

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 26/2024/DS-PT

Ngày 02/5/2024

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 LẠNG SƠN

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lộc Sơn Thái

**Các Thẩm phán:** Ông Phạm Văn Tuệ

Bà Lương Thị Nguyệt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hà Mi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2024/TLPT-DS, ngày 23 tháng 02 năm 2024, về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị N, sinh năm 1962; địa chỉ: số Đường B, thôn Đ, xã H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Trần Văn T, sinh năm 1982; Đường H, Khu đô thị P, khối 6, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- **Người kháng cáo:** Bà Bùi Thị N, là nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Bùi Thị N trình bày: Qua môi giới và mạng xã hội bà biết ông Trần Văn T muốn chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 85, địa chỉ

thửa đất tại thôn N, xã T, huyện C với diện tích 461,3m<sup>2</sup> (gọi tắt là thửa đất 71) bà liên lạc điện thoại cho ông Trần Văn T hỏi mua thửa đất này. Trước khi lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất bà tự đến thực địa xem đất, nhưng không được xem trực tiếp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 71 mà chỉ được nghe ông Trần Văn T nói thửa đất là của ông Trần Văn T, không tranh chấp với ai và có thể chia làm 06 lô và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng từng lô; sau đó bà được con rể cho xem sơ đồ sẽ chia thửa đất thành 06 lô. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, bà với ông Trần Văn T làm hợp đồng đặt cọc ngày 06-5-2023 tại nhà ông Trần Văn T, địa chỉ đường H, Khu đô thị P, khối 6, phường H, thành phố L. Nội dung hợp đồng đặt cọc thỏa thuận như sau: Ông Trần Văn T chuyển nhượng cho bà thửa đất số 71 với giá 1.200.000.000 đồng, bà đặt cọc là 100.000.000 đồng, còn lại chưa thanh toán là 1.100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 06-5-2023 đến ngày 06-6-2023; trong thời hạn này bên ông Trần Văn T có trách nhiệm cung cấp đầy đủ sổ sách giấy tờ liên quan đến thửa đất và san lấp mặt bằng, đặt cống thoát nước và giao 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ứng với sơ đồ dự kiến sẽ chia thành 06 lô đất) cho bà và bà có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền còn lại. Hợp đồng đặt cọc còn có nội dung cam kết quá thời hạn thỏa thuận trên nếu ông Trần Văn T không chuyển nhượng tài sản đặt cọc là thửa đất trên cho bà thì phải bồi thường cho bà gấp 02 lần số tiền đặt cọc, gồm 100.000.000 đồng đặt cọc và 100.000.000 đồng phạt cọc, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Sau khi hết thời hạn 30 ngày theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc, ông Trần Văn T trả lời không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất để chuyển nhượng cho bà như đã cam kết. Đến ngày 21-6-2023, ông Trần Văn T đã chuyển khoản trả bà 50.000.000 đồng và ngày 22-6-2023 trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc còn lại, tổng là 100.000.000 đồng; nhưng không thanh toán trả tiền phạt cọc như đã cam kết. Ngày 21-6-2023 ông Trần Văn T xin gia hạn 1 tháng sẽ trả tiền phạt cọc, nhưng không trả mà xin gia hạn tiếp đến 30-10-2023 sẽ trả, bà yêu cầu làm giấy cam kết nhưng ông Trần Văn T không làm và cũng không thanh toán tiền phạt cọc mà xin gia hạn thêm 5 tháng nữa, bà không đồng ý. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn T phải trả số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, theo như Hợp đồng đặt cọc lập ngày 06-5-2023 mà hai bên đã ký kết, vì lỗi không chuyển nhượng được đất là hoàn toàn do phía ông Trần Văn T.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày: Ông làm nghề mua bán bất động sản, qua môi giới ông biết vợ chồng ông Liễu Xuân D và bà Lưu Thị Phương T, trú tại thôn N, xã T, huyện C, tỉnh Lạng Sơn có bán thửa đất số 71 có tổng diện tích là 461,3m<sup>2</sup>, sau khi xem xét thửa đất hai bên thỏa thuận trị giá thửa đất là 790.000.000 đồng và ký Hợp đồng đặt cọc vào ngày 06-5-2023 giữa ông với vợ chồng ông Liễu Xuân D và ông đã đặt cọc là 50.000.000 đồng, ông Liễu Xuân D cam kết thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đảm bảo đất không tranh chấp và tạo điều kiện để bên ông san, gạt đất, tách thành 06 lô đất; thời hạn thực hiện thỏa thuận là 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận phạt cọc trong trường hợp vợ chồng ông Liễu Xuân D không thực hiện việc chuyển nhượng sẽ phải bồi thường cho ông gấp 03 lần số tiền đã nhận

