

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TH1NH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 56/2022/DS-PT
Ngày 21-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TH1NH PHỐ HẢI PHÒNG

- TH1nh phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Bình
Ông Nguyễn Quốc Phương

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hán - Thư ký Tòa án nhân dân tH1nh phố Hải Phòng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tH1nh phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Đức Hình - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tH1nh phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện AD, tH1nh phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Q định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2022 và Q định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 98/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đào Quang S, sinh năm 1967 và bà Trần Thị T, sinh năm 1973; cùng nơi ĐKKHTT: Số 25 tầng 2 CT2-5 tầng/280 TNH, phường VN, Quận VLC, tH1nh phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Số 24 ngõ 20 đường AP, thôn e, xã AD, huyện AD, tH1nh phố Hải Phòng; đều có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Văn AM, ông Nguyễn Tuấn A – đều là Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH F thuộc Đoàn luật sư tH1nh phố H1 Nội; đều có mặt; ông Vũ Văn Q - là Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH F thuộc Đoàn luật sư tH1nh phố H1 Nội vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt);

- *Bị đơn*: Chị Vũ Thị H1, sinh năm 1985; nơi cư trú: Tổ 3, thị trấn AD, huyện AD, tH1nh phố Hải Phòng; có mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Chị Phạm Thị D, sinh năm 1997; nơi cư trú: Thôn Ngọc Liễn, xã Đại H1, huyện Kiến Thụy, tH1nh phố Hải Phòng; vắng mặt;

- *Người kháng cáo*: Chị Vũ Thị H1 là bị đơn.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 13/10/2021; đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/02/2022, ngày 25/02/2022, bản tự khai và quá trình giải Q vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Đào Quang S và bà Trần Thị T thống nhất trình bày:

Ngày 11/11/2020, ông S, bà T đã ký kết với chị H1, chị D Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền S dụng 02 lô đất tại xã Đặng Cương, huyện AD diện tích 60m² và 72m². Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng của 02 lô đất trên có tổng giá tiền là 1.040.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 11/11/2020 đến ngày 11/01/2021, không thoả thuận phạt cọc.

Ngày 13/11/2020, vợ chồng ông S và chị H1, chị D tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền S dụng 01 lô đất tại xã An Hồng, huyện AD, tH1nh phố Hải Phòng, diện tích 85m². Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng lô đất là 810.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày 13/11/2020 đến ngày 03/12/2020. Các bên cam kết nếu quá thời hạn trên chị H1 không chuyển nhượng quyền S dụng đất thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền vợ chồng ông S đã đặt cọc và ngược lại nếu vợ chồng ông S không nhận chuyển nhượng lô đất thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc .

Ngày 30/01/2021, vợ chồng ông S và chị H1, chị D tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 01 lô đất diện tích 137m², tại thôn 2, xã Bắc Sơn, huyện AD, tH1nh phố Hải Phòng. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Vợ chồng ông S đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 30/01/2021 đến ngày 10/02/2021. Các bên cam kết nếu quá thời hạn trên chị H1 không chuyển nhượng quyền S dụng đất thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền vợ chồng ông S đã đặt cọc và ngược lại nếu vợ chồng ông S không nhận chuyển nhượng lô đất thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc .

Tại thời điểm ký các hợp đồng đặt cọc nêu trên, vợ chồng ông S đã giao đầy đủ tổng số tiền là 350.000.000 đồng cho chị H1 và chị D. Ngày 10/02/2021, chị H1, chị D đã viết giấy cam kết xác nhận đã nhận tiền đặt cọc của vợ chồng ông S: 02 lô đất An Hồng: 100.000.000 đồng, 01 lô đất ở Bắc Sơn 200.000.000 đồng. Chị H1, chị D cam kết trong thời hạn 20 ngày (đến hết ngày 29/02/2021), chị H1 sẽ dẫn khách vào mua thửa đất và chịu phí công chứng, nếu đến thời hạn này không thực

