa anh L với ông K, yêu cầu ông K trả lại tiền cọc đã nhận 1.614.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Trung K trình bày:

Giữa ông với DNTN H có ký hợp đồng góp vốn, giữa ông với anh L có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lại hợp đồng góp vốn đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Theo hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lại hợp đồng góp vốn giữa ông với anh L, ông đã nhận số tiền 1.614.000.000 đồng, chia làm 3 lần đúng như đại diện nguyên đơn trình bày.

Hợp đồng góp vốn giữa ông với DNTN H có đối tượng thực hiện là quyền sử dụng đất đối với lô đất N1-03, có tổng diện tích 112,5m<sup>2</sup>, loại đất xây dựng, đường

Vành đai số II, thuộc dự án nhà ở liên kế khu đất 1,23ha, phường 5, thành phố Cà Mau, do DNTN H làm chủ đầu tư. Việc ông chuyển nhượng lại hợp đồng góp vốn giữa ông với DNTN H cho anh L, ông đã thực hiện xong các cam kết tại hợp đồng, đã bàn giao các thủ tục giấy tờ để anh L với DNTN H ký kết lại hợp đồng góp vốn mới, ông không còn trách nhiệm gì với anh L, nên ông không đồng ý trả lại tiền theo yêu cầu khởi kiện của anh L.

Đối với phiếu thu ngày 16/10/2018 của DNTN H thể hiện anh L có nộp tiền vào DNTN H số tiền 729.000.000 đồng. Số tiền trên, anh L không có nộp, mà ông là người nộp khi ông ký kết hợp đồng góp vốn với DNTN H.

Hiện tại ông C Thành Nhân đang bị điều tra về hành vi chiếm đoạt tài sản liên quan đến dự án trên và cơ quan điều tra đã xác định ông Nhân có hành vi chiếm đoạt của ông số tiền 729.000.000 đồng và xác định ông là bị hại trong vụ án trên.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Doanh nghiệp tư nhân Huỳnh Châu người đại diện theo pháp luật ông C Thành Nhân trình bày:*

Ông là chủ DNTN H trước đây, nay đã đổi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Huỳnh Châu, ông cũng là người đại diện theo pháp luật. Năm 2017, không nhớ rõ thời gian cụ thể, DNTN H có ký với ông Nguyễn Trung K hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng lô đất N1-03, có tổng diện tích 112,5m<sup>2</sup>, thuộc đường Vành đai 2 của dự án nhà ở liên kế khu đất 1,23ha, phường 5, thành phố Cà Mau thuộc tổ hợp Thương mại Cửa Long do DNTN H làm chủ đầu tư.

Năm 2018, ông K liên hệ với DNTN H yêu cầu chuyển hợp đồng góp vốn giữa ông K với DNTN H sang cho anh Nguyễn Văn L. Do đó, giữa anh L và DNTN H có tiến hành ký kết hợp đồng góp vốn để cho anh L nhận chuyển nhượng lại phần đất mà ông K nhận chuyển nhượng từ DNTN H trước đó.

Đối với phiếu thu ngày 16/10/2018 của DNTN H thể hiện anh L có nộp số tiền 729.000.000 đồng, thực tế anh L không có nộp số tiền trên mà ông K là người nộp khi ông K ký kết hợp đồng góp vốn với DNTN H. Do ông K nhượng lại hợp đồng góp vốn cho anh L nên ông K có yêu cầu DNTN H xử lý lại phiếu thu để hợp thức hóa hồ sơ góp vốn.

Đối với hợp đồng đặt cọc để sang nhượng hợp đồng góp vốn giữa ông K với anh L, ông không biết và cũng không liên quan gì, các bên giao nhận tiền như thế nào ông không rõ. Hiện hợp đồng góp vốn giữa anh L với DNTN H không thực hiện được do dự án đã bị thu hồi.

Do ông đang bị tạm giam để điều tra liên quan đến dự án trên nên ông xin vắng mặt tại các giai đoạn tố tụng của Tòa án, cam kết không khiếu nại gì liên quan đến việc Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:*

*- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L.*

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất giữa anh Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Trung K ngày 02/7/2018, là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Trung K hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L số tiền 1.614.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/9/2022, ông Nguyễn Trung K có đơn kháng cáo không đồng ý trả lại số tiền 1.614.000.000 đồng cho anh L; yêu cầu DNTN H trả lại cho ông số tiền 729.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Trung K rút lại phần kháng cáo yêu cầu DNTN H trả cho ông K số tiền 729.000.000 đồng.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông K phát biểu: Do hợp đồng mua bán giữa ông với DNTN H được công chứng, ông tin tưởng có nên thật nên mới sang bán lại cho anh L, khi đó có mặt ba bên thống nhất. Do đó, ông không đồng ý trả lại số tiền 1.614.000.000 đồng theo yêu cầu anh L.

