

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 51/2021/DS-PT

Ngày: 27-7-2021

V/v: Tranh chấp HĐ đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Mai Hương

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Thu

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ý Yên - tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2021/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Đào Tiến D, sinh năm 1985;

2. Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Xóm 24 - xã Y - huyện Y - tỉnh Nam Định.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị A: Anh Đào Tiến D (là đồng nguyên đơn trong cùng vụ án).

- Bị đơn: Bà Đào Thị H, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Xóm 27 - xã Y - huyện Y - tỉnh Nam Định.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Đào Tiến D

- Người làm chứng:

1. NLC1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Xóm 27 - xã Y - huyện Y - tỉnh Nam Định.

2. NLC2, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Xóm 23 - xã Y - huyện Y - tỉnh Nam Định.

3. NLC3, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Xóm 27 - xã Y - huyện Y - tỉnh Nam Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn trình bày: Anh Đào Tiến D và bà Đào Thị H có mối quan hệ họ hàng, H là cô ruột của anh. Ngày 13/11/2018 giữa anh D, bà Đào Thị H và NLC1 có viết văn bản cam kết thỏa thuận H bán cho anh D diện tích đất 39,36m²; bán cho NLC1 diện tích đất 38,5m²; với giá 10.000.000 đồng/m². Anh D và NLC1 mỗi người đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho H để cam kết thực hiện việc mua bán đất không ai được phá vỡ thỏa thuận, người mua và người bán bên nào thay đổi phải bồi thường 100.000.000 đồng. Sau khi ký kết văn bản, khoảng 10 ngày sau H có nói lại với anh là không thể làm được bìa đỏ sang tên cho anh và NLC1. Anh cũng trực tiếp đi hỏi UBND xã Yên Đồng, UBND huyện thì được biết diện tích tối thiểu phải là 50m² thì mới đủ điều kiện để tách thửa, diện tích của anh có 39,36m² không thể làm được sổ đỏ. H có gọi anh và NLC1 đến để giải quyết, anh đưa ra phương án là anh chỉ cần giấy viết tay, không cần phải làm thủ tục chuyển bìa đỏ sang tên vì anh thiết nghĩ đây là đất tổ tiên ông bà và anh mua với mục đích thờ cúng cho các cụ nên không quan trọng vấn đề tách sổ đỏ nhưng NLC1, H không đồng ý và H trả lại tiền đặt cọc cho NLC1 và anh, anh không nhận lại tiền cọc vì H không nói gì đến vấn đề tiền phạt cọc. Sau đó H có mang trả lại số tiền anh đã đặt cọc một vài lần, nhưng do không đúng theo văn bản cam kết nên anh không đồng ý nhận lại tiền (H trả 100.000.000 tiền gốc, trả anh thêm 50.000.000 triệu tiền phạt cọc - xin trả sau chứ không trả luôn). Bẵng đi một thời gian không đả động gì, đến đầu năm 2020 H đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho NLC3 là con trai NLC1 khi mà sự việc giữa anh và H còn chưa giải quyết xong.

Nay quan điểm của anh nếu H trả anh luôn tiền thì anh sẽ chỉ yêu cầu H trả anh số tiền 100.000.000 đồng tiền gốc và 70.000.000 đồng tiền phạt cọc. Còn nếu H mà không trả luôn cho anh mà Tòa án phải phán xét thì anh đề nghị Tòa án buộc H phải trả anh số tiền 100.000.000 đồng tiền gốc, 100.000.000 đồng tiền phạt cọc và bồi thường thêm 20.000.000 đồng tiền lãi suất tính từ ngày đặt cọc. Tổng cộng anh yêu cầu H phải trả anh số tiền 220.000.000 đồng do đã không bán đất cho anh theo cam kết đã ký.

- Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Đào Thị H trình bày: Bà có thửa đất số 389, tờ bản đồ số 37 ở tại xóm 27 - xã Y - huyện Y - tỉnh Nam Định, đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CB 218921 ngày

18/9/2015 mang tên bà Đào Thị H. Hiện diện tích thửa đất đo thực tế là 77,86m²

Ngày 13/11/2018, bà có ký văn bản cam kết thỏa thuận bán cho anh D là 39,36m² và bán cho NLC1 38,5m² như anh D trình bày. Anh D và NLC1 mỗi người đặt cọc cho bà 100.000.000 đồng và nói rằng sẽ chịu trách nhiệm đi làm thủ tục hồ sơ, làm xong thì trả bà nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên sau đó mọi người đi hỏi để làm thủ tục thì được biết diện tích nhỏ quá không thể làm được thủ tục chuyển bìa đỏ. Do không làm được bìa đỏ nên ngay sau đó đã nhiều lần gọi anh D, NLC1 đến để giải quyết vụ việc tuy nhiên các bên không tìm ra được hướng giải quyết thống nhất. Anh D đưa ra phương án chỉ cần giấy viết tay, không cần làm thủ tục bìa đỏ nhưng NLC1 không đồng ý, NLC1 không chấp nhận việc mua đất mà không có giấy tờ hợp pháp, không có bìa đỏ. Bà là người bán bà chỉ cần mọi người trả đủ tiền cho bà là được, không quan trọng việc làm được thủ tục hay không, tuy nhiên NLC1 lại không đồng ý. Vì vậy bà đã trả lại số tiền mà NLC1 và anh D đặt cọc, NLC1 đã nhận lại tiền còn anh D từ chối không nhận lại tiền.

Sự việc cứ giằng co kéo dài không đi đến hồi kết, bà thì già cả ốm đau, không thể cứ để mãi như vậy được. Việc bà không thể bán đất cho NLC1 và anh D không phải lỗi của bà, sau khi ký kết thỏa thuận các bên đi hỏi thì mới biết được là diện tích phải từ 50m² mới đủ điều kiện để làm sổ đỏ. Do vậy bà không đồng ý việc phải trả tiền phạt cọc như anh D yêu cầu. Bà chỉ nhất trí trả anh D số tiền 100.000.000 đồng tiền anh D đặt cọc cho bà. Còn số tiền 20.000.000 đồng anh D yêu cầu tiền lãi bà cũng không đồng ý trả vì lý do bà đã trả ngay lúc sự việc xảy ra, cũng rất nhiều lần trả anh D tiền nhưng anh D từ chối, còn nói bà cứ cầm lấy anh không tính lãi, khi nào giải quyết xong anh D lấy cũng được. Nay anh D lại yêu cầu bà trả tiền lãi, bà không nhất trí vì do anh D không chịu nhận tiền lại.

Bà và anh D còn là cô cháu ruột, anh D đã không nghĩ đến quan hệ gia đình mà còn khởi kiện ra Tòa án, nay lại yêu cầu những điều không hợp lý, trái với đạo đức.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện nội dung như sau:

- Người làm chứng:

- NLC2 trình bày: Do có mối quan hệ họ hàng và có tiếng nói trong gia đình nên ngày 13/11/2018 ông đứng ra làm chứng việc mua bán đất giữa bà Đào Thị H, anh Đào Tiến D và NLC1. H già yếu, lại tiền sử bệnh ung thư nên có nhu cầu bán đất để lấy tiền chữa chạy bệnh. Diện tích cụ thể anh D mua là 39,36m² và NLC1 mua là 38,5m². Khi mua bán các bên có viết giấy cam kết, ông là người chứng kiến việc mua bán, đặt cọc tiền. Một vài ngày sau anh D đi hỏi ở UBND xã Yên Đồng, UBND huyện để làm thủ tục chuyển nhượng đất thì mới biết rằng không thể chuyển nhượng được do diện tích không đủ điều kiện để cấp sổ đỏ. Sau

đó vài ngày H đã mời anh D, NLC1 và ông đến chứng kiến để trả lại tiền đặt cọc nhưng anh D kiên quyết không nhận lại. Tại thời điểm ngày 13/11/2018 khi trao đổi mua bán diện tích đất như trên cả bên mua gồm NLC1 và anh D, bên bán H và ngay cả ông cũng không biết được quy định của Nhà nước là diện tích tối thiểu để cấp sổ đỏ là phải 50m².

