

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG THÀNH  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 13/2018/DS-ST.

Ngày: 30 - 5 - 2018.

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Hoa.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Đỗ Văn Bê.

2. Ông Huỳnh Thiện Nhơn.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên Tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Hà – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 tháng 5 và ngày 30 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 203/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 239/2018/QĐST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2018, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn K, sinh năm 1955.

Địa chỉ: tổ 6, khu A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Chị Phan Thị Thùy D, sinh năm 1989.

Địa chỉ: tổ 8, khu A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956.

2/ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: ấp 4, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3/ Bà Đặng Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: tổ 6, khu A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người làm chứng:* Ông Đoàn Ngọc H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 305/17/1, ấp N, xã K, TP.M, tỉnh Đồng Nai.

(Ông K, chị D, anh H1 có mặt, ông H, bà Đ, bà H xin vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 28 tháng 8 năm 2017 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Lê Văn K trình bày:

Thông qua anh Đoàn Ngọc H1 giới thiệu thì ông có biết chị Phan Thị Thùy D có chuyển nhượng diện tích đất ngang 9,6 mét, dài 27 mét thuộc thửa đất số 171 tờ bản đồ số 46 xã C. Anh H1 có dẫn ông đến coi đất. Khi đến coi đất anh H1 nói với ông là đất đường rộng 02 mét đi vào.

Ban đầu chị D rao bán với giá 320.000.000 đồng, ông gọi điện cho chị D và thỏa thuận giá là 273.000.000 đồng. Chiều tối ngày 07/8/2017 chị D đến nhà ông để nhận đặt cọc và ký hợp đồng đặt cọc, lúc này mới biết chị D, còn trước đó ông chỉ làm việc trực tiếp với anh H1. Ông đã đặt cọc cho chị D số tiền 73.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc thì hai bên sẽ ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hết hạn đặt cọc nếu chị D không bán thì phải trả lại tiền cọc cho ông và chịu phạt cọc một khoản tương đương với số tiền đặt cọc. Nếu ông không mua nữa thì mất số tiền đã đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc do ông soạn, còn chị D là người điền thông tin. Khi ký hợp đồng đặt cọc, chị D đã nói với anh H1 rồi anh H1 nói lại với ông là có con đường rộng khoảng 2m dẫn vào đất. Ông K xác định khi ký hợp đồng thì ông ký tự nguyện và có đủ năng lực hành vi dân sự.

Do tin tưởng lời anh H1 là đất có đường đi vào nên ông đã đặt cọc. Ngày 09/8/2017, ông đến coi đất thì nhà hàng xóm kê bên đất mà sau này mới biết tên là ông H, bà Đ ra nói với ông đất này không có đường vào, con đường rộng 2 mét đó là đường đi thuộc quyền sử dụng đất của nhà ông H, ông H còn đem dao ra dọa chém ông.

Sau đó, ông có đến nhà trưởng ấp hỏi thì trưởng ấp có gọi cán bộ địa chính xã xuống xác minh và trả lời bằng miệng là con đường này thuộc về đất của nhà ông H. Hiện nay con đường này đã bị ông H, bà Đ rào lại. Sau đó khoảng 10 ngày, ông có đến gặp chị D để đòi lại tiền đặt cọc với lý do là đất không có đường vào nhưng chị D không đồng ý trả.

Thửa đất mà giữa ông và chị D đã ký hợp đồng đặt cọc thì ngoài con đường mà nhà ông H rào lại thì còn có 01 con đường đi khác rộng khoảng 01 mét, là đường đất, trời mưa bị ngập, không đi lại được nên ông không đồng ý dùng con đường này để đi.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông không quan tâm đến bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông nghĩ khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới giao tiền và giao giấy tờ bản chính.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông không biết đất của chị D đang thế chấp. Vì chị D không nói cho ông biết. Nếu trong trường hợp chị D cho biết đất đang thế chấp thì ông không mua, vì ông biết quy định là nếu thế chấp thì không thể công chứng khi chuyển nhượng đất được.