hiện được sẽ chịu mất tiền cọc. Đến hạn, chị H1 không thực hiện theo nội D đã cam kết, ông S có đến gặp chủ lô đất chuyển nhượng tại Bắc Sơn thì họ cho biết đã chuyển nhượng lô đất cho người khác và đã trả tiền cọc cho chị H1. Ngày 05/3/2021, chị H1 đã viết giấy xác nhận đã cầm số tiền đặt cọc của lô đất tại xã Đặng Cương là 35.000.000 đồng; lô đất có diện tích là 137m² là 50.000.000 đồng; lô đất diện tích 85m² tại An Hồng là 25.000.000 đồng. Ngày 14/3/2021, chị H1 mới trả lại cho vợ chồng ông S số tiền đặt cọc là 85.000.000 đồng; chị D trả cho vợ chồng ông S số tiền đặt cọc là 65.000.000 đồng. Vợ chồng ông S cũng có thiện chí hoà giải hai bên nhưng chị H1 không có thiện chí thương lượng. Do vậy, vợ chồng ông S khởi kiện đề nghị Toà án giải Q buộc chị Vũ Thị H1 và chị Phạm Thị D phải hoàn trả cho vợ chồng ông S số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc của hai hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2020 và ngày 30/01/2021 là 500.000.000 đồng.

Tại giai đoạn giải Q phúc thẩm, ông S, bà T trình bày thêm: Vợ chồng ông S có mối quan hệ với chị H1, chị D đều là những người kinh doanh bất động sản. Chị H1, chị D môi giới bất động sản cho vợ chồng ông S. Trước đó, thì vợ chồng ông S và chị H1, chị D ký kết nhiều hợp đồng đặt cọc nhưng đều diễn ra thuận lợi, không có tranh chấp. Trước khi vợ chồng ông S ký kết 03 hợp đồng đặt cọc nêu trên thì các bên có đến xem xét thửa đất.

Tại bản tự khai ngày 16/12/2021 và quá trình giải Q vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn - chị Vũ Thị H1 trình bày:

Chị H1 và chị D có quan hệ cùng nhau đầu tư kinh doanh chuyển nhượng đất. Chị H1 có quan hệ với vợ chồng ông S là khách hàng, người đầu tư. Chị H1, chị D thoả thuận đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông S 05 lô đất tại huyện AD. Hai bên chưa lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ thoả thuận đặt cọc vào các ngày 11/11/2020, ngày 13/11/2020 và ngày 30/01/2021 đúng như nội D vợ chồng ông S đã trình bày. Hợp đồng đặt cọc của lô đất thứ 5 thực hiện vào năm 2020. Toàn bộ số tiền đặt cọc được ông S chuyển qua tài khoản cho chị D. Tuy nhiên, hết hạn đặt cọc đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, chị D có thông báo cho ông S đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do lô đất ở Bắc Sơn, ông S chưa đủ tiền thanh toán nên không đến. Còn lô đất ở An Hồng chị D cho biết ông S bỏ cọc. Còn lô đất ở Đặng Cương do chủ không làm được giấy chứng nhận nên chủ S dụng đất đã trả lại tiền cọc cho chị D. Chị H1 không nhận tiền đặt cọc mà chủ đã trả lại. Sau này xảy ra tranh chấp, chị H1 đã trả lại ông S số tiền đặt cọc đã nhận là 85.000.000 đồng. Số tiền này chị H1 đã nhờ chồng là anh Nguyễn Trung TH1nh trả lại cho ông S vào ngày 14/3/2021. Nay vợ chồng ông S khởi kiện, chị H1 không đồng ý vì đã trả lại ông S toàn bộ số tiền đã nhận.

Tại giai đoạn phúc thẩm, chị H1 trình bày, ngày 11/11/2020 chị D có đưa cho chị H1 số tiền là 30.000.000 đồng. Ngày 13/11/2020 đưa cho chị H1

15.000.000 đồng. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021, chị D đã đưa cho chị H1 tiền 50.000.000 đồng. Chủ S dụng của các lô đất tại xã Đặng Cương và xã An Hồng chị H1 không nắm được; còn lô đất tại xã Bắc Sơn thì chủ lô đất là bà Nguyễn Thu Hiền nhưng người giao dịch chuyển nhượng là bà Lê Thị Nguyệt. Chị H1 nhận thấy cũng có lỗi trong việc giao dịch nên chấp nhận trả lại vợ chồng ông S số tiền đặt cọc còn lại theo thoả thuận trong hợp đồng là 40.000.000 đồng, nhưng không đồng ý trả số tiền phạt cọc.