- NLC1 trình bày: Giữa ông, H và anh D có mối quan hệ gia đình. Trước đây do có nhu cầu mở rộng ngõ đi nên ông đã mua của H 2,3m về phía Tây của thửa đất chạy dài Nam - Bắc để làm ngõ đi cho rộng. Đến ngày 13/11/2018 H lại có nhu cầu bán đất, khi đo thực tế đất của H còn lại 77,86m². H bán cho anh D 39,36m² và bán cho ông 38,5m². Hai bên có viết giấy cam kết và đặt cọc tiền, ông đặt cọc 100.000.000 đồng, anh D đặt cọc 100.000.000 đồng. Thỏa thuận bên mua đất là người đi làm thủ tục sang tên, bên nào thay đổi là phải bồi thường 100.000.000 đồng. Sau khi giao tiền đặt cọc cho H ông lên UBND xã Yên Đồng để hỏi thủ tục chuyển nhượng đất thì cán bộ địa chính xã Yên Đồng đã giải thích diện tích đất ông và anh D mua của H không đủ điều kiện để tách riêng sổ đỏ cho từng người. Khi biết không thể làm thủ tục tách thửa làm sổ đỏ với diện tích như đã mua bán nên H đã gọi ông và anh D đến để bàn phương án giải quyết. Anh D đưa ra phương án là chỉ cần giấy viết tay, không cần làm sổ đỏ tách riêng nhưng ông không đồng ý vì phải làm thủ tục chuyển nhượng giấy chứng nhận QSDĐ thì ông mới đồng ý mua. Việc H không bán đất cho ông nữa là do không đủ điều kiện để tách sổ đỏ, chứ không phải là không muốn bán cho ông nữa, lỗi do cả hai bên không tìm hiểu kỹ quy định của pháp luật, nên ông đã nhận lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng từ H, ngoài ra ông không yêu cầu H phải bồi thường thêm bất kỳ khoản tiền nào khác.

- Tại biên bản làm việc ngày 06/01/2021 chính quyền địa phương cho biết: Ngày 13/11/2018 giữa H, anh D và NLC1 ký kết văn bản cam kết thỏa thuận mua bán đất và đặt cọc tiền thì địa phương không được biết. Chỉ sau khi đã ký văn bản cam kết, H, anh D và NLC1 trực tiếp lên đề nghị UBND xã làm thủ tục sang tên, chuyển nhượng đất từ H cho NLC1, anh D với diện tích cụ thể NLC1 38,5m² và anh D diện tích 39,36m² thì địa phương trả lời với diện tích mua bán như trên căn cứ Quyết định số 14/2018/QĐ-UBND ngày 20/6/2018 của UBND tỉnh Nam Định ban hành quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định, vị trí đất mà H bán cho NLC1, anh D ở xóm 27 thôn Tiến Thắng (thôn Nấp) xã Yên Đồng - huyện Ý Yên - tỉnh Nam Định thuộc vị trí II (khu vực II) thì diện tích tối thiểu để tách thửa là 50m² do vậy việc H, anh D và NLC1 mua bán diện tích nhỏ, không đủ điều kiện để làm thủ tục tách thửa, nên UBND xã cũng không làm thủ tục tách thửa để cấp giấy theo yêu cầu của các bên. Đối với gia đình anh Đào Tiến D không có thửa đất nào liền kề với vị trí đất H đang bán cho anh D. Đến tháng 12/2019 H đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ

diện tích đất cho NLC3 và chị Nguyễn Thị Thùy Dung theo quy định của pháp luật.