Tại đơn khởi kiện ông có yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc do vô hiệu và buộc chị D trả lại tiền cọc cho ông, thực tế bản chất của yêu cầu đó là về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do đất không còn có đường đi như khi ký hợp đồng đặt cọc

và sau đó ông mới được biết là khi ký hợp đồng đặt cọc với chị D thì chị D đang thế chấp đất tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P nên dẫn đến giữa ông và chị D không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Do đó, ông không đồng ý nhận chuyển nhượng đất của chị D nữa. Tại phiên tòa ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cụ thể là yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu chị D trả lại số tiền cọc là 73.000.000 đồng. Ngoài ra, ông không yêu cầu chị D bồi thường và không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa, chị D vẫn có thiện chí tiếp tục đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông và tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông vẫn không đồng ý nhận chuyển nhượng mà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*- Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử, bị đơn chị Phan Thị Thùy D trình bày:*

Chị có giao dịch nhận cọc để chuyển nhượng diện tích đất 254,7m<sup>2</sup> thửa 171 tờ bản đồ số 46 tại xã C, huyện Long Thành cho ông Nguyễn Văn K với giá 273.000.000 đồng như ông K trình bày. Chị đã nhận tiền cọc là 73.000.000 đồng của ông K. Ông K là người soạn thảo hợp đồng đặt cọc và chị là người điền thông tin vào hợp đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì chị và ông K đều tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Đất này được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722644 ngày 20/11/2012 cho chị, Đ là tài sản riêng của chị trước thời kỳ hôn nhân và hiện nay vẫn là tài sản riêng của chị. Từ lúc chị mua đất vào năm 2012 cùng với việc xác nhận bằng miệng của cán bộ địa chính huyện thì đất có lối đi chung và tính đến thời điểm đặt cọc thì chị và mọi người vẫn sử dụng lối đi chung nên chị có nói với ông K là đất có lối đi chung, lối đi chung đó hiện nay đã bị ông H, bà Đ rào lại. Khi chị đang về quê tại miền tây thì được ông K cho biết là lối đi bị rào lại, sau đó chị lên lại thì chị có nói với ông H, bà Đ dỡ bỏ rào lối đi nhưng ông bà không đồng ý, chị đến báo trưởng ấp nhưng ông H, bà Đ vẫn không dỡ bỏ rào. Chị không biết vì sao ông H lại rào lối đi. Chị không yêu cầu gì với ông H, bà Đ trong vụ án này.

Chị là người trực tiếp thông tin về lô đất này và thỏa thuận với ông K về giá cả. Ngoài ra, anh Đoàn Ngọc H1 có hỏi và chị có nói với anh H1. Còn việc anh H1 nói như thế nào với ông K thì chị không biết. Sau này anh H1 cũng có khẳng định rằng anh H1 và ông K đã tìm hiểu về thông tin đất và đường đi trước khi đồng ý mua đất của chị.

Trước đó, ngày 27/12/2016, chị có ký hợp đồng tín dụng vay số tiền 100.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P với thời hạn 24 tháng và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên để vay tiền. Đến ngày 06/9/2017 thì chị có thông báo cho quỹ tín dụng biết về việc chị sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị để trả nợ trước hạn và đã được quỹ tín dụng đồng ý, xác nhận. Do ngày 28/8/2017 ông K đã khởi kiện chị nên ngày 07/9/2017 chị không trả tiền cho quỹ tín dụng trước hạn để lấy giấy chứng nhận về. Đến ngày 20/3/2018, chị đã thanh toán xong hợp đồng tín dụng và đã giải chấp, lấy giấy chứng nhận về.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì chị có thông tin cho ông K, anh H1 biết bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị hiện đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P và chị có cam kết đến khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ có bản chính và chuyển nhượng được. Nếu không, chị sẽ bồi thường thiệt hại cho ông K.

Chị cho rằng lời trình bày của ông K là không đúng sự thật.

Do hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ “nếu bên bán đổi ý không chuyển nhượng nữa sẽ phải bồi thường 02 lần tiền cọc, bên mua nếu đổi ý sẽ mất tiền đã cọc”. Nay ông K không mua nữa thì ông K mất tiền cọc, nên chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K.

Tại phiên tòa, chị vẫn có thiện chí tiếp tục đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông K và tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K nếu ông K có nguyện vọng. Nhưng ông K không đồng ý thì ông K mất số tiền đã đặt cọc.

Ngoài ra, chị không trình bày gì thêm và không có yêu cầu gì khác.

*- Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Gia đình ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 413690 ngày 30/6/2010 đối với diện tích đất 2078,4m<sup>2</sup> thửa 76, tờ bản đồ số 46 xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai và hiện nay ông bà đang quản lý sử dụng. Con đường mà ông Lê Văn K trình bày rộng khoảng 02m thực tế là con đường thuộc về đất của nhà ông bà. Con đường này do vợ chồng ông bà mở để đi vào đất của nhà ông bà. Thực tế con đường này chỉ rộng khoảng 0,5m và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà. Tuy nhiên, gia đình ông bà đã quản lý, sử dụng từ xưa đến nay không có ai tranh chấp gì.