đặt cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 150.000.000 đồng. Đối với hợp đồng đặt cọc với bà Bùi Thị N, thì trong thời gian khi xem xét đất rồi đặt cọc nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Liễu Xuân D, thì ông biết bà Bùi Thị N muốn mua đất, sau khi bà Bùi Thị N đến xem đất và nhất trí mua, hai bên thỏa thuận với giá 1.200.000.000 đồng, và lập Hợp đồng nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất cùng ngày 06-5-2023 (trong ngày lập hợp đồng đặt cọc giữa ông với ông Liễu Xuân D); quá trình làm hợp đồng đặt cọc thì bà Bùi Thị N tự chuyển khoản cho ông 100.000.000 đồng để đặt cọc, thực tế ông không yêu cầu bà Bùi Thị N đặt số tiền nhiều như vậy, mà chỉ cần ba hay bốn mươi triệu là được. Về nội dung trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày nếu ông không chuyển nhượng được thửa đất cho bà Bùi Thị N thì phải trả lại tiền nhận cọc và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng; còn bà Bùi Thị N không mua nữa thì mất tiền đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bà Bùi Thị N, ông yêu cầu ông Liễu Xuân D chỉ rõ ranh giới thửa đất, nhưng ông Liễu Xuân D nói bận không thực hiện, nên thời gian bị kéo dài 10 ngày. Thấy có điều gì đó bất thường ông đã tự thuê công ty đo đạc để tiến hành dùng máy đo xác định vị trí, diện tích thửa đất thì chỉ có 317m<sup>2</sup> so với tổng diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Liễu Xuân D nói là 461,3m<sup>2</sup> nên bị thiếu 144,3m<sup>2</sup> do vậy sẽ không tách thành 06 ô đất như cam kết với bà Bùi Thị N. Do không mua được đất với vợ chồng ông Liễu Xuân D, nên ông cũng không có đất để thực hiện chuyển nhượng như Hợp đồng đặt cọc đã ký với bà Bùi Thị N. Ngày 21 và 22-6-2023 ông đã trả lại đủ tiền nhận đặt cọc cho bà Bùi Thị N là 100.000.000 đồng; sau đó bà Bùi Thị N đòi tiền phạt cọc, do lúc đó kinh tế khó khăn ông không trả được, hơn nữa nguyên nhân là khách quan, vì ông không nhận chuyển nhượng được đất với vợ chồng ông Liễu Xuân D, ông không có ý lừa đảo, hay lật kèo không chuyển nhượng đất cho bà Bùi Thị N, hay đã nhận đặt cọc rồi lại chuyển nhượng cho người khác, ông cũng là nạn nhân. Nay ông đã trả lại đủ tiền nhận đặt cọc, nên không đồng ý trả tiền phạt cọc như bà Bùi Thị N yêu cầu. Đối với hợp đồng đặt cọc của ông với vợ chồng ông Liễu Xuân D, do không thực hiện được việc chuyển nhượng vì thiếu diện tích đất, ông yêu cầu giảm tiền xuống còn 620.000.000 đồng nhưng không được đồng ý, nên ông đã phải nhận lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và một nửa tiền công thuê đo đạc thửa đất là 3.000.000 đồng từ ông Liễu Xuân D.

Người làm chứng ông Liễu Xuân D và bà Lưu Thị Phương T trình bày: Vợ chồng ông bà có thửa đất số 71, diện tích 461,3m<sup>2</sup> tại thôn N, xã T, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần 2 ngày 10-5-2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp. Do không có nhu cầu sử dụng và cần tiền nên muốn bán, sau khi ông Trần Văn T xem xét thực tế tại thửa đất, hai bên nhất trí mua với giá 790.000.000 đồng và lập Hợp đồng đặt cọc ngày 06-5-2023 có nội dung thỏa thuận đặt cọc như ông Trần Văn T trình bày là đúng. Nhưng sau đó ông Trần Văn T tự thuê người đo đạc và nói thiếu đất và yêu cầu giảm giá xuống còn 620.000.000 đồng, vợ chồng ông bà không đồng ý, nên không mua bán chuyển nhượng nữa, ngày 31-5-2023 ông đã trả lại 50.000.000 đồng tiền nhận đặt cọc và 3.000.000 đồng tiền đo đạc cho ông Trần

Văn T. Còn việc đặt cọc mua bán giữa ông Trần Văn T với bà Bùi Thị N thế nào, gia đình ông bà không biết, không liên quan, không có lỗi, hay trách nhiệm gì. Theo vợ chồng ông Liễu Xuân D thì khi làm hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng cho ông Trần Văn T, hay ông Trần Văn T nhận đặt cọc chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N thì quyền sử dụng đất vẫn là của vợ chồng ông bà, lúc đó ông đang làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ và đến ngày 10-5-2023 thì vợ chồng ông bà được cấp giấy.

