

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 112/2021/DS-PT

Ngày: 31-3-2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Thiện Tâm

Bà Lê Thị Kim Nga

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số: 639/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 114/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Đỗ Hồng K, sinh năm: 1988;

Hộ khẩu thường trú: Xóm A, thôn A1, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ liên hệ: Số A, Đường B, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền :** Ông Bùi Phúc T, sinh năm: 1979; địa chỉ: E, đường T, thị trấn T1, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 10 năm 2019.

**2. Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn H, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đoàn Xuân C, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Số A, đường N, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 3 năm 2020.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1961;

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện C1, tỉnh Long An.

3.2. Ông Nguyễn C Luân, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: L, xã L1, huyện C1, tỉnh Long An.

3.3. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: Số nhà A, chung cư B, phường A2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: Số nhà A, đường C, phường A2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: Ấp L, xã L1, huyện C1, tỉnh Long An.

3.6. Ông Nguyễn C Luận, sinh năm: 1971;

Địa chỉ: Ấp L, xã L1, huyện C1, tỉnh Long An.

3.7. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1953;

Địa chỉ: Số nhà A, đường L, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: Ấp L, xã L1, huyện C1, tỉnh Long An.

3.9. Ông Nguyễn Bửu K, sinh năm: 1954;

Địa chỉ: Ấp L, xã L1, huyện C1, tỉnh Long An.

3.10. Ông Nguyễn Trần Đ, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đỗ Hồng K.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 24/10/2019 và tại phiên tòa ông Bùi Phúc T đại diện cho nguyên đơn trình bày:*

Ngày 03 tháng 6 năm 2019, ông Huỳnh Văn H và ông Đỗ Hồng K có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ của 03 thửa đất số 1108, 1109 và 1110, tờ bản đồ số 32, loại đất ONT, diện tích 1.020m<sup>2</sup>; đất tọa lạc: Ấp Kim Định, xã Tân Kim (nay là khu phố Kim Định, thị trấn Cần Giuộc), huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với giá 12.610.000.000đồng. Ông K đã đặt tiền cọc cho ông H số tiền 500.000.000đồng, hai bên hẹn đến ngày 23 tháng 8 năm 2019, sẽ ký hợp đồng tại tổ chức hành nghề C chứng và ông K sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông H. Tuy nhiên,

đến ngày 23 tháng 8 năm 2019, ông H không ra tổ chức hành nghề C chứng để ký hợp chuyển nhượng thửa đất số 1108, 1109 và 1110. Đồng thời, ông K biết thửa đất số 1108, 1109 và 1110 không thuộc quyền sử dụng đất của ông H. Do đó, việc ông H nhận tiền cọc để chuyển nhượng thửa đất số 1108, 1109 và 1110 cho ông K là vi phạm pháp luật và bị vô hiệu. Do vậy, ông Đỗ Hồng K khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa ông Đỗ Hồng K với ông Huỳnh Văn H ký ngày 03 tháng 6 năm 2019 đối với thửa đất số 1108, 1109 và 1110, tờ bản đồ số 32, loại đất ONT, diện tích 1.020m<sup>2</sup>; đất tọa lạc: Ấp Kim Định, xã Tân Kim (nay là khu phố Kim Định, thị trấn Cần Giuộc), huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bị vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Văn H phải trả cho ông Đỗ Hồng K số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

*Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa ông Đoàn Xuân C đại diện cho bị đơn trình bày:*

Ngày 03 tháng 6 năm 2019, ông Huỳnh Văn H và ông K có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 1108, 1109 và 1110, tờ bản đồ số 32, loại đất ONT, diện tích 1.020m<sup>2</sup>; đất tọa lạc: Ấp Kim Định, xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với giá 12.610.000.000đồng. Ông K đã đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 23 tháng 8 năm 2019, sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1108, 1109 và 1110, tại tổ chức hành nghề C chứng và ông K sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông H. Ngày 02 tháng 4 năm 2019, thửa đất số 1108, 1109 và 1110 ông H đã được bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn C Luân, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn C Luận, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Bửu K là những người thừa kế quyền sử dụng đất của bà Châu Thị Thường ủy quyền cho ông H thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại luật đất đai, trong đó có việc được quyền thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng đất cho người khác.