Trong vụ án này, ông bà có ý kiến là ngoài con đường này còn có một con đường rộng khoảng 01m dẫn vào thửa đất của chị D, đề nghị ông K sử dụng con đường này để đi vào đất.

Do ông bà tuổi đã cao, không có điều kiện đến Tòa án làm việc nên ông bà đề nghị giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi tham gia tố tụng cho đến khi vụ án kết thúc và có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

*- Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H trình bày:*

Bà là vợ của ông K. Bà nghe ông K kể lại việc mua đất của cô D là do anh H1 giới thiệu cho ông K. Số tiền đặt cọc ông K đã đưa cho cô D là tiền chung của ông K và bà. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông K, mong Tòa xét xử cho ông K lấy lại số tiền đã đặt cọc là 73.000.000 đồng. Bà không có tài liệu, chứng cứ nào để cung cấp cho Tòa, bà không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người nào tham gia vào vụ án này. Bà đề nghị Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vì trước Đ các bên đã hòa

giải nhưng không thành. Bà đề nghị Tòa án cho bà vắng mặt tất cả các buổi tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cho đến khi vụ án kết thúc và có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- *Tại các bản tự khai và trong quá trình xét xử, người làm chứng anh Đoàn Ngọc H1 trình bày:*

Vào ngày 07/8/2017, ông K có đặt cọc để mua thửa đất như ông K và chị D trình bày. Trước đó 05 ngày thì chồng chị D có rao bán đất trên mạng và anh có điện thoại cho chồng chị D để hỏi mua đất. Vợ chồng chị D có nói với anh là đất có 2m đường đi. Lúc đầu anh tính mua nhưng không mua mà giới thiệu cho ông K và anh có nói lại cho ông K là đất có 2m đường đi. Sau đó chị D và ông K gặp nhau để thỏa thuận giá bán là 273.000.000 đồng và đã đặt cọc là 73.000.000 đồng. Hai ngày sau, ông K đến đất để tìm hiểu thì thấy không còn 2m đường đi cho nên ông K có gặp chị D để xin lại tiền cọc nhưng chị D không đồng ý và nói nếu đến ngày 07/9/2017 mà không mua nữa là mất cọc. Chị D có nói với anh là sổ hồng đang thế chấp ở ngân hàng nhưng khi anh giới thiệu đất cho ông K thì anh không nói với ông K. Anh cam kết trình bày đúng sự thật và đề nghị Tòa án giải quyết cho ông K lấy lại 73.000.000 đồng do không thỏa mãn yêu cầu mua thửa đất đó.

- *Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:*

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông K và chị D được các bên thừa nhận nên được xem là sự việc có thật. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/8/2017 giữa chị D và ông K. Về hình thức và nội dung đúng theo quy định của Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Về tính pháp lý: Xác định quyền sử dụng đất tại thửa 171 tờ bản đồ số 46 xã C là tài sản riêng trước thời kỳ hôn nhân của chị D. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc cho ông K thì quyền sử dụng đất của chị D đang được chị D thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P, chị D đã thông tin cho phía người đặt cọc biết, chị D cũng đã có văn bản và được Quỹ tín dụng cho phép thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó, việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và chị D không vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 321 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Việc ông K cho rằng tại thời điểm đặt cọc thì đất không có đường đi là không có cơ sở, vì căn cứ vào biên bản xác minh ngày 08/12/2017 thì con đường đi mà ông K trình bày rộng khoảng 02m dẫn vào thửa đất của chị D là con đường công cộng, có từ năm 1975 để cho dân đi, chiều rộng khoảng 01m. Con đường này do ông H

quản lý, sử dụng từ lâu nay không có tranh chấp gì, tuy nhiên con đường này chưa được cấp giấy chứng nhận cho ông H, bà Đ. Ngoài ra, còn có con đường rộng khoảng 01m dẫn vào đất của chị D, cũng là đường dân sinh.

Xét thấy, khi thỏa thuận đặt cọc thì chị D đã cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất, tuy nhiên do ông K không tìm hiểu kỹ thông tin liên quan đến thửa đất mà mình đặt cọc dẫn đến quyền và lợi ích của ông bị ảnh hưởng là thuộc về lỗi của ông. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, về yêu cầu chị D trả lại số tiền đặt cọc 73.000.000 đồng.

