

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2022/DS-PT

Ngày 23-02-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

**- Thành phần H1 đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tấn Quốc

*Các Thẩm phán*

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Trịnh Thị Phúc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:**  
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 552/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 594/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Quang H, sinh năm 1989. Địa chỉ đăng ký thường trú: Thôn M, xã S, huyện T, tỉnh Phú Yên; Địa chỉ tạm trú: Số 167 Đường số 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H:* Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1993. Địa chỉ cư trú: E8/3D đường T, thị trấn T, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H:* Luật sư Bùi Phúc T – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Công ty Luật hợp danh Nam Trí V. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H1:* Ông Đoàn Xuân C, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Số 254 đường N, Phường 10, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đỗ Hồng K, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Số 167 Đường số 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Quang H, nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đại diện nguyên đơn, vụ án có nội dung như sau:*

Ngày 22-5-2019 tại xã T, huyện C, tỉnh Long An bên nhận cọc là ông Huỳnh Văn H1 (Bên A), bên đặt cọc là ông Hồ Quang H (Bên B) có ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung:

Điều 1: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B diện tích 1.038m<sup>2</sup>, loại đất ONT, thuộc các thửa đất số 1058, 1059, 315, tờ bản đồ số 32, đất tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Điều 2: Hình thể thửa đất chuyển nhượng: Ngang 15x4m, dài 17,3m.

Điều 3: Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Giá tiền chuyển nhượng là 14.700.000.000 đồng (Mười bốn tỷ bảy trăm nghìn đồng).

Điều 4: Phương thức thanh toán:

- Đợt 1: Ngày 22 tháng 5 năm 2019

Bên B đặt cọc: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)

- Đợt 2: Ngày 02 tháng 9 năm 2019

Bên B đặt cọc: ký công chứng sang tên và đưa đủ phần tiền còn lại 13.700.000.000 đồng (Mười ba tỷ bảy trăm nghìn đồng).

Điều 5: Cam kết giữa các bên:

Bên A cam kết phần đất chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp, không có tranh chấp, không cầm cố, thế chấp hoặc kê biên.

Nếu vì bất kỳ lý do nào đó mà bên A không chuyển nhượng cho bên B phần đất nêu trên trong thời hạn 100 ngày, thì bên A sẽ bồi thường cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền mà bên A đã nhận cọc của bên B.

Bên B cam kết sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho bên A, khi bên A ký công chứng cho bên B trong thời hạn thỏa thuận như trên. Nếu không đúng như cam kết thì bên B chịu mất cọc.

Hợp đồng trên có chữ ký của ông Huỳnh Văn H1, ông Hồ Quang H, người làm chứng là ông Phạm Ngọc N.

Ngoài ra, trong phần ghi chú của Hợp đồng có nội dung “Trong thời hạn 30 ngày (kể từ ngày 22-5-2019), bên B không được mua bán (chuyển nhượng) bất kì diện tích đất nào từ 03 thửa đất nêu trên cho người khác”.

Ngày 29-7-2019, đã nhận thêm 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 261049 và CS 261041.

Do đó ông Hồ Quang H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-5-2019 giữa ông Hồ Quang H và ông Huỳnh Văn H1 là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Văn H1 phải trả cho ông Hồ Quang H số tiền 3.000.000.000 đồng, trả ngay một lần khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 được ký kết giữa ông Hồ Quang H và ông Huỳnh Văn H1, ông H có giao cho ông H1 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ngày 29-7-2019, ông Đỗ Hồng K thay mặt ông H có giao thêm cho ông H1 số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền này là của ông H, do ông H bận việc riêng nên nhờ ông K giao giùm cho ông H1, ông K không có liên quan trong Hợp đồng này với ông H1. Số tiền 2.000.000.000 đồng này là số tiền ông H đặt cọc thêm cho ông H1.

Hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 vô hiệu với lý do: các thửa đất 1058, 1059, 315 mà ông H1 cam kết chuyển nhượng cho ông H trong Hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 không thuộc quyền sử dụng của ông H1 nên ông H1 không được quyền thực hiện chuyển nhượng, ông H1 không đủ tư cách pháp lý ký Hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 với ông H nên Hợp đồng vô hiệu. Ông H phát hiện việc này từ ngày 02-9-2019, do ông H1 không có tư cách pháp lý thực hiện chuyển nhượng cho ông H nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên có trách nhiệm trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông H1 phải trả lại cho ông H số tiền là 3.000.000.000 đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đoàn Xuân C trình bày:*

Nguồn gốc các thửa đất số 1058, 1059, 315 tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc ấp Kim Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An là của ông Hồ Kim T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Hồ Kim T chết ngày 09-02-2019, không để lại di chúc nên di sản ông T để lại được thừa kế theo pháp luật. Hàng thừa kế thứ nhất bao gồm: ông Hồ Kim S, sinh năm 1938 (cha); bà Cù Thị P, sinh năm 1940 (mẹ, đã chết ngày 07-12-2015); bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1970 (vợ); ông Hồ Trần Kim N1, sinh năm 1995 (con); bà Hồ Thị Cẩm N2, sinh năm 1990 (con); bà Hồ Thị Mộng T1, sinh năm 1988 (con).

Ngày 15-3-2019, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T đã ủy quyền cho ông H1 với nội dung: “Được nhân danh thay mặt bên A quản lý sử dụng, trích đo, trích lục, ký tên các biên bản kiểm tra hiện trạng đất, tách thửa để thực hiện văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Hồ Kim T để lại; được thay mặt thực hiện giao dịch ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký

*nhận đặt cọc, nhận tiền cọc và tiền chuyển nhượng”* tại Phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2.

Ngày 24-5-2019, ông Hồ Kim S, bà Trần Thị Kim C, ông Hồ Trần Kim N1, bà Hồ Thị Cẩm N2, bà Hồ Thị Mộng T1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2; Quyền công chứng 14481, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 18-6-2019 những người cha, vợ, con thừa hưởng di sản của ông Hồ Kim T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Trước khi xác lập giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Huỳnh Văn H1 đã trao đổi thông báo cho ông Hồ Quang H, ông Đỗ Hồng K biết về phạm vi đại diện ủy quyền của mình đối với 3 thửa đất nêu trên và giá chuyển nhượng, ông H, ông K cũng giới thiệu là người đại diện của công ty kinh doanh bất động sản, đồng ý và có yêu cầu tách thành 15 thửa đất nhỏ trong tổng diện tích 03 thửa đất nêu trên, hai bên nhất trí và đồng ý về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 315; 1058; 1059 tờ bản đồ số 32 nêu trên.

Ngày 22-5-2019, ông Huỳnh Văn H1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Quang H 03 thửa đất nêu trên với giá 14.700.000.000 đồng, phương thức thanh toán: đợt 1: ngày 22-5-2019 ông Hồ Quang H giao cho ông Huỳnh Văn H1 nhận 1.000.000.000 đồng; đợt 2: ngày 02-9-2019 (100 ngày) hai bên ký hợp đồng công chứng bên mua ông H, ông K giao số tiền còn lại là 13.700.000.000 đồng cho bên bán. Ngày 29-7-2019, ông Đỗ Hồng K đưa thêm 2.000.000.000 đồng cho ông H1 và nhận của ông H1 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 261049 (đứng tên Hồ Trần Kim N1, thửa 1175, diện tích 72m<sup>2</sup>) và CS 261041 (đứng tên Trần Thị Kim C, thửa 315, diện tích 72m<sup>2</sup>) (nhận thừa kế nêu trên). Sau đó, ông K đã gửi lại cho ông H1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Để thực hiện giao dịch đã thỏa thuận, ông H1 đã thực hiện hoàn tất việc tách thửa theo yêu cầu của ông H, ông K trước thời hạn đã cam kết và cũng đã nhắc nhở ông H chuẩn bị ký hợp đồng công chứng, khi đến ngày 02-9-2019, ông H1 đã nhiều lần yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện giao dịch như cam kết. Tuy nhiên bên ông Hồ Quang H và ông Đỗ Hồng K trả lời “Bên mua không đủ tài chính để mua, không tìm được khách hàng, anh muốn bán cho ai thì bán đi”. Như vậy ông H, ông K từ chối tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm hợp đồng giao kết ngày 22-5-2019 nên ông H phải bị mất số tiền đã đặt cọc.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên bị đơn không đồng ý trả lại 3.000.000.000 đồng tiền cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

