TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2023/DS-PT.
Ngày: 09-8-2023.
V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Mạnh Dũng.**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Hữu Thịnh,**

Bà **Lê Thị Anh Đào.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Trần Thị Phương Thúy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam***: Bà **Trần Thị Thanh Bắc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 42/2023/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị L, sinh năm 1965, địa chỉ: khối Hà Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Ngô Đại L1, sinh năm 1995, địa chỉ: khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Đặng Văn V – Luật sư thuộc Văn phòng L3; Địa chỉ: B N, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Ánh N, sinh năm 1993, địa chỉ: thôn C, xã Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

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

+ Ông **Phạm C**, sinh năm 1962;

+ Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1969;

+ Ông **Phạm Thanh P**, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: khối Hà Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông **Phạm Thanh H**, sinh năm 1989, địa chỉ: khối Hà Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngô Đại L1, sinh năm 1995, địa chỉ: khối H, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông **Phạm Thanh L2**, sinh năm 1993;

+ Bà **Lê Thị Kim T1**, sinh năm 1992;

+ Bà **Huỳnh Thị Á**, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: khối Hà Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

+ Bà **Phạm Thị Đ**, sinh năm 1955, địa chỉ: khối Hà Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Trần Thị Ánh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/6/2022, các lời khai tiếp theo nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Ngô Đại L1 trình bày:

Vào ngày 28/05/2019, gia đình bà Phạm Thị L gồm: bà Phùng Thị T2 (là Chủ hộ, là mẹ của bà L đã mất ngày 21/11/2020), bà Phạm Thị L, ông Phạm C, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị T, ông Phạm Thanh P, ông Phạm Thanh H, ông Phạm Thanh L2, bà Lê Thị Kim T1, bà Huỳnh Thị Á có ký kết Hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Ánh N để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất của gia đình cho bà N. Nội dung chính Hợp đồng đặt cọc như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng là: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 940 m^2, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng đất lâu dài, đia chỉ tại Khối Hà Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 do UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ), tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/08/1995. Tài sản gắn liền với đất gồm có 03 ngôi nhà: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m^2 của vợ chồng bà Phạm Thị L, ông Phạm C tạo lập; 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 145m^2 do vợ chồng con trai thứ nhất của bà L là ông Phạm Thanh P, bà Huỳnh Thị Á tạo lập; 01 ngôi nhà 2 tầng, diện tích 160m^2 do vợ chồng con trai thứ hai của bà L là ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị Kim T1 tạo lập. Giá trị chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất là 13.000.000.000 đồng. Bà N1 đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng cho gia đình bà L với mục đích để gia đình bà L giao cho bà N1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 để bà N1 chủ động làm các thủ tục liên quan đến đất đai (thực hiện thủ tục xác định đất ở, chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại đô thị) theo ý của bà N1 nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên. Bà N1 sẽ thanh toán cho gia đình bà L đủ số tiền còn lại 10.000.000.000 đồng trong vòng 4 tháng tính từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà N1 đã giao cho gia đình bà L số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng và gia đình bà L đã giao cho bà N1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, khi hết thời hạn 4 tháng tính từ ngày ký Hợp đồng, bà N1 vẫn không chịu trả cho gia đình bà L số tiền còn lại 10.000.000.000 đồng, không chịu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất như cam kết. Mặc dù bên nhận cọc đã nhiều lần đốc thúc, yêu cầu bà N1 nhận chuyển nhượng và trả số tiền 10.000.000.000 đồng còn lại nhưng bà N1 vẫn không thực hiện và tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Phùng Thị Thao .

Do bà N1 không nhận chuyển nhượng và vi phạm nghĩa vụ thanh toán 10.000.000.000 đồng còn lại thì bên nhận cọc được quyền sở hữu tiền cọc theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc. Nhưng vì thiện chí trong việc chuyển nhượng tài sản nên ngày 26/10/2019, gia đình bà L đã thống nhất cho bà N1 thêm một cơ hội để thực hiện việc chuyển nhượng, bằng việc bà Phạm Thị L đại diện gia đình ký kết thêm với bà N1 Văn bản thỏa thuận ngày 26/10/2019, cho bà N1 thêm thời gian 03 (ba) tháng để bà N1 hoàn thành các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Nếu đến ngày 26/01/2020, bà N1 không hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích và không nhận chuyển nhượng, không nhận ủy quyền toàn bộ thì mất tiền cọc 3.000.000.000 đồng. Hết thời hạn 26/01/2020 nêu trên, bà N1 vẫn không nhận chuyển nhượng, không thanh toán số tiền còn lại cho gia đình bà L, thêm lần nữa bà N1 không thực hiện cam kết đã thỏa thuận nên bà N1 bị mất số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng, gia đình bà L được toàn quyền sở hữu số tiền đặt cọc trên. Việc bà N1 cố ý chiếm giữ trái phép Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của gia đình bà L trong hơn 2 năm qua, dẫn đến quyền và lợi hợp pháp của gia đình bà L bị xâm phạm nghiêm trọng. Nay bà Phùng Thị T2 đã chết, bà Phạm Thị L là người đang quản lý tài sản trên, vì vậy để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình, bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu Toà giải quyết buộc bà Trần Thị Ánh N phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/8/1995 cho hộ gia đình bà Phùng Thị Thao .