- Tại công văn trả lời số 22/TNMT ngày 15/01/2021 của phòng Tài nguyên và môi trường huyện Ý Yên thể hiện: Vị trí, khu vực của thửa đất số 389, tờ bản đồ số 37 và diện tích tối thiểu khi tách thửa: Căn cứ Quyết định số 14/2018/QĐ-UBND ngày 20/6/2018 của UBND tỉnh Nam Định về việc ban hành quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định:

- Vị trí, khu vực của thửa đất thuộc: Khu vực II:

- Diện tích tối thiểu khi tách thửa là 50,0m²

Từ nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 03/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ý Yên - tỉnh Nam Định, đã quyết định:

Căn cứ Điều 116, Điều 119, Điều 131, Điều 328, Điều 408 BLDS; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 BLTTDS; Điểm d khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTP TAND Tối cao; Án lệ số 25/2018/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đào Tiến D và chị Nguyễn Thị A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Đào Thị H.

Buộc bà Đào Thị H phải trả lại cho anh Đào Tiến D và chị Nguyễn Thị A số tiền đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đào Tiến D, chị Nguyễn Thị A. Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Đào Thị H phải trả lại anh Đào Tiến D, chị Nguyễn Thị A số tiền phạt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và số tiền lãi suất 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

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

- Ngày 05/02/2021, anh Đào Tiến D có đơn kháng cáo với nội dung: Anh không đồng ý với quyết định của cấp sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc H trả lại cho anh 100 triệu tiền đặt cọc, tiền phạt cọc 100 triệu đồng, tiền lãi 20 triệu đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng cộng là 220 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

- Nguyên đơn anh Đào Tiến D vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và có ý kiến trình bày như sau: Anh đã thỏa thuận mua của bà Đào Thị H thửa đất có diện tích 39,36m² với giá 10 triệu đồng/1m²; anh đã đặt cọc cho H 100 triệu đồng, sau đó H không nhất trí bán đất cho anh nữa vì lý do không tách được thửa và không

làm được bìa đỏ. H đề nghị trả lại tiền đặt cọc cho anh nhưng anh không nhất trí vì theo thỏa thuận nếu H không bán đất cho anh thì H phải chịu phạt cọc, vì vậy anh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử buộc H trả lại cho anh 100 triệu tiền đặt cọc, tiền phạt cọc 100 triệu đồng, tiền lãi 20 triệu đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng cộng là 220 triệu đồng.

- Bị đơn bà Đào Thị H trình bày: Không nhất trí yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Đào Tiến D, vì khi bán đất bà không biết diện tích dưới 50m² sẽ không được tách thửa, không làm được bìa đỏ. Việc bà và anh D không thực hiện được việc mua bán đất không phải lỗi của bà, vì vậy bà không nhất trí yêu cầu phạt cọc. Ngay sau khi anh D đi hỏi chính quyền về nói là diện tích đất dưới 50m² sẽ không được tách thửa, không làm được bìa đỏ thì bà đã đề nghị trả lại tiền đặt cọc cho anh D nhưng anh D không chịu nhận lại tiền đặt cọc, và có hành vi đe dọa chửi bới bà, vì vậy bà cũng không chấp nhận yêu cầu đòi tiền lãi của anh D.

- Người làm chứng có mặt tại phiên tòa trình bày:

- NLC1 xác nhận ngày 13/11/2018 bà Đào Thị H có thỏa thuận bán cho NLC1 38,5m² và anh D 39,36m², với giá 10 triệu đồng/1m²; NLC1 và anh Hoàn đều đã đặt cọc cho H mỗi người 100 triệu đồng. Sau đó khi anh D, NLC1 đi hỏi thủ tục thì chính quyền cho biết diện tích đất chuyển nhượng dưới 50m² sẽ không được tách thửa, không làm được bìa đỏ; vì vậy ông không mua đất của H nữa và nhận lại tiền đặt cọc 100 triệu đồng. NLC1 khẳng định khi làm văn bản mua bán đất cả NLC1, H, anh D đều không biết quy định của UBND tỉnh là diện tích đất chuyển nhượng dưới 50m² sẽ không được tách thửa, không làm được bìa đỏ.