Người làm chứng ông Vi Văn T trình bày: Ông với ông Trần Văn T là bạn bè quen biết ngoài xã hội, còn ông là hàng xóm cùng thôn với vợ chồng ông Liễu Xuân D; qua nói chuyện biết ông Liễu Xuân D muốn bán đất, ông đã giới thiệu cho ông Trần Văn T biết để đến mua. Việc thỏa thuận thế nào ông không biết, chỉ biết tối ngày 06-5-2023 tại nhà ông Liễu Xuân D, ông được chứng kiến và ký làm chứng hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa vợ chồng ông Liễu Xuân D với ông Trần Văn T, nội dung thỏa thuận đặt cọc như các bên đã trình bày là đúng. Sau đó có biết ông Trần Văn T thuê đo đạc đất và bảo thiếu đất so với được cấp, nên không mua bán nữa, còn sự việc sau này thế nào ông không biết, việc giới thiệu ông không được hưởng lợi gì. Đối với việc đặt cọc giữa ông Trần Văn T với bà Bùi Thị N như thế nào ông không biết, không được chứng kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số 02/2024/QĐ-SCBSBS ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N đòi bồi thường trả tiền phạt hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trần Văn T, cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị N đòi ông Trần Văn T phải trả số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 06-5-2023.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, nguyên đơn bà Bùi Thị N kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2023 là thực tế, có căn cứ, không vi phạm quy định của pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Văn T phải trả cho bà Bùi Thị N toàn bộ số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, đồng thời nguyên đơn cung cấp 01 Đơn xin miễn giảm án phí và đề nghị được miễn án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm với lý do bà là người cao tuổi.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

## 2. Về việc giải quyết kháng cáo

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thấy: Ngày 06/5/2023, bà Bùi Thị N và ông Trần Văn T thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71 diện tích 461,3m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 85 tại thôn N, xã T, huyện C, tỉnh Lạng Sơn, hai bên thỏa thuận ông Trần Văn T chuyển nhượng thửa đất cho bà Bùi Thị N với giá 1.200.000.000đồng; bà Bùi Thị N đặt cọc 100.000.000đồng; thời hạn thực hiện 01 tháng ông Trần Văn T có trách nhiệm thực hiện đầy đủ giấy tờ liên quan và san đất, tách thửa thành 06 lô đất đủ GCNQSDĐ; tiền phạt cọc là 100.000.000đồng nếu một trong hai bên không bán, mua thửa đất. Các bên tham gia giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, tuy nhiên thửa đất trên ông Trần Văn T không phải là chủ sử dụng thửa đất mà của vợ chồng ông Liễu Xuân D, bà Lưu Thị Phương T nên không được thực hiện chuyển nhượng cho người khác theo quy định Điều 168 Luật đất đai.

Cùng ngày 06/5/2023, ông Trần Văn T ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Liễu Xuân D, bà Lưu Thị Phương T thửa đất trên nhưng thực tế ngày 10/5/2023 vợ chồng ông Liễu Xuân D mới được cấp GCNQSDĐ nên ông Trần Văn T nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho bà Bùi Thị N là không thể thực hiện được, do đó mục đích, nội dung hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên là vi phạm điều cấm của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng ông Trần Văn T thuê đo đạc thì phát hiện thiếu đất, không đủ diện tích để tách thửa đất thành 06 lô như cam kết với bà Bùi Thị N, vợ chồng ông Liễu Xuân D không đồng ý bán cho ông Trần Văn T nữa nên không chuyển nhượng được, ông Trần Văn T đã trả lại số tiền đặt cọc cho bà Bùi Thị N. Đối với số tiền phạt cọc, bà Bùi Thị N khi đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất nhưng không xem xét thực tế ông Trần Văn T đã đứng tên chủ sử dụng hợp pháp hay không, bà thừa nhận chỉ nghe ông Trần Văn T nói có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không yêu cầu ông Trần Văn T cung cấp, thực tế thời điểm này thửa đất vẫn của vợ chồng ông Liễu Xuân D, xác định hai bên đều có lỗi dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng thửa đất nên bà Bùi Thị N yêu cầu ông Trần Văn T có lỗi phải trả tiền phạt cọc là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc là có căn cứ. Do đó nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị N cho rằng hợp đồng đặt cọc không vi phạm pháp luật và đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn ông Trần Văn T phải trả số tiền phạt cọc 100.000.000đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Bùi Thị N có đơn xin miễn án phí của vụ án, xét thấy bà Bùi Thị N đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi, theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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, có căn cứ miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn, do vậy cần sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn với nội dung trên.

Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn bà Bùi Thị N được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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, có căn cứ miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn, do vậy cần sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án số 01/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Nguyên đơn được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị xem xét lại hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2023 là thực tế, có căn cứ, không vi phạm quy định của pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Văn T phải trả cho bà Bùi Thị N toàn bộ số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng xác định: Ngày 06-5-2023 ông Trần Văn T với bà Bùi Thị N đã ký kết Hợp đồng đặt cọc về để mua bán chuyên nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 85, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã T, huyện C, tỉnh Lạng Sơn với diện tích 461,3m<sup>2</sup>(gọi tắt là thửa đất số 71) thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Liễu Xuân D. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Bùi Thị N đã đặt cọc 100.000.000 đồng và ông Trần Văn T đã nhận số tiền này. Sau đó, do không thực hiện được việc chuyển nhượng đất, vào ngày 21 và 22-6-2023, ông Trần Văn T đã trả lại đủ số tiền ông đã nhận đặt cọc và bà Bùi Thị N đã nhận lại đủ số tiền 100.000.000 đồng, các bên đương sự đều thừa nhận nội dung này.

[3] Xét Hợp đồng đặt cọc lập ngày 06-5-2023 giữa ông Trần Văn T với bà Bùi Thị N: Thời điểm lập hợp đồng đặt cọc chuyên nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền cọc ngày 06-5-2023, thửa đất số 71 thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Liễu Xuân D, vợ chồng ông Liễu Xuân D cũng thừa nhận nội dung này. Hợp đồng đặt cọc chuyên nhượng thửa đất số 71 lập giữa ông Trần Văn T với vợ chồng ông Liễu Xuân D thể hiện cũng được lập cùng ngày 06-5-

2023. Do đó xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc với bà Bùi Thị N, ông Trần Văn T không phải là chủ sử dụng thửa đất số 71, ông Trần Văn T chưa thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 10-5-2023, ông Liễu Xuân D và bà Lưu Thị Phương T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 177623 đối với thửa đất số 71, nhưng trước đó 4 ngày là ngày 06-5-2023, các bên đã lập hai hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất là không phù hợp, trái pháp luật. Theo quy định của pháp luật, căn cứ Điều 116, 117, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông Trần Văn T không có quyền chuyển nhượng thửa đất số 71 cho người khác khi đất chưa được Nhà nước công nhận quyền quản lý, sử dụng đất. Việc ông Trần Văn T nhận đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà Bùi Thị N là không đúng pháp luật.

[4] Bà Bùi Thị N khi ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 71, đã không kiểm tra, xem xét thực tế ông Trần Văn T đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất hay chưa, ông Trần Văn T có đủ tư cách để chuyển nhượng hay không, chỉ dựa trên lời trình bày là ông Trần Văn T có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không nhìn thấy trực tiếp nên bà không biết thời điểm đó quyền sử dụng đối với thửa đất số 71 vẫn thuộc của vợ chồng ông Liễu Xuân D. Mặt khác, khi ký kết hợp đồng 02 bên còn thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông Trần Văn T phải san gạt và phân chia thửa đất 71 thành 06 lô và giao cho bà Bùi Thị N 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại phiên tòa phúc thẩm bà Bùi Thị N cũng thừa nhận việc này là không thể thực hiện được. Tuy nhiên bà Bùi Thị N vẫn ký hợp đồng đặt cọc và chuyển tiền cọc cho ông Trần Văn T.

[5] Từ những phân tích trên nhận thấy, cả bà Bùi Thị N và ông Trần Văn T đều có lỗi. Khi không thực hiện được hợp đồng, ông Trần Văn T đã hoàn trả lại tiền nhận cọc cho bà Bùi Thị N số tiền cọc 100.000.000 đồng; về bồi thường tiền phạt cọc, xác định trong giao dịch này cả hai bên đều có lỗi, nên các bên phải tự chịu trách nhiệm đối với phần lỗi của mình. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi tiền phạt cọc 100.000.000 đồng của nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Từ những nhận định trên nhận thấy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị N. Tuy nhiên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí vì tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bùi Thị N có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi, nên bà Bùi Thị N được miễn án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị N; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 229; khoản 1 Điều 147; Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 29 của 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.

**1.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị N đòi bồi thường trả tiền phạt hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trần Văn T, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị N đòi ông Trần Văn T phải trả số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 06-5-2023.

**2.** Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà Bùi Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị N số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số AA/2021/0000122 ngày 12-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

2.2. Án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Bùi Thị N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000128 ngày 23 tháng 01 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

**3.** Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND TP Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS TP L, tỉnh Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Người TGTG khác;
- Lưu: HS; Tòa DS; HCTP, KTNV&THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Lộc Sơn Thái**