### **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: Đ là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc là tranh chấp về dân sự thuộc khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại huyện Long Thành, căn cứ 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 Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng và thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Đ, bà Đặng Thị H đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà Đ, bà H. Đối với Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P (gọi tắt là quỹ tín dụng) thì đại diện quỹ tín dụng đã có văn bản ý kiến về việc ngày 20/3/2018 quỹ tín dụng đã thanh lý hợp đồng tín dụng và đã giải chấp cho chị D nên không còn có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nữa và đề nghị không đưa quỹ tín dụng vào tham gia vụ án, xét đề nghị này là phù hợp pháp luật nên được chấp nhận và không đưa Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nữa. Lỗi đi mà ông H, bà Đ rào lại là chưa được cấp giấy chứng nhận cho ông H, bà Đ nên ông H, bà Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các đương sự không có yêu cầu gì đối với ông H, bà Đ trong vụ án này nên không đặt ra xem xét về hành vi rào lối đi của ông H, bà Đ. Còn anh Nguyễn H Long, sinh năm 1985, chị Trịnh Thị Kim Nhung, sinh năm 1987, cháu Nguyễn Nhã An sinh năm 2011 là con và cháu của ông H, bà Đ và hiện đang sống cùng địa chỉ với ông H, bà Đ nhưng anh Long, chị Nhung và cháu An không có hành vi rào lối đi nên những người này không liên quan đến nội dung tranh chấp của vụ án, do đó không đưa anh Long, chị Nhung, cháu An vào tham gia tố tụng.

[3] Về nội dung: Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2017 giữa chị Phan Thị Thùy D và ông Nguyễn Văn K thì hợp đồng đặt cọc chỉ là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 254,7m<sup>2</sup> thửa 171 tờ bản đồ số 46 tại xã C, huyện L. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BC 722644 ngày 20/11/2012 cho chị D. Chị D và ông K thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 273.000.000 đồng, ngày 07/8/2017 chị D đã nhận số tiền cọc của ông K là 73.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc và nội dung của hợp đồng được các đương sự thừa nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2017 giữa chị D và ông K là có thật, là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông K khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cụ thể là yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc do vô hiệu, yêu cầu chị D trả lại số tiền đặt cọc là 73.000.000 đồng với hai lý do: Thứ nhất, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì đất của chị D có lỗi đi nhưng sau đó một ngày ông đến kiểm tra đất thì đất không còn lỗi đi, tức là chị D đã lừa dối ông. Thứ hai, là do khi ký hợp đồng đặt cọc thì chị D không nói cho ông biết việc chị D đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông K, nhận thấy: Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc thì Đ là giao dịch mà pháp luật không quy định về điều kiện hình thức, tức là không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Khi ký hợp đồng thì các bên đều thừa nhận là có đủ năng lực hành vi dân sự. Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc thì không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết.

[5] Xét lý do thứ nhất ông K đưa ra thì tại hợp đồng đặt cọc, hai bên không hề thỏa thuận và ghi nhận thửa đất này có lỗi đi rộng 2m dẫn vào đất. Qua kết quả xác minh tại địa phương thì lỗi đi này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, là lỗi đi công cộng, tức là thửa đất của chị D có lỗi đi, chứ không phải là không có lỗi đi như ông K trình bày. Việc ông H, bà Đ rào lỗi đi này là sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chứ không phải là rào trước khi ký hợp đồng đặt cọc, chị D cũng không biết vì sao ông H lại rào lỗi đi, do đó chị D không hề lừa dối ông K về lỗi đi. Tuy nhiên, trong vụ án này không có đương sự nào có yêu cầu gì đối với việc ông H, bà Đ rào lỗi đi nên không đặt ra xem xét đối với ông H, bà Đ. Ngoài con đường rộng 2m thì thửa đất này còn có lỗi đi khác rộng khoảng 1m dẫn vào đất. Do đó, ông K cho rằng chị D lừa dối ông về việc đất có lỗi đi nhưng thật ra là không có lỗi đi là không có căn cứ.