Luật sư Nuôi phát biểu: Giữa ông K và anh L ký hợp đồng đặt cọc sang đất ngày 02/7/2018 là có thực tế, anh Luuong đã giao cho ông K số tiền 1.614.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc trên cơ sở hợp đồng góp vốn số 27/2017 giữa ông K với DNTN H. Đối tượng mua bán trong hợp đồng đặt cọc là nền nhà diện tích 112,5m<sup>2</sup> chưa hình thành, nên bị vô hiệu; ông K đã nhận của anh L số tiền cọc 1.614.000.000 đồng nên buộc ông K có trách nhiệm trả lại. Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị D trình bày: Vợ chồng chị đã bỏ ra số tiền 1.614.000.000 đồng để sang lại nền nhà từ ông K, nhưng không nhận được nền nhà, là người bị thiệt hại. Do đó, yêu cầu ông K trả lại số tiền 1.614.000.000 đồng đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trung K, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của ông K yêu cầu DNTN H trả cho ông số tiền 729.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Trung K, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/7/2018 giữa anh L với ông Kiên được hình thành trên cơ sở hợp đồng góp vốn số: 27/2017/HĐGV, ngày 03/4/2017 giữa ông K với DNTN H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất N1-03, có tổng diện tích 112,5m<sup>2</sup>, thuộc dự án nhà ở liên kế khu đất 1,23ha, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Theo thỏa thuận hợp đồng đặt

cọc, anh L đã giao cho ông K số tiền 1.614.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lại diện tích đất 112,5m<sup>2</sup> theo hợp đồng góp vốn mà ông K đã ký với DNTN H.

[2] Tại Công văn số 416/CSĐT ngày 13/7/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cà Mau xác định: Kết quả điều tra xác định ông C Thành Nhân - Đại diện theo pháp luật của DNTN H đã có hành vi chiếm đoạt tiền của ông Nguyễn Trung K theo hợp đồng góp vốn số 27/2017/HĐGV ngày 03/4/2017.

[3] Như vậy, đối tượng của hợp đồng góp vốn số: 27/2017/HĐGV, ngày 03/4/2017 giữa ông K với DNTN H là quyền sử dụng đất thuộc lô N1-03, diện tích 112,5m<sup>2</sup> là không có thật, ông Nhân đã có hành vi chiếm đoạt tiền của ông K tại hợp đồng góp vốn nêu trên. Do đối tượng của hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/7/2018 giữa anh L với ông K là không thể thực hiện được, nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

[4] Theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự, quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do ông K đã nhận của anh L số tiền 1.614.000.000 đồng, nên buộc ông K có trách nhiệm hoàn trả cho anh L số tiền đã nhận là phù hợp.

[5] Đối với hợp đồng góp vốn số: 27/2017/HĐGV, ngày 03/4/2017 giữa DNTN H với ông K, hiện nay do hợp đồng trên đang thuộc đối tượng điều tra của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cà Mau nên đặt ra không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[6] Đối với hợp đồng góp vốn số: 27/2018/HĐGV, ngày 13/9/2018 giữa anh L với DNTN H: Tại Công văn số 416/CSĐT ngày 13/7/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Cà Mau xác định ông Nhân không chiếm đoạt tiền của anh L. Như vậy, việc giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/7/2018 giữa anh L với ông K không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa anh L với DNTN H tại hợp đồng góp vốn số: 27/2018/HĐGV, ngày 13/9/2018 giữa anh L với DNTN H, nên không đặt ra xem xét.

[7] Đối với kháng cáo của ông K yêu cầu DNTN H trả cho ông số tiền 729.000.000 đồng, tại phiên tòa ông K rút lại phần yêu cầu kháng cáo này; do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần rút yêu cầu kháng cáo của ông K theo quy định tại khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm, ông K chỉ chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông L, nhưng bản án sơ thẩm buộc ông K phải chịu thêm án phí không giá ngạch 300.000 đồng là chưa đúng với quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Do đó cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần này, không buộc ông K chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng.

[9] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Trung K, sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm ông K phải chịu theo quy định.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông Nguyễn Trung K yêu cầu buộc Doang nghiệp tư nhân H trả số tiền 729.000.000 đồng.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trung K.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 218/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Trung K ngày 02/7/2018, là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Trung K hoàn trả lại cho anh L số tiền 1.614.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm mười bốn triệu đồng).

*Kể từ ngày anh L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông K còn phải chịu thêm 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.*

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trung K phải chịu 60.420.000 đồng. Anh L không phải chịu án phí. Ngày 09/02/2022, anh L đã dự nộp 30.210.000 đồng theo biên lai thu số 0000924 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trung K phải chịu 300.000 đồng. Ngày 06/9/2022, ông K đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001947 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*Nơi nhận:*

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thành Lập**