*Tại Bản tự khai ngày 15-7-2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Hồng K trình bày:* Ông là bạn làm ăn với ông Hồ Quang H, ông biết được ông H và ông Huỳnh Văn H1 có ký với nhau Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-5-2019. Theo đó ông H1 cam kết bán cho ông H 03 thửa đất với giá 14.700.000.000 đồng. Ông H đã đặt cọc cho ông H1 tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng, gồm 1.000.000.000 đồng vào ngày 22-5-

2019 và 2.000.000.000 đồng là do ông H nhờ ông đưa giùm cho ông H1 vào ngày 29-7-2019. Ông được biết hai bên có hẹn nhau ngày 02-9-2019 sẽ ký Hợp đồng công chứng và thanh toán số tiền còn lại. Ngoài ra, ông không biết gì khác liên quan đến giao dịch giữa ông H và ông H1 trong quá trình hai bên thực hiện hợp đồng sau này.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quang H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 giữa ông Hồ Quang H và ông Huỳnh Văn H1 là vô hiệu; buộc ông Huỳnh Văn H1 phải trả cho ông Hồ Quang H số tiền 3.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 08/10/2020, Tòa án nhân dân huyện C nhận được đơn kháng cáo của ông Hồ Quang H đề ngày 08/10/2020 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:*** Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

*Ông Nguyễn Minh Đ và Luật sư Bùi Phúc T thống nhất trình bày:*

Giữa ông H và ông H1 ký Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng các thửa đất trên do ông Hồ Kim T đứng tên, nhưng ông H1 không thông báo cho ông H về vấn đề này, mà cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông H1. Ông C cho rằng ông H1 có thông báo cho ông H biết, đây chỉ là lời trình bày không có gì chứng minh.

Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 15-3-2019 thể hiện nhiều điểm mâu thuẫn, không phù hợp thực tế khách quan giữa ngày trích lục khai tử là ngày 20-3-2019 và ngày ký hợp đồng ủy quyền là ngày 15-3-2019. Phạm vi ủy quyền là không phù hợp với quy định pháp luật vì tại thời điểm ngày 15-3-2019, những người đồng thừa kế chưa tiến hành kê khai di sản thừa kế, chưa đứng tên quyền sử dụng đất nên chưa có quyền để ủy quyền cho ông H1.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng ông H không có đủ tài chính, vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở. Hai bên thỏa thuận ngày 02-9-2019 ra công chứng nhưng ngày này là ngày nghỉ, ông H1 cho rằng có thông báo cho ông H ra Văn phòng công chứng, ông H không ra là vô lý. Hơn nữa việc ông H1 thông báo cho ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chỉ là lời nói, không có chứng cứ chứng minh. Khi chưa hết thời hạn đặt cọc 100 ngày thì ngày 12/8/2019 bên ông H1 đã ký chuyển quyền sử dụng cho ông Trương Văn L thửa đất 1176 (thuộc 1 phần thửa 315 đã tách) nên chính ông H1 là người vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, lẽ ra phải bị phạt cọc gấp 2 lần.