Do vậy, thửa đất số 1108, 1109 và 1110 ông H nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông K là đúng pháp luật. Ông K lấy lý do ông H không được quyền nhận tiền đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng đất nên ông K không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng là không đúng. Ngày 26 tháng 6 năm 2019, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn C Luân, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn C Luận, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Bửu K đã được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, giấy ủy quyền ngày 02 tháng 4 năm 2019 vẫn còn có hiệu lực pháp luật. Đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng ông K không tiếp tục việc chuyển nhượng thửa đất số 1108, 1109 và 1110 là do ông K vi phạm nên số tiền cọc 500.000.000đồng thuộc về ông H.

Ông K yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa ông Đỗ Hồng K với ông Huỳnh Văn H ký ngày 03 tháng 6 năm 2019 bị vô hiệu ông không đồng ý. Đồng thời, cũng không đồng ý việc ông K yêu

cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Văn H phải trả cho ông Đỗ Hồng K số tiền 500.000.000đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 114/2020/DSST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng K về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Văn H phải trả cho ông Đỗ Hồng K số tiền cọc 500.000.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng K về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 03/6/2019 giữa ông Huỳnh Văn H với ông Đỗ Hồng K đối với thửa đất số 1108, 1109 và 1110, tờ bản đồ số 32, loại đất ONT, diện tích 1.020m<sup>2</sup>; đất tọa lạc: Ấp Kim Định, xã Tân Kim (nay là khu phố Kim Định, thị trấn Cần Giuộc), huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Về án phí: Ông Đỗ Hồng K phải chịu 24.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 12.000.000đồng tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp theo biên lai thu số 0001904 ngày 07 tháng 01 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ông Đỗ Hồng K còn phải nộp tiếp số tiền 12.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 01/10/2020, ông Đỗ Hồng K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2019 và buộc ông H trả cho ông K 500.000.000đồng tiền cọc đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận:

*Ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông K trình bày:*

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ông H nói có trao đổi với ông K về giấy ủy quyền là không đúng, ông K không biết gì về giấy ủy quyền của các đồng thừa kế của bà Thường ủy quyền cho ông H. Hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2019 vô hiệu vì tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì các thửa đất 1108, 1109, 1110 không thuộc quyền sử dụng của ông H mà do bà Thường đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các đồng thừa kế của bà Thường chưa hoàn chỉnh thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Do đó ông H không có quyền chuyển nhượng các thửa đất trên. Ông H cho rằng ông K không đủ tài chính để tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất trên là không đúng, ông K vẫn mong muốn thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất. Ngày 23/8/2019 ông H không chỉ định Văn phòng C chứng nào để ông K đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay ông K vẫn có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất trên nhưng ông H không đồng ý bán. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được là do lỗi của hai bên vì ngày 23/8/2019 cả ông K và ông H đều không đến văn phòng C chứng Nguyễn Thị Bích Thủy để C chứng hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Ông H trình bày ngày 23/8/2019 có đến Văn phòng C chứng Nguyễn Thị Bích Thủy để yêu cầu soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ vì tại phiên tòa phúc thẩm ông C đại diện cho ông H trình bày trước ngày 23/8/2019 ông H có liên hệ với ông K thì ông K nói không đủ tài chính nên ngày 23/8/2019 ông H không có đến Văn phòng C chứng để yêu cầu soạn thảo và C chứng hợp đồng. Việc ông Nguyễn Văn Dũng là Trưởng văn phòng C chứng Nguyễn Thị Bích Thủy xác nhận ngày 23/8/2019 ông H có đến Văn phòng C chứng Nguyễn Thị Bích Thủy để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thành là hoàn toàn mang tính chủ quan, không có chứng cứ chứng minh, nên ông T yêu cầu cho đối chất với ông Dũng.

Việc ông H cho rằng ông K không đủ khả năng tài chính chỉ là lời trình bày của ông C đại diện cho ông H mà không có chứng cứ chứng minh. Do đó, ông K yêu cầu ông H trả lại 500.000.000đồng tiền cọc đã nhận là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị H đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm buộc ông H trả cho ông K 500.000.000đồng tiền cọc đã nhận.