Tại bản tự khai ngày 18/8/2022 và các lời khai tiếp theo bị đơn bà Trần Thị Ánh N trình bày:

Bà N1 đồng ý thống nhất với lời khai của nguyên đơn về việc bà và hộ gia đình bà Phùng Thị T2 có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/05/2019 đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 940 m^2, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng đất lâu dài, địa chỉ tại Khối Hà Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/08/1995. Tài sản gắn liền trên đất gồm có 03 ngôi nhà: 01 ngôi của vợ chồng bà Phạm Thị L, ông Phạm C; 01 ngôi nhà của ông Phạm Thanh P, bà Huỳnh Thị Á; 01 ngôi nhà của ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị Kim T1, giá trị chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất là 13.000.000.000 đồng. Bà N1 đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng và có nhận của gia đình bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 để làm các thủ tục liên quan đến đất đai. Trong quá trình chuyển đổi mục đích, bà N1 đã chuyển đổi được 648m^2 đất ở lâu dài do Phòng T3

xác nhận ngày 17/9/2019 còn lại 292m^2 là đất trồng cây lâu năm. Khi bà N1 tiếp tục thực hiện chuyển đổi mục đích cây lâu năm còn lại lên đất ở thì bà nhận được Công văn số 424/TNMT ngày 17/9/2019 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thị xã T3, bà mới biết được thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01 của hộ gia đình bà Phạm Thị L là đất thuộc khu quy hoạch không thể chuyển đổi mục đích và cũng không thể chuyển nhượng cho bên thứ 3. Sau nhiều lần xử lý không được, ngày 26/10/2019 bà N1 tiếp tục ký Văn bản thỏa thuận với bà L gia hạn thêm thời gian để bà làm thủ tục chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất đến ngày 26/01/2020 và có giao thêm cho gia đình bà L số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà N1 vẫn không thực hiện được việc chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ thửa đất sang đất ở, bà N1 có đề nghị gia đình bà L trả lại số tiền đã đặt cọc 3.000.000.000 đồng và tiền đã nhận thêm 400.000.000 đồng, tổng cộng 3.400.000.000 đồng hoặc cắt cho bà một phần đất tương ứng với số tiền đã giao nhưng gia đình bà L không đồng ý. Nay, bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu bà phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dung đất thì bà không đồng ý vì bà phải giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo quyền lợi cho bà, khi nào bên gia đình bà L trả số tiền 3.400.000.000 đồng thì bà mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, ngày 19/10/2022 bà Trần Thị Ánh N có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc gia đình bà L trả lại số tiền 3.400.000.000 đồng cho bà. Tuy nhiên, bà N không nộp tạm ứng án phí nên Tòa án đã trả lại đơn yêu cầu phản tố cho bà Trần Thị Ánh N.

Tại các bản tự khai ngày 28/7/2022 những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm C, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị T, ông Phạm Thanh P, ông Phạm Thanh L2, bà Lê Thị Kim T1, bà Huỳnh Thị Á đại diện ông Phạm Thanh H có ông Trần Ngô Đại L1 trình bày:

Các ông, bà thống nhất với lời khai của nguyên đơn bà Phạm Thị L và thừa nhận có ký kết vào hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2019 với bà Trần Thị Ánh N để nhận đặt cọc đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01 và tài sản gắn liền trên đất là 03 ngôi nhà. Bên nhận đặt cọc có nhận số tiền 3.000.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử đất số G294018 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/08/1995 cho bà N làm các thủ tục về đất đai, nhưng hết thời hạn 4 tháng tính từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bà N vẫn không chịu nhận chuyển nhượng và không trả số tiền 10.000.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù bà N không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng là vi phạm nhưng vì thiện chí nên gia đình các ông, bà có cử bà Phạm Thị L đại diện ký kết thêm với bà N Văn bản thỏa thuận 26/10/2019, cho bà N thêm thời gian 03 tháng để bà N hoàn thành các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Nếu đến ngày 26/01/2020, bà N không hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích và không nhận chuyển nhượng, không nhận ủy quyền toàn bộ thì mất tiền cọc. Hết thời hạn nêu trên, bà N vẫn không thực hiện theo thỏa thuận, vẫn tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình trong 2 năm qua, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cả gia đình. Nay, bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Ánh N phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 thì các ông, bà Phạm C, Phạm Thị Đ, Phạm Thị T, Phạm