- NLC2 xác nhận ngày 13/11/2018, ông là người làm chứng cho việc H thỏa thuận bán cho NLC1 38,5m² và anh D 39,36m², với giá 10 triệu đồng/1m²; NLC1 và anh Hoàn đều đã đặt cọc cho H mỗi người 100 triệu đồng; ông có ký vào văn bản cam kết bán đất. Sau đó những người mua đi hỏi thủ tục thì được chính quyền cho biết diện tích đất chuyển nhượng dưới 50m² sẽ không được tách thửa, không làm được bìa đỏ; vì vậy H đã gọi ông sang chứng kiến việc H đề nghị trả lại tiền đặt cọc cho anh D, NLC1; ông được biết NLC1 đã nhận lại tiền đặt cọc, còn anh D thì không nhận. NLC2 khẳng định khi làm văn bản mua bán đất cả NLC2, NLC1, H, anh D đều không biết quy định của UBND tỉnh là diện tích đất chuyển nhượng dưới 50m² sẽ không được tách thửa, không làm được bìa đỏ.

- Anh Đào Tiến Cương xác nhận vào cuối năm 2019, bà Đào Thị H đã thỏa thuận chuyển nhượng cho anh thửa đất có diện tích hơn 70m² và anh đã làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào đầu năm 2020.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự

chấp hành đúng các quy định pháp luật tổ tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về nội dung kháng cáo, bà Đào Thị H có thỏa thuận bán cho anh Đào Tiến D thửa đất có diện tích 39,36m² với giá 10 triệu đồng/1m²; anh D đã đặt cọc cho H 100 triệu đồng. Nhưng sau đó việc mua bán không thực hiện được do UBND tỉnh Nam Định quy định diện tích đất chuyển nhượng dưới 50m² sẽ không được tách thửa, không làm được bìa đỏ. Khi thỏa thuận viết văn bản cam kết mua bán đất cả anh D, H đều không biết quy định của UBND tỉnh Nam Định, do đó việc mua bán đất không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên - không phải lỗi của H. Vì vậy theo quy định của pháp luật, không áp dụng phạt cọc đối với H. Kháng cáo của anh D đề nghị H phải phạt cọc và phải trả tiền lãi là không có căn cứ pháp lý.

Vì vậy căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí xử theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của anh Đào Tiến D làm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự tổ tụng phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo và các tài liệu chứng cứ do các đương sự xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về thủ tục tổ tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tổ tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự trong vụ án.

- Về nội dung: Theo tài liệu thu thập và lời trình bày của các đương sự thể hiện ngày 13/11/2018, bà Đào Thị H đã lập văn bản chuyển nhượng cho anh Đào Tiến D quyền sử dụng 39,36m² đất, chuyển nhượng cho NLC1 quyền sử dụng 38,5m² đất; anh Đào Tiến D và NLC1 cùng đặt cọc tiền mua đất cho bà Đào Thị H mỗi người là 100 triệu đồng.

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị H và anh Đào Tiến D, NLC1.

- Về hình thức: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên lập bằng văn bản viết tay với tiêu đề “Văn bản cam kết”, có chữ ký của các bên, chữ ký của người làm chứng. Tuy nhiên “Văn bản cam kết” được lập không theo mẫu

quy định của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật.

Như vậy, về hình thức “Văn bản cam kết” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị H và anh Đào Tiến D, NLC1 không được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Văn bản cam kết thể hiện nội dung các bên đã tự thỏa thuận với nội dung bà Đào Thị H chuyển nhượng cho anh Đào Tiến D quyền sử dụng 39,36m² đất, chuyển nhượng cho NLC1 quyền sử dụng 38,5m² đất.