*Ông C là người đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày:* Giao dịch đặt cọc ngày 03/6/2019 không bị vô hiệu như lời trình bày của ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông K. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ông H có trao đổi cho ông K về giấy ủy quyền ngày 02/4/2019, nói rõ cho ông K biết nguồn gốc đất, dẫn ông K đi xem đất, ngày 30/5/2019 các đồng thừa kế của bà Thường đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, ngày 26/6/2019 các đồng thừa kế của bà Thường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc phù hợp với Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013 nên ông H có quyền ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 23/8/2019 ông H có đến Văn phòng C chứng Nguyễn Thị Bích Thủy để C chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông K không đến. Tại biên bản hòa giải ngày 04/6/2020 (bút lục 193) và tại phiên tòa sơ thẩm ông T trình bày “trước ngày 23/8/2019 ông H có điện thoại trao đổi với ông K là hiện nay ông H chưa có làm xong giấy tờ về việc ông H là người được đứng ra để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông K nên đến ngày 23/8/2019 ông K không đến tổ chức hành nghề C chứng để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng 3 thửa đất trên”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 không ký kết được là do lỗi của ông K nên ông K phải mất cọc.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kháng cáo của ông K trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. H đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Các thửa đất 1108, 1109, 1110 do bà Thường đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 09/2/2019 bà Thường chết, ngày 02/4/2019 các đồng

thừa kế của bà Thường đã ủy quyền cho ông H được toàn quyền định đoạt đối với các thửa đất trên. Ngày 30/5/2019 các đồng thừa kế của bà Thường khai nhận di sản thừa kế, ngày 03/6/2019 ông H và ông K ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 3 thửa đất trên, ngày 26/6/2019 các đồng thừa kế của bà Thường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng đặt cọc thì ngày 23/8/2019 ông K và ông H sẽ ký và C chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C chứng và ông K phải giao đủ cho ông H số tiền còn lại là 12.110.000.000đồng, tuy nhiên ngày 23/8/2019 ông K không đến Văn phòng C chứng để C chứng hợp đồng nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông K, do đó án sơ thẩm tuyên ông K mất cọc là có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của ông K trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên H đồng xét xử tiếp tục xét xử.

[2] Xét kháng cáo của ông K yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc được ký ngày 03/6/2019 giữa ông H và ông K. Xét thấy:

[2.1] Các thửa đất 1108, 1109, 1110 cùng tờ bản đồ số 32, loại đất ONT tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc tỉnh Long An là do bà Châu Thị Thường đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Thường (chết ngày 09/02/2019) và ông Nguyễn Văn Hoan (chết ngày 14/3/2018) là vợ chồng có 09 người con gồm Nguyễn Bửu K, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị T, Nguyễn C Luân, Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thanh P, Nguyễn C Luận, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh H.

[2.2] Ngày 02/4/2019 các đồng thừa kế của bà Thường và ông Hoan lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Huỳnh Văn H, hợp đồng ủy quyền này được Văn phòng C chứng Nguyễn Thị Bích Thủy chứng nhận cùng ngày. Theo Điều 1 của hợp đồng ủy quyền thì bên B (ông H) được nhân danh bên A (các đồng thừa kế của ông Hoan và bà Thường) thực hiện các C việc sau đây: thay mặt bên A quản lý, sử dụng, trích đo, trích lục, ký tên trên biên bản kiểm tra hiện trạng đất, tách thửa để thực hiện văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất của bà Thường để lại, thay mặt thực hiện việc giao dịch như ký nhận đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tham gia giải quyết và toàn quyền quyết định tất cả các vấn đề có liên quan đến phạm vi ủy quyền nêu trên, kể cả việc được cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng cá nhân chúng tôi đối với các thửa đất 1108, 1109, 1110. Như vậy, theo hợp đồng ủy quyền thì ông H có quyền định đoạt đối với 3 thửa đất trên.

[2.3] Ngày 30/5/2019 các đồng thừa kế của ông Hoan, bà Thường khai nhận di sản thừa kế. Ngày 26/6/2019 các đồng thừa kế của ông Hoan và bà Thường được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

[2.4] Ngày 03/6/2019 ông H và ông K ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất trên. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 02/4/2019 thì ông H có

quyền thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2019 được ký kết giữa ông H và ông K để chuyển nhượng các thửa đất 1108, 1109, 1110 có hiệu lực pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông K yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2019.