Thanh P, Phạm Thanh H, Phạm Thanh L2 và bà Lê Thị Kim T1, Huỳnh Thị Á thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L, yêu cầu Tòa buộc bà Trần Thị Ánh N phải giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị L được nhận. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã ký kết là hoàn toàn tự nguyện, khi đặt cọc bà N biết rõ là đất thổ cư nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 để làm các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nhằm tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên việc bà N viện lý do không chuyển được 100% sang đất ở để thực hiện hợp đồng đặt cọc là không đúng. Đồng thời trong hợp đồng đặt cọc cũng không có nội dung nào nói đến việc phải chuyển đổi toàn bộ 940m^2 sang đất ở lâu dài là điều kiện của giao dịch chuyển nhượng. Tại Văn bản thỏa thuận ngày 26/10/2019 cũng ghi rõ nếu bà N không nhận chuyển nhượng, không nhận ủy quyền toàn bộ thì mất tiền cọc 3.000.000.000 đồng. Bà N1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, vi phạm Văn bản thỏa thuận nên đề nghị Hội đồng xét xử xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Trần Thị Ánh N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Phùng Thị T2 ngày 10/8/1995 cho bà Phạm Thị L.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Buộc bà Trần Thị Ánh N phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/8/1995 cho hộ gia đình bà Phùng Thị Thao .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/01/2023, bị đơn bà Trần Thị Ánh N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự,

thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ánh N giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số **07**/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ánh N thì thấy:

[2.2] Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2019 được ký kết giữa bên nhận đặt cọc bà Phùng Thị T2, ông Phạm C, bà Phạm Thị L, ông Phạm Thanh P, ông Phạm Thanh H, ông Phạm Thanh L2, bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị Đ, bà Lê Thị Kim T1, bà Huỳnh Thị Á với bên đặt cọc bà Trần Thị Ánh N được lập thành văn bản. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện: Bên nhận chuyển nhượng đặt cọc 3.000.000.000 đồng để đảm bảo nhận chuyển nhượng: Đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 940 m^2, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng đất lâu dài, địa chỉ tại Khối Hà Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/08/1995. Tài sản gắn liền trên đất gồm có 03 ngôi nhà: 01 ngôi của vợ chồng bà Phạm Thị L, ông Phạm C; 01 ngôi nhà của ông Phạm Thanh P, bà Huỳnh Thị Á; 01 ngôi nhà của ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị Kim T1, giá trị chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất là 13.000.000.000 đồng.

Bên chuyển nhượng có trách nhiệm giao cho bên nhận chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng các để làm thủ tục xác định đất ở, chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại đô thị. Bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền còn lại 10.000.000.000 đồng sau 04 tháng tính từ ngày ký hợp đồng.

Tuy nhiên, khi hết thời hạn đặt cọc, bà N chưa làm xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại đô thị, chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng, do nguyên nhân: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 940m^2 cấp cho hộ bà Phùng Thị T2 là đất thuộc khu quy hoạch để thực hiện dự án Khu tái định cư làng chài ven biển tại phường Đ (theo công văn số 424/TNMT ngày

17/9/2029 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T3). Nên đến ngày 26/10/2019 hai bên ký biên bản thỏa thuận gia hạn thêm thời hạn thêm 03 tháng (tức đến ngày 26/01/2020) để bà N hoàn thành các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tại Văn bản thỏa thuận 26/10/2019 cũng ghi rõ *"Nếu tại thời điểm công chứng do chủ trương của nhà nước không cho chuyển nhượng thì bên bán tiến hành ủy quyền toàn bộ tài sản cho bên mua. Đến ngày 26/1/2020 nếu bên mua không hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích và không nhận chuyển nhượng, không nhận ủy quyền toàn bộ thì mất tiền của hợp đồng đặt cọc 3 tỷ đồng".*

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc và lập Văn bản thỏa thuận 26/10/2019, bà N và các thành viên trong hộ gia đình bà T2, những người có tài sản trên đất đều ký kết vào hợp đồng và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị L:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 294018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/1995 cho hộ bà Phùng Thị T2, bà Phùng Thị T2 đã chết vào ngày 21/11/2020, bà Phạm Thị L là con của bà T2 và là người đang trực tiếp quản lý quyền sử dụng đất và có tài sản trên đất nên bà Phạm Thị L có quyền khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Ánh N là người đang giữ giấy chứng nhận phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 294018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/1995 cho hộ bà Phùng Thị Thao .

Tại phiên tòa, bà N thừa nhận hiện có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 294018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 10/8/1995 cho hộ bà Phùng Thị Thao . Việc bà N giữ giấy này xuất phát từ hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2019 có nội dung như đã nêu trên.

