

Bản án số: 15/2024/DS-PT  
Ngày 21-02-2024  
“V/v tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Việt Trung.

*Các Thẩm phán:* Bà Đoàn Thị Kim Thương;  
Ông Lê Văn Luật.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trà Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2023/QĐ-PT ngày 01/12/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn K, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn C, huyện G, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông Nguyễn Thanh H

- Luật sư Văn phòng L2; địa chỉ: đường Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1994;

Địa chỉ: khu phố D, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* bà Trần Thị Ly L - Luật sư Công ty L3; địa chỉ: số A đường T, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Công Đ, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

- Chị Nguyễn Thị Dã P; địa chỉ: Khu phố F, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng

Tri; vắng mặt.

- Chị **Phạm Thị T**; địa chỉ: **Thôn A, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị**; vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Ông **Phan Văn K** là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông **Phan Văn K** trình bày:*

Ngày 05/02/2023, tại **quán C, thành phố Đ**, ông **Phan Văn K** đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà **Nguyễn Thị N** một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 16 với diện tích 5,12m x 41m, có 60m<sup>2</sup> đất ở (lô 01) tại **thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị**, giá chuyển nhượng 265.000.000 đồng. Ông **K** đã đặt cọc cho bà **N** 40.000.000 đồng và hẹn đến ngày 05/4/2023 sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của bà **N** tại hợp đồng đặt cọc là dựa vào sơ đồ block 04 lô đất khu dân cư **thôn T, xã T** do bà **N** cung cấp. Tại Điều 4 hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2023, bà **N** cam kết lô đất trên không có quy hoạch, không thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Đến ngày làm thủ tục công chứng theo hợp đồng đặt cọc trên thì hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn công chứng đến ngày 11/4/2023. Ngày 11/4/2023, ông **K** đến Văn phòng công chứng **Nguyễn Thị B** thì phát hiện lô đất đặt cọc để nhận chuyển nhượng khi tách thửa bị dính quy hoạch 10m làm hành lang an toàn giao thông nên không đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên đã ngồi thỏa thuận với nhau nhiều phương án như giảm giá chuyển nhượng nhưng không thực hiện được. Do đó, ông **K** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **N** trả lại số tiền ông **K** đã đặt cọc 40.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 40.000.000 đồng, tổng cộng 80.000.000 đồng vì vi phạm cam kết đất bị quy hoạch.

- *Tại bản trình bày ý kiến và quá trình giải quyết vụ án bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Đầu năm 2023, bà **N** có thỏa thuận giao dịch với ông **Lê Công Đ** với nội dung bà **N** sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tìm người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông **Đ** đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) được **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q** cấp ngày 12/3/2019, chỉnh lý biến động ngày 02/11/2021 chuyển nhượng cho ông **Lê Công Đ** và bà **Trần Thị L1** thửa đất số 297, tờ bản đồ số 16, diện tích 725m<sup>2</sup> tại **thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị**. Do thửa đất có diện tích lớn nên bà **N** đã yêu cầu ông **Đ** tách thành 04 thửa để chuyển nhượng, mỗi thửa rộng 5,12m và phải có 60m<sup>2</sup> đất ở. Ông **Đ** đã làm thủ tục, nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất và giao cho bà **N** GCNQSDĐ kèm sơ đồ tách thửa ngày 27/3/2023 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện G**. Ngày 05/02/2023, bà **N** và ông **K** ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 297 tờ bản đồ số 16, diện tích 5,12m x 41m, có 60m<sup>2</sup> đất ở, với giá chuyển nhượng là 265.000.000 đồng, ông **K** đặt cọc 40.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc 60 ngày từ 05/02/2023 đến 05/4/2023. Đến thời hạn nói trên ông **K** xin gia hạn thời hạn ký hợp đồng với lý do chuẩn bị tiền chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận gia hạn đến ngày 11/4/2023 sẽ ký hợp đồng.

Ngày 11/4/2023, bà N cùng vợ chồng ông K và vợ chồng ông Đ đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị B để công chứng hợp đồng nhưng ông K không đồng ý công chứng với lý do đất chuyển nhượng bị quy hoạch. Phía nguyên đơn cho rằng đất quy hoạch nên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không đúng với lý do:

+ Đối tượng của Hợp đồng đặt cọc nói trên là khoản tiền đặt cọc chứ không phải QSD đất các bên dự định chuyển nhượng cho nhau. Tại thời điểm đặt cọc, mặc dù chị N không phải là chủ sử dụng đất nhưng đã được sự đồng ý của chủ sử dụng đất để thực hiện các giao dịch liên quan đến QSD đất nên không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

+ Chị N đã thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Ngày 11/4/2023, tại Văn phòng C1, các bên tham gia đầy đủ, QSD đất đủ điều kiện để chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận.