Do đó, xác định hợp đồng đặt cọc là vô hiệu kể từ thời điểm ký kết, việc không thể tiếp tục thực hiện chuyển nhượng như cam kết là do lỗi của cả hai bên nên ông H1 phải trả lại cho ông H 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Xuân C trình bày:*

Hợp đồng ủy quyền xác lập ngày 15-3-2019, nhưng giấy trích lục ngày 20-3-2019 là có lý do: do cán bộ tư pháp xã hẹn ngày 15-3-2019 có trích lục khai tử nhưng khi đến thì chưa có, có thông báo cho đương sự là trích lục khai tử là số 18 và ngày 20-3-2019 sẽ nhận. Hơn nữa ông T mất ngày 09-02-2019 đã được khai tử từ trước nên Hợp đồng ủy quyền là hợp pháp. Để thực hiện thỏa thuận theo Hợp đồng ngày 22-5-2019, ông H1 đã chuẩn bị đầy đủ các điều kiện để chuyển nhượng cho ông H như cam kết nhưng ông H thông báo qua điện thoại không có khả năng tài chính, ông H1 muốn bán cho ai thì bán.

Ngày 12/8/2019 chưa hết thời hạn đặt cọc bà Hồ Thị Cẩm N2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn L thửa đất 1176 (thuộc 1 phần thửa 315 đã tách) là theo yêu cầu của ông H, ông K và tiền chuyển nhượng bên ông H1 hay bà N2 hoàn toàn không nhận mà do bên ông K, ông H nhận nên không thể cho rằng bên ông H1 có lỗi trong việc này.

Do đó việc không tiếp tục chuyển nhượng là lỗi của ông H nên phải chịu bị mất tiền cọc 3.000.000.000 đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:*

Về tính hợp lệ của kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm H1 đồng xét xử nghị án Thẩm phán, H1 đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 15-3-2019 thì ông H1 được những người thừa kế của ông T ủy quyền để đặt cọc, chuyển nhượng 03 thửa đất số 1058, 1059, 315, ông H1 có đủ tư cách tham gia giao dịch nên Hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 không bị vô hiệu. Theo thỏa thuận đặt cọc thì ngày 02/9/2019 hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng và thanh toán đủ tiền. Các bên không thống nhất khi cho rằng bên kia vi phạm thời hạn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên xét thấy từ khi khởi kiện đến nay ông H luôn cho rằng ông H1 không có tư cách tham gia giao dịch, hợp đồng đặt cọc vô hiệu mà không đề cập đến việc ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, không đề cập việc ông H1 vi phạm hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc; ông H là người phải thanh toán tiếp cho ông H1 nhưng trong thời hạn và khi hết thời gian đặt cọc ông H không có động thái thanh toán hoặc thỏa thuận lại việc thanh toán với ông H1.

Vì vậy, đủ cơ sở xác định ông H là bên không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên phải bị mất tiền cọc 3.000.000.000 đồng, đề nghị bác kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

### ***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

### ***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:***

[3] Xét kháng cáo của ông Hồ Quang H, H1 đồng xét xử thấy rằng:

[4] Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2019 và sự giải thích của các bên thì ông H1 có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách 03 thửa đất số 1058, 1059, 315 thành 15 thửa, mỗi thửa có diện tích là  $(4 \times 17,3) \text{m}^2$ ; trong thời hạn 30 ngày bên B (ông H) không được chuyển nhượng bất kỳ diện tích đất nào từ 03 thửa đất trên cho người khác; các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 100 ngày kể từ ngày 22/5/2019, tức vào ngày 02/9/2019 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng các thửa đất; các bên xác nhận số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng.

[5] Xét thấy, tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2019 thì ông T đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 1058, 1059, 315, ông T chết ngày 09/02/2019, nhưng trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 15/3/2019 những người thừa kế của ông T đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông H1 được quyền giao kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, ... 03 thửa đất trên nên việc ông H1 giao kết hợp đồng đặt cọc trên cơ sở hợp đồng ủy quyền là phù hợp pháp luật. Sau đó ngày 24/5/2019 những người thừa kế của ông T lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản của ông T đối với 03 thửa đất trên; đến ngày 29-7-2019 bên ông H1 đã tách 03 thửa đất trên thành 15 thửa và ông K thay cho ông H giao thêm 02 tỷ đồng tiền cọc và nhận 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 261049, số CS 261041 do bà Hồ Thị Kim N1, bà Trần Thị Kim C đứng tên, ông H và ông K cũng không có ý kiến gì về việc này. Do đó đủ cơ sở xác định ông H biết đất đã được tách thửa và chủ sử dụng các thửa đất đã tách không phải ông H1.