Nội dung hợp đồng này nêu rõ: Bên nhận đặt cọc nhận số tiền 3.000.000.000 đồng và giao cho bên đặt cọc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục xác định đất ở, chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại đô thị và bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản trên đất, bên nhận đặt cọc sẽ thanh toán cho bên đặt cọc số tiền còn lại 10.000.000.000 đồng sau 04 tháng tính từ ngày ký hợp đồng.

Hết thời hạn đặt cọc, bà N chưa làm xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại đô thị, chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng, do nguyên nhân: Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 940m^2 cấp cho hộ bà Phùng Thị T2 là đất thuộc khu quy hoạch để thực hiện dự án Khu tái định cư làng chài ven biển tại phường Đ (theo công văn số 424/TNMT ngày 17/9/2029 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T3). Tuy nhiên, đến ngày 26/10/2019 hai bên ký biên bản thỏa thuận gia hạn thêm thời hạn thêm 03 tháng (tức đến ngày 26/01/2020) để bà N hoàn thành các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tại Văn bản thỏa thuận 26/10/2019 cũng ghi rõ *"Nếu tại thời điểm công chứng do chủ trương của nhà nước không cho chuyển nhượng thì bên bán tiến hành ủy quyền toàn bộ tài sản cho bên mua. Đến ngày 26/1/2020 nếu bên mua không hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích và không nhận chuyển nhượng, không nhận ủy quyền toàn bộ thì mất tiền của hợp đồng đặt cọc 3 tỷ đồng".*

Đến ngày 26/1/2020, bên nhận chuyển nhượng không hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích vì thửa đất 35 tờ bản đồ số 1 là đất thuộc khu quy hoạch để thực hiện dự án Khu tái định cư làng chài ven biển tại phường Đ (theo công văn số 424/TNMT ngày 17/9/2029 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T3), nên bị đơn không thực hiện nhận chuyển nhượng, không nhận ủy quyền toàn bộ tài sản.

Tuy nhiên hiện nay các bên không tranh chấp về tiền cọc và phạt cọc. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận: "*Bên chuyển nhượng có trách nhiệm giao cho bên nhận chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng các để làm thủ tục xác định đất ở, chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại đô thị và gia hạn đến ngày 26/01/2020 để bà N và hoàn thành các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở"*. Tuy nhiên, do thửa đất 35 tờ bản đồ số 1 là đất thuộc khu quy hoạch để thực hiện dự án Khu tái định cư làng chài ven biển tại phường Đ, nên bà N chỉ chuyển đổi được 648m^2 đất ở trong tổng diện tích 940m^2. Vì vậy, bà N không thực hiện nhận chuyển nhượng, không nhận ủy quyền toàn bộ tài sản, nên bà N không còn quyền giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà Phùng Thị Thao .

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Trần Thị Ánh N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị L là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 19/10/2022 bà Trần Thị Ánh N có đơn phản tố yêu cầu trả lại số tiền 3.400.000.000 đồng cho bà. Ngày 25/10/2022 Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn ra Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí và đã tống đạt trực tiếp cho bà N nhưng đã hết thời hạn theo thông báo mà bà N không nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí cho Tòa án nên căn cứ điểm d khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn đã trả lại đơn phản tố cho bà Trần Thị Ánh N và không xem xét đối với yêu cầu phải tố này của bị đơn là đúng pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam không đề cập xử lý với yêu cầu phạt cọc trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/05/2019. Để đảm bảo quyền lợi của mình bà N có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn giải quyết buộc bên nguyên đơn trả lại số tiền 3.400.000.000 đồng cho bà bằng một vụ kiện dân sự khác.

[3] Về án phí:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.800.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ là 1.800.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ánh N giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số **07**/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" .Buộc bà Trần Thị Ánh N phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/8/1995 cho hộ gia đình bà Phùng Thị Thao .

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Ánh N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.800.000 đồng. Nguyên đơn bà Phạm Thị L đã nộp tạm ứng nên buộc bà Trần Thị Ánh N phải trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền 1.800.000 đồng *(một triệu tám trăm ngàn đồng).*

3. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Ánh N phải chịu án phí 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng y).* Hoàn trả cho bà bà Phạm Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng y)* theo biên lai thu số 0001136 ngày 28 tháng 6 năm 2022 của chi cục thi hành án Dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Ánh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 *(Ba trăm nghìn)* do kháng cáo không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 *(Ba trăm nghìn)*

đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001584 ngày 30/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Trường hợp bản án 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án *(09/8/2023)*.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thị xã Điện Bàn;
- Chi cục THADS thị xã Điện Bàn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Đã ký

Trần Mạnh Dũng