+ Thông tin ghi trong giấy CNQSD đất “Chỉ giới HLATGT” không phải là thông tin quy hoạch. QSD đất chuyển nhượng không bị thu hồi và đủ diện tích như đã thỏa thuận, “Chỉ giới HLATGT” không phải là chỉ giới quy hoạch và người sử dụng đất được sử dụng theo đúng mục đích đã được xác định.

Như vậy, phía nguyên đơn cho rằng đất quy hoạch nên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Bà N đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình và không có lỗi. Việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do lỗi của phía nguyên đơn nên bà N không có trách nhiệm phải trả lại số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc. Trong trường hợp nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phải bị mất cọc. Do đó, đề nghị TAND huyện Gio Linh bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Công Đ trình bày: Đầu năm 2023, ông Đ có thỏa thuận giao dịch với bà N với nội dung bà N sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc tìm người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 16, diện tích 725m<sup>2</sup> tại thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ ngày 12/3/2019, chỉnh lý biến động ngày 02/11/2021 chuyển nhượng cho ông Lê Công Đ và bà Trần Thị L1 thửa đất. Do thửa đất có diện tích lớn nên bà N đã yêu cầu ông Đ tách thành 04 thửa để chuyển nhượng, mỗi thửa rộng 5,12m và phải có 60m<sup>2</sup> đất ở. Ông Đ đã làm thủ tục, nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa theo sơ đồ tách thửa ngày 27/03/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện G gồm các thửa 330, 331, 332, 333. Các thửa 330, 331, ông Đ đã chuyển nhượng cho người khác. Đối với thửa 332, 333 ông Đ sẽ chuyển nhượng cho ông K. Đến thời hạn bà N thông báo ông K xin gia hạn thời hạn ký hợp đồng với lý do để chuẩn bị tiền chuyển nhượng.

Ngày 11/4/2023, vợ chồng ông Đ cùng bà N và vợ chồng ông K đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích chứng t hợp đồng nhưng ông K không đồng ý công chứng với lý do đất chuyển nhượng bị dính quy hoạch. Ông Đ khẳng định đất không bị quy hoạch, không bị thu hồi, đủ diện tích và điều kiện chuyển nhượng. Ông K không chịu ký hợp đồng là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và phải chịu trách nhiệm với bà N.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông **Phan Văn K** và bà **Nguyễn Thị N** ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2023 là đúng quy định của pháp luật. Khi hai bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc dựa trên sơ đồ block 04 lô đất mà chị **N** đưa ra không thể hiện có hành lang an toàn giao thông và bên bán cam kết đất không dính quy hoạch. Tuy nhiên, sau khi bên chuyển nhượng tách thửa thì diện tích đất trên bị dính quy hoạch 10m hành lang an toàn giao thông nên nguyên đơn không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn yêu cầu giảm giá bán vì mất 10m hành lang an toàn giao thông sẽ không tiến hành xây dựng được, bị hạn chế sử dụng nhưng bị đơn không đồng ý. Theo công văn số 545/CNVPĐKĐĐ ngày 28/8/2023 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện G** xác định lô đất trên có quy hoạch hành lang an toàn giao thông, như vậy có đủ căn cứ xác định diện tích đất trên dính quy hoạch. Việc không tiếp tục được hợp đồng là lỗi của bị đơn, căn cứ hợp đồng đặt cọc thì bị đơn phải trả lại tiền cọc 40.000.000 đồng và phải chịu tiền phạt cọc 40.000.000 đồng; tổng cộng là 80.000.000 đồng.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Văn K** về việc buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị N** phải trả lại số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và tiền phạt cọc 40.000.000 đồng, tổng cộng 80.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2023 ông **Phan Văn K** có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:**

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng.