[6] Từ những căn cứ trên, xét thấy với các lý do ông H nêu ra để yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 có hiệu lực, không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu là có căn cứ.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Minh Đ và luật sư Bùi Phúc T cho rằng khi chưa hết thời hạn đặt cọc 100 ngày thì ngày 12/8/2019 bên ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Trương Văn L thửa đất 1176 (thuộc 1 phần thửa 315 đã tách) nên chính ông H1 là người vi phạm nghĩa vụ đặt cọc. Tuy nhiên, H1 đồng xét xử thấy rằng bên ông H1 cụ thể là bà Hồ Thị Cẩm N2 chuyển nhượng thửa đất 1176 cho ông L là theo yêu cầu của ông H nên ông H1 không có lỗi, không vi phạm nghĩa vụ đặt cọc.

[8] Bởi lẽ, theo xác minh từ ông L thì ông L là người mua lô nền tại dự án Long Hải Village của Công ty V, địa chỉ: Số 102, Đường số 8, khu T, phường B Đ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông K làm giám đốc nhưng do Công ty không có đất bàn giao nên Công ty giới thiệu cho ông L mua thửa đất 1176; ngày 12/8/2019 ông L và bà N2 ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T2 nhưng ông L không đưa tiền cho bà N2 mà đưa cho Công ty. Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông L được thể hiện qua lời xác nhận của các ông Huỳnh Hữu N3, Lê Thanh S, Võ Thanh L1 và Trương Minh P1; văn bản công bố nội dung đăng ký thành lập mới của Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản V do ông Đỗ Hồng K là người đại diện theo pháp luật của Công ty; Phiếu thu số: PT00 ngày 07/6/2019 do ông L nộp tiền cho Công ty V thanh toán cho lô nền B3-03 dự án Long Hải Village; Phiếu thu số: PT011/100 ngày 03/8/2019 do ông L nộp tiền cho Long Hải Village thu tiền cọc lô A-3 dự án Tân Kim (chuyển từ lô B3-03 dự án Long Hải Village); Giấy xác nhận nhận tiền do ông Triệu Đình T2 là Trưởng phòng kinh doanh của Công ty V lập, người nộp tiền là ông L. Hơn nữa, ở cấp sơ thẩm khi Tòa án công khai chứng cứ, ông H đã biết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N2 với ông L nhưng cũng không có ý kiến gì mà chỉ đề cập đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

[9] Với các lý do trên, xét thấy ông H cho rằng ông không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng công chứng là do ông H1 không có thẩm quyền giao kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng; bên ông H1 tự ý chuyển nhượng đất cho người khác trong thời hạn đặt cọc là không có căn cứ. Vì vậy, việc ông H không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng là vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2019 nên phải bị mất cọc 3.000.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên xử là phù hợp.

[10] Do đó không chấp nhận kháng cáo của ông H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Ông H phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Quang H.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 122/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm



2020 của Toà án nhân dân huyện C.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 483 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc H1.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quang H đối với ông Huỳnh Văn H1 về việc yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 22-5-2019 giữa ông Hồ Quang H và ông Huỳnh Văn H1 là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Văn H1 phải trả cho ông Hồ Quang H số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng.

2. Về án phí:

- Ông Hồ Quang H phải chịu 92.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 46.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001951 ngày 04-02-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; ông H còn phải nộp tiếp 45.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hồ Quang H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002798 ngày 08-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. H1 ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Tấn Quốc**