[6] Với lý do thứ hai thì tại Hợp đồng tín dụng trả góp lập ngày 27/12/2016 thể hiện Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở P cho chị D vay số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 24 tháng, tài sản bảo đảm tiền vay là 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 722644 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 20/11/2012 cho chị D. Tại hợp đồng tín dụng có thỏa thuận chị D được trả nợ trước hạn. Giữa chị D và ông K thỏa thuận đến ngày 07/9/2017 sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên. Ngày 06/9/2017 chị D đã thông tin qua điện thoại cho quỹ tín dụng về việc chị D đã ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc và đến ngày 07/9/2017 sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp để lấy tiền trả nợ trước hạn cho quỹ tín dụng và đã được quỹ tín dụng đồng ý, nội dung này đã được quỹ tín dụng xác nhận tại đơn xin xác nhận lập ngày 08/01/2018 (bút lục 33) do chị D cung cấp cho Tòa án, phù hợp với lời khai của đại diện quỹ tín dụng có tại hồ sơ vụ án. Xét việc làm này của chị D đã có sự đồng ý của quỹ tín

dụng là không trái với quy định tại khoản 5 Điều 321 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được xem là hợp pháp. Mặt khác, mặc dù quyền sử dụng đất đang được thế chấp nhưng giữa ông K và chị D chỉ mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc, mà đặt cọc là chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng mà thôi, chứ không phải là chị D ký hợp đồng chuyển nhượng trong khi quyền sử dụng đất đang thế chấp. Ông K cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc thì chị D không cho ông biết là quyền sử dụng đất này đang thế chấp, còn chị D thì cho rằng đã thông tin cho ông K và người giới thiệu là anh H1 biết, rồi ông K mới đồng ý mua và ký hợp đồng đặt cọc. Ông K cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông không tìm hiểu qua chị D mà chỉ tin lời anh H1 và không quan tâm đến bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nghĩ là đến khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì mới cần, như vậy Đ là lỗi thuộc về ông K. Nguyên tắc cơ bản được quy định tại Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 là khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải có giấy chứng nhận, do đó nghĩa vụ cơ bản của ông K là phải biết đất đó có giấy tờ hợp pháp hay không và ai đang giữ bản chính giấy tờ đó rồi mới thỏa thuận là đến ngày 07/9/2017 sẽ đi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, người làm chứng là anh H1 khai rằng “khi tôi giới thiệu cho ông K mua thửa đất đó, thì chị D có nói thêm là sổ hồng đang thế chấp ở ngân hàng nhưng tôi không nói với ông K”. Như vậy, chị D không hề giấu diếm việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp. Do đó, ông K cho rằng chị D lừa dối ông về việc quyền sử dụng đất đang thế chấp nhưng chị D không cho ông biết là không có căn cứ.

[7] Tại hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận “trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng này, bên A phải tiến hành việc ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng tài sản trên cho bên B theo quy định của pháp luật; việc công chứng hợp đồng chậm nhất vào ngày 07/9/2017. Hết thời hạn đặt cọc, nếu bên A không đồng ý bán thì phải trả lại số tiền đã nhận của bên B và bị phạt một khoản tương đương số tiền đặt cọc cho bên B; nếu bên B không mua đất nêu trên nữa thì bên B chịu mất số tiền cọc đã đưa cho bên A”. Xét thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, trong trường hợp này chị D không có lỗi, mà đến ngày 28/8/2017 ông K đã khởi kiện chị D để đòi lại tiền cọc, tức là ông K (bên B) là người từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 07/9/2017 nên số tiền đã đặt cọc thuộc về bên nhận cọc là chị D. Như vậy, do ông K đã từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng với chị D nên chị D không cần thiết phải tất toán hợp đồng tín dụng và giải chấp trước ngày 07/9/2017.

[8] Tại phiên tòa, chị D vẫn có thiện chí tiếp tục đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông K và tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K nếu ông K có nguyện vọng nhưng ông K vẫn không đồng ý nhận chuyển nhượng mà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, cụ thể là về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2017 giữa ông và chị D và về yêu cầu chị D phải trả lại cho ông số tiền đã nhận cọc là 73.000.000 đồng.



[10] Về án phí: Mặc dù yêu cầu khởi kiện của ông K không được chấp nhận nhưng ông K là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23 tháng 11 năm 2009 của Quốc Hội và theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 nên ông K được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.825.000 đồng. Chị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 321, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23 tháng 11 năm 2009 của Quốc Hội; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn K về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với chị Phan Thị Thùy D, cụ thể là về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2017 giữa chị D và ông K và về yêu cầu chị D phải trả lại cho ông số tiền đã nhận cọc là 73.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn K được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.825.000 đồng theo biên lai thu số 006799 ngày 28/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Chị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông K, chị D được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông H, bà Đ, bà H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- VKSND H.Long Thành;
- Chi cục THADS H.Long Thành;
- TAND T.Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Thị Thanh Hoa**