- *Về nội dung:* Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn K. Sửa Bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N phải trả lại ông Phan Văn K số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 05/02/2023.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn K về việc buộc bà Nguyễn Thị N chịu phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 05/02/2023.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị N 2.000.000 đồng và ông Phan Văn K phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:*

**[1]. Về quan hệ tranh chấp:** Theo đơn khởi kiện, ông Phan Văn K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông K số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và tiền phạt cọc 40.000.000 đồng, vì cho rằng bà N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ký ngày 05/02/2023. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định.

**[2]. Về việc tham gia phiên tòa:** Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng nhưng các đương sự vắng mặt lần hai không có lý. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS để xét xử vụ án.

### **[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn K.**

[3.1]. *Về thời hạn kháng cáo:* Ngày 28/9/2023, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án, đến ngày 09/10/2023 nguyên đơn ông Phan Văn K có đơn kháng cáo đối với bản số 19/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định, do đó TAND tỉnh Quảng Trị thụ lý vụ án để xem xét kháng cáo của bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

[3.2]. *Về nội dung kháng cáo của ông Phan Văn K. Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Ngày 02/11/2021, ông Lê Công Đ và bà Trần Thị L1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Lương T1 thửa đất số 297, tờ bản đồ số 16, diện tích 725m<sup>2</sup>, trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở, 665m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, trong đó có 102m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông. Đến ngày 06/01/2023, ông Đ ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng lô đất này cho bà Nguyễn Thị N. Ngày 05/02/2023, bà Nguyễn Thị N đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Phan Văn K để chuyển nhượng cho ông K một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 16 với diện tích 5,12m x 41m, có 60m<sup>2</sup> đất ở (lô 01) tại thôn T, xã T, huyện G, tỉnh Quảng Trị, giá chuyển nhượng 265.000.000 đồng. Ông K đã đặt cọc cho bà N 40.000.000 đồng và hẹn đến ngày 05/4/2023 sẽ làm thủ

tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày làm thủ tục công chứng hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn công chứng đến ngày 11/4/2023. Ngày 11/4/2023, các bên đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị B để công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì phát hiện lô đất đặt cọc để nhận chuyển nhượng khi tách thửa bị dính quy hoạch 10m làm hành lang an toàn giao thông. Ông K cho rằng, khi đặt cọc thỏa thuận đất không dính quy hoạch nhưng nay đất dính quy hoạch HLATGT nên không tiến hành ký được hợp đồng CNQSDĐ là lỗi của bà N nên bà N phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc theo thỏa thuận; còn bà N cho rằng diện tích đất có phần hành lang ATGT nhưng không phải là đất quy hoạch, nhà nước vẫn cấp đủ diện tích đất khi các bên chuyển nhượng. Việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do ông K không mua nữa nên ông K phải chịu mất tiền cọc.

Xét thấy: Tại điều 4 và phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2023, bên A cam kết: *“Tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có dính quy hoạch, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng những tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A...”*.

Tại công văn số 545/CNVPĐKĐĐ ngày 28/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G thì thửa đất số 297, tờ bản đồ số 16 tại thôn B, xã T, huyện G *“có phần đất HLATGT được quy hoạch nhằm đảm bảo về an toàn giao thông và bảo vệ công trình đường bộ, thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng QSD đất theo quy định”*; tại Điều 43 Luật giao thông đường bộ thì *“phạm vi đất dành cho đường bộ gồm đất của đường bộ và đất HLAT đường bộ”*; *“Trong phạm vi đất dành cho đường bộ, không được xây dựng các công trình khác, trừ một số công trình thiết yếu .....*”. *“người đang sử dụng đất mà có đất nằm trong hành lang ATGT đường bộ thì được tiếp tục sử dụng đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình đường bộ”*.

Như vậy, theo công văn số 545/CNVPĐKĐĐ ngày 28/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G và quy định của Luật giao thông đường bộ thì đất hành lang ATGT là phần quy hoạch hành lang đường bộ nhằm đảm bảo về an toàn giao thông và bảo vệ công trình đường bộ. Do đó, phía bà N cho rằng phần đất hành lang ATGTĐB không phải là đất quy hoạch là không đúng.