[3] Xét kháng cáo của ông K yêu cầu ông H trả lại 500.000.000đồng tiền cọc đã nhận. Xét thấy:

[3.1] Ngày 03/6/2019 giữa ông Huỳnh Văn H và ông Đỗ Hồng K xác lập giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất số 1108, 1109 và 1110, tờ bản đồ số 32, loại đất ONT, diện tích 1.020m<sup>2</sup>; đất tọa lạc: ấp Kim Định, xã Tân Kim (nay là khu phố Kim Định, thị trấn Cần Giuộc), huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, giá thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên là 12.610.000.000đồng. Ngày 03/6/2019, ông K đặt cọc cho ông H 500.000.000đồng, số tiền còn lại 12.110.000.000đồng sẽ thanh toán đủ khi ra C chứng vào ngày 23/8/2019. Nếu vì bất cứ lý do nào đó mà bên A (ông H) không chuyển nhượng đất cho bên B (ông K) trong thời hạn 80 ngày thì bên A sẽ bồi thường cho bên B số tiền gấp 02 lần số tiền 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 C chứng cho bên B trong thời hạn thỏa thuận như trên. Nếu không đúng cam kết thì bên B chịu mất cọc. Như vậy, ngày 03/6/2019 ông K và ông H đã xác lập giao dịch về đặt cọc để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.2] Theo Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc thì ngày 23/8/2019 ông H và ông K ký và C chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C chứng. tại biên bản hòa giải ngày 04/6/2020 (bút lục 193) và tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 197) ông T đại diện cho ông K trình bày *“trước ngày 23/8/2019 ông H có điện thoại trao đổi với ông K là hiện nay ông H chưa có làm xong giấy tờ về việc ông H là người được đứng ra để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông K nên đến ngày 23/8/2019 ông K không đến tổ chức hành nghề C chứng để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng 3 thửa đất trên”* Như vậy có căn cứ xác định ngày 23/8/2019 ông K không đến văn phòng C chứng để C chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền còn lại theo Điều 4 của hợp đồng đặt cọc

[3.3] Ông K cho rằng ông H không chỉ định cho ông K biết ngày 23/8/2019 đến Văn phòng C chứng nào để C chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông K không đến Văn phòng C chứng. Lời trình bày của ông K là không đúng sự thật vì như nhận định tại phần trên ông K đã thừa nhận ngày 23/8/2019 ông K không đến văn phòng C chứng để C chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền cho ông H. Việc ông K cho rằng đến ngày 23/8/2019 bên ông H chưa đủ tài liệu giấy tờ để C chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở, bởi lẽ các đồng thừa kế của ông Hoan và bà Thường đã được UBND huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2019 và các đồng thừa kế của ông Hoan và bà Thường đã ủy quyền cho ông H được được toàn quyền định đoạt đối với 3 thửa

đất trên trong đó có quyền thực hiện giao dịch đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng.

[3.4] Như vậy, ngày 23/8/2019 ông K không đến Văn phòng C chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền còn lại là 12.110.000.000đồng là ông K không thực hiện đúng theo cam kết tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2019 nên phải chịu mất cọc. Do đó án sơ thẩm tuyên ông K bị mất cọc là có căn cứ.

[3.5] Ông K kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông K, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc H.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Hồng K

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 114/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

Căn cứ vào các điều 117, 131, 328 và 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc H.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Đỗ Hồng K về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2019 giữa ông Huỳnh Văn H với ông Đỗ Hồng K đối với thửa đất số 1108, 1109 và 1110, tờ bản đồ số 32, loại đất ONT, diện tích 1.020m<sup>2</sup>; đất tọa lạc: Ấp Kim Định, xã Tân Kim (nay là khu phố Kim Định, thị trấn Cần Giuộc), huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận khởi kiện của ông Đỗ Hồng K về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Văn H phải trả cho ông Đỗ Hồng K số tiền cọc 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Hồng K phải chịu 24.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 12.000.000đồng tiền tạm ứng án phí mà ông K đã nộp theo biên lai thu số 0001904 ngày 07 tháng 01 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Ông Đỗ Hồng K còn phải nộp tiếp số tiền 12.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:



Ông Đồ Hồng K phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002797 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giuộc.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Bản án hoặc quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thiện Tâm - Lê Thị Kim Nga**

**Trịnh Thị Phúc**

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**TM. H ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trịnh Thị Phúc**