Căn cứ Quyết định số 14/2018/QĐ-UBND ngày 20/6/2018 của UBND tỉnh Nam Định ban hành quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định, thấy vị trí đất mà H chuyển nhượng cho NLC1, anh D ở xóm 27 thôn Tiến Thắng (thôn Nấp) - xã Y - huyện Y - tỉnh Nam Định thuộc vị trí II (khu vực II) thì diện tích quy định tối thiểu để tách thửa là 50m² - do vậy diện tích đất mà H, anh D, NLC1 đã tự thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau đều dưới 50m² - sẽ không đủ điều kiện để làm thủ tục tách thửa. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa H, anh D và NLC1 đã vi phạm khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự do có đối tượng (là QSD đất không thể chuyển nhượng được, không thể tách thửa) không thể thực hiện được.

Do đó, về mặt nội dung “Văn bản cam kết” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị H và anh Đào Tiến D, NLC1 đã vi phạm các quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Nhận thấy, “Văn bản cam kết” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị H và anh Đào Tiến D, NLC1 đã bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Lỗi do các bên đều đã không tuân thủ các quy định của pháp luật về việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và diện tích đất được phép chuyển nhượng tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định. Trong trường hợp này xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị H và anh Đào Tiến D, NLC1 vô hiệu do lỗi của các bên, vì vậy các bên sẽ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Trong nội dung “Văn bản cam kết” có thể hiện anh Đào Tiến D, NLC1 cùng đặt cọc cho bà Đào Thị H mỗi người 100 triệu đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào Thị H và anh Đào Tiến D, NLC1 vô hiệu không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên – không phải do lỗi của H, vì vậy căn cứ hướng dẫn của pháp luật và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì trong trường hợp này không áp dụng phạt cọc đối với bà Đào Thị H. Vì vậy kháng cáo của anh Đào Tiến D đòi phạt cọc đối với bà Đào Thị H 100 triệu đồng là không có căn cứ pháp lý, không được chấp nhận.

Về yêu cầu đòi tiền lãi của anh Đào Tiến D thấy, ngay sau khi thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vi phạm quy định – không thực hiện được,

bà Đào Thị H đã đề nghị hoàn trả lại tiền đặt cọc cho anh D, NLC1. NLC1 đã nhận lại tiền đặt cọc, anh Đào Tiến D không đồng ý nhận lại tiền cọc mà đòi H phải chịu tiền phạt cọc. Xét thấy anh Đào Tiến D không nhận lại tiền đặt cọc là do lỗi của anh D – không phải lỗi của H, vì vậy anh Đào Tiến D yêu cầu H phải trả 20 triệu đồng tiền lãi là không có căn cứ pháp lý.

Kháng cáo của anh Đào Tiến D không có căn cứ pháp lý, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đào Tiến D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ Điều 116, Điều 119, Điều 131, Điều 328, Điều 408 BLDS; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 BLTTDS; Điểm d khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTP TAND Tối cao; Án lệ số 25/2018/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đào Tiến D và chị Nguyễn Thị A về việc đòi lại số tiền đã đặt cọc.

Buộc bà Đào Thị H phải trả lại cho anh Đào Tiến D và chị Nguyễn Thị A số tiền đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đào Tiến D, chị Nguyễn Thị A về việc đòi bà Đào Thị H phải trả tiền phạt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và tiền lãi 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đào Tiến D phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm anh D đã nộp theo biên lai số 0001670 ngày 08/02/2021

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ý Yên, xác định anh D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả 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.

Nơi nhận:

- VKS tỉnh ND
- TAND huyện Ý Yên;
- Chi cục THADS huyện Ý Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, tòa DS.

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

Vũ Thị Mai Hương