Trong quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc, bà N đã cung cấp bản sao giấy CNQSDĐ của ông Đ và Block 04 thửa đất có mặt cắt 5m HLATGT cho chị N1 P là người môi giới và là người trực tiếp ký 01 hợp đồng đặt cọc với bà N trên cơ sở ủy quyền của ông K. Mặc dù chị Nhà P1 không cung cấp được chứng cứ thể hiện chị P1 đã thông tin cho ông K về việc diện tích đất đặt cọc để chuyển nhượng có phần đất hành lang ATGT. Nhưng do chị P1 là người được ông K ủy quyền ký 01 hợp đồng đặt cọc và làm chứng trong 01 hợp đồng đặt cọc đã biết thửa đất có 5m chiều sâu hành lang ATGT mà các bên vẫn ký hợp đồng đặt cọc nên ông K phải chịu trách nhiệm về hậu quả pháp lý về hành vi của người đại diện theo quy định tại Điều 138, Điều 139

và Điều 567 BLDS; đồng thời ông **K** là người đặt cọc để nhận CNQSDĐ thì ông **K** phải biết mặt cắt 5m ghi trong Blook của thửa đất có ý nghĩa như thế nào trong giấy CNQSDĐ sẽ nhận chuyển nhượng. Do đó, việc ông **K** cho rằng ông không biết đất có phần HLATGT là không có căn cứ.

[3.3]. Xét việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng (lô số 01 của **B1**) thì thửa đất chỉ thể hiện 5m HLATGT, nhưng khi tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng tại sơ đồ tách thửa ngày 27/3/2023 thì thửa đất số 297, tờ bản đồ số 16 thể hiện lô đất đặt cọc để chuyển nhượng (thửa số 04) có 10,90m x 5,12m = 55,8m<sup>2</sup> đất thuộc đất hành lang an toàn giao thông. Việc thửa đất đặt cọc để chuyển nhượng bị tăng thêm diện tích HLATGT từ 5m lên 10m chiều sâu không phải là lỗi của bà **N**, nhưng việc tăng thêm diện tích HLATGT lại ảnh hưởng đến quyền của người đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía ông **K** đã yêu cầu giảm giá bán vì mất 10m hành lang an toàn giao thông sẽ không tiến hành xây dựng được, bị hạn chế sử dụng nhưng bà **N** không đồng ý giảm giá bán. Do cả hai bên đều không thống nhất lại được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không tiến hành ký được hợp đồng CNQSDĐ. Vì vậy, ông **K** khởi kiện đến Tòa án buộc bà **N** phải trả lại số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.4]. Xét yêu cầu phạt cọc của ông **Phan Văn K**, thấy rằng: Phía bà **N** vẫn mong muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng phía ông **K** lại không muốn nhận chuyển nhượng do bên bà **N** không giảm giá bán nên việc các bên không tiến hành ký kết được hợp đồng chuyển nhượng không phải lỗi của bà **N**. Do đó, bà **N** không phải chịu phạt cọc như thỏa thuận tại điều 4 của hợp đồng đặt cọc ký ngày 05/02/2023. Vì vậy, không chấp nhận phần yêu cầu của ông **K** về việc buộc bà **N** phải chịu phạt cọc với số tiền 40.000.000 đồng.

Từ những phân tích, đánh giá trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Quảng Trị, chấp nhận một phần kháng cáo của ông **Phan Văn K**, sửa án sơ thẩm, buộc bà **Nguyễn Thị N** phải trả cho ông **K** 40.000.000 đồng tiền đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **K** về việc buộc bà **N** phải chịu 40.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[3]. Về án phí:

- Do kháng cáo của ông **Phan Văn K** được chấp nhận nên ông **K** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Bị đơn đơn bà **Nguyễn Thị N** phải hoàn trả tiền đặt cọc nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.000.000 đồng (5% x 40.000.000 đồng).

- Nguyên đơn ông **Phan Văn K** phải chịu 2.000.000 đồng (5% x 40.000.000 đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Phan Văn K**, sửa bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 273, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 138, Điều 139, Điều 567, Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Văn K** buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị N** phải hoàn trả lại cho ông **K** số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng chẵn*) theo hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 05/02/2023.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Văn K** về việc buộc bà **Nguyễn Thị N** phải chịu phạt cọc 40.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 05/02/2023.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

## 2. Về án phí:

- Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Phan Văn K** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông **Phan Văn K** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000003 ngày 16/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh.

Về án phí sơ thẩm:

+ Bị đơn bà **Nguyễn Thị N** phải chịu 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Nguyên đơn ông **Phan Văn K** phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2022/0000207 ngày 08/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh (ông **K** đã nộp đủ).

3. 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 21/02/2024.



**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Gio Linh;
- Chi cục THADS H. Gio Linh;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Việt Trung**