Tại bản tự khai ngày 14/3/2022 và quá trình giải Q vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Phạm Thị D trình bày:

Chị D và chị H1 có quan hệ là kinh doanh chung về môi giới bất động sản. Công việc của chị D và chị H1 là đi tìm người có nhu cầu chuyển nhượng đất thì chị D và chị H1 sẽ giao dịch đặt cọc. Sau đó sẽ thông báo cho người có nhu cầu mua đất, cụ thể trong vụ án này là ông S, bà T. Chị D xác nhận đã nhận số tiền đặt cọc tại hai hợp đồng ngày 11/11/2020 và ngày 13/11/2020 đúng như ông S, bà T đã trình bày. Số tiền đặt cọc của hai hợp đồng chị D và chị H1 trực tiếp nhận và mỗi người nhận 75.000.000 đồng. Năm 2011, chị D, chị H1 tìm được diện tích đất 137m² tại xã Bắc Sơn nên thông tin cho vợ chồng ông S để lập hợp đồng đặt cọc. Vợ chồng ông S đã đặt cọc 200.000.000 đồng và có thoả thuận phạt cọc đúng như ông S đã trình bày. Chị D đưa cho chị H1 50.000.000 đồng, còn chị D cầm 150.000.000 đồng. Tổng số tiền của ba lần đặt cọc, chị D cầm của ông S là 225.000.000 đồng, còn chị H1 cầm 125.000.000 đồng. Cách thức đầu tư của chị D và chị H1 là đầu tư nhanh (lướt sóng) nên khi chưa sang tên thửa đất nhận chuyển nhượng thì đã tìm người mua khác để bán lại. Do thị trường bất động sản có nhiều biến động, giá tăng nên sau khi ký hợp đồng với ông S, bà T thì việc chuyển nhượng thửa đất đã nhận cọc không thực hiện được. Chị D, chị H1 cũng không thông báo cho vợ chồng ông S việc công chứng hợp đồng, để quá hạn nên khi quay lại gặp chủ đất thì họ không chuyển nhượng nữa. Các thửa đất trên đều mang tên người khác chưa sang tên cho chị D, chị H1. Lỗi dẫn đến việc không thực hiện được các thửa đất trên là do chị D và chị H1, còn ông S, bà T không có lỗi vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc họ đã nhiều lần liên hệ với chị D, chị H1 để yêu cầu việc thực hiện chuyển nhượng các lô đất đã đặt cọc. Sau khi việc mua bán không thành, chị D và chị H1 đã trao đổi với nhau, số tiền mỗi người đã nhận đặt cọc thì trả cho vợ chồng ông S. Còn tiền phạt cọc thì chia đôi mỗi người chịu một nửa. Hiện tại thì chị D đã trả cho vợ chồng ông S 85.000.000 đồng. Do điều kiện kinh tế của chị D khó khăn nên đề nghị được trả dần cho vợ chồng ông S.

Với nội D như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 06/5/2022, Tòa án nhân dân huyện AD, thành phố Hải Phòng đã căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự và Nghị Q số 326/2016/UBTVQH, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị H1 có trách nhiệm trả cho ông S và bà T 40.000.000 đồng tiền đặt cọc, 250.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là

290.000.000 đồng. Chị D có trách nhiệm trả cho ông S và bà T 140.000.000 đồng tiền đặt cọc, 250.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng: 390.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn Q định về án phí; lãi suất chậm thi H1nh án và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/5/2022, bị đơn – chị Vũ Thị H1 kháng cáo toàn bộ nội D bản án sơ thẩm với lý do không đồng ý với Q định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận nội D kháng cáo của chị H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – ông S, bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa, ông S, bà T chỉ yêu cầu số tiền phạt cọc đúng như hợp đồng các bên đã thỏa thuận và theo quy định của pháp luật là gấp hai lần số tiền đã đặt cọc, trong đó bao gồm cả số tiền đã đặt cọc cho chị H1, chị D.

Bị đơn – chị H1 đồng ý trả ông S, bà T số tiền đặt cọc còn nợ là 40.000.00 đồng và không đồng ý trả số tiền phạt cọc vì lỗi dẫn đến việc ông S, bà T không ký kết được các hợp đồng chuyển nhượng là do cả hai bên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tH1nh phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải Q vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp H1nh đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp H1nh và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị H1, Sa bản án sơ thẩm đối với số tiền phạt cọc, buộc chị H1, chị D mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải Q của Tòa án. Do vụ án có kháng cáo, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tH1nh phố Hải Phòng - quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của bị đơn – chị Vũ Thị H1.

[2] Căn cứ vào lời khai của chị H1 và chị D thì họ cùng nhau môi giới chuyển nhượng bất động sản. Họ tìm người có nhu cầu chuyển nhượng đất, sau đó tìm người có nhu cầu mua. Sau khi có người mua lô đất tìm được thì chị D và chị H1 tiến H1nh ký hợp đồng đặt cọc với người có nhu cầu chuyển nhượng để

mua lô đất đó nhưng không sang tên chị H1 và chị D. Đồng thời tiền H1nh ký hợp đồng đặt cọc với người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất. Sau đó, có thể cho người có nhu cầu nhận chuyển nhượng sẽ ký hợp đồng trực tiếp với người có nhu cầu chuyển nhượng đất (là chủ S dụng hợp pháp của thửa đất). Với cách thức kinh doanh này thì chị D và chị H1 gọi là kinh doanh “lướt sóng”. Còn ông S, bà T là người kinh doanh bất động sản.

[3] Với cách thức kinh doanh nêu trên thì:

[3.1] Ngày 11/11/2020, chị H1 và chị D đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông S, bà T đồng ý chuyển diện tích đất 60m² và 72m², tại xã Đặng Cương, huyện AD với giá 1.040.000.000 đồng. Số tiền vợ chồng ông S đã đặt cọc cho 02 diện tích đất này là 100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 11/11/2020 đến ngày 11/01/2021.

[3.2] Ngày 13/11/2020, chị H1 và chị D đã ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T đồng ý chuyển diện tích đất 85m², tại xã An Hồng, huyện AD với giá 810.000.000 đồng. Số tiền bà T (vợ của ông S) đã đặt cọc cho diện tích đất này là 50.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 20 ngày, kể từ ngày 13/11/2020 đến ngày 03/12/2020.

[3.3] Ngày 30/01/2021, chị H1 và chị D đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông S (chồng của bà T) đồng ý chuyển diện tích đất 137m², tại thôn 2, xã Bắc Sơn, huyện AD với giá 700.000.000 đồng. Số tiền ông S đã đặt cọc cho diện tích đất này là 200.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 10 ngày, kể từ ngày 30/01/2021 đến ngày 10/02/2021.

[3.4] Tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2020, hai bên không thoả thuận về việc phạt cọc trong trường hợp không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2020 và ngày 30/01/2021, hai bên thoả thuận nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc thì phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng (bên đã đặt cọc) gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc. Ngược lại nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

[4] Ông S, bà T trình bày đã chuyển khoản tổng số tiền đặt cọc của 03 hợp đồng đặt cọc nêu trên cho chị D là 350.000.000 đồng. Chị D xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc của 03 hợp đồng. Chị D trình bày: Tại 02 hợp đồng ngày 11/11/2020 và ngày 13/11/2020 đã đưa lại cho chị H1 75.000.000 đồng. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2021 đã đưa lại cho chị H1 50.000.000 đồng. Do đó chị D đã cầm tổng số tiền đặt cọc của 03 hợp đồng đặt cọc là 225.000.000 đồng, còn chị H1 đã cầm tổng số tiền đặt cọc của 03 hợp đồng đặt cọc là 125.000.000 đồng.

[5] Ông S, bà T và chị H1 đều thống nhất trình bày, tính đến nay chị H1 đã trả lại cho ông S, bà T số tiền đặt cọc là 85.000.000 đồng. Ông S, bà T và chị D

đều thống nhất trình bày, tính đến nay chị D đã trả lại cho ông S, bà T số tiền đặt cọc là 85.000.000 đồng.

[6] Tại giai đoạn sơ thẩm chị H1 trình bày chỉ được nhận số tiền đặt cọc là 85.000.000 đồng và đã trả cho ông S, bà T nên đã trả đủ số tiền đặt cọc. Tại giai đoạn phúc thẩm, chị H1 đồng ý trả cho ông S, bà T số tiền đặt cọc còn thiếu so với hợp đồng đã thoả thuận và số tiền đặt cọc đã nhận là 40.000.000 đồng. Chị H1 không đồng ý trả ông S, bà T số tiền phạt cọc. Còn chị D xác nhận trách nhiệm còn phải trả cho ông S, bà T số tiền nhận cọc còn thiếu là 140.000.000 đồng và trách nhiệm phạt cọc như đã thoả thuận trong các hợp đồng đặt cọc.

[7] Từ những nội D trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông S, bà T, chị D, chị H1 đều là những người kinh doanh bất động sản. Khi ký kết 03 hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng các diện tích đất với chị D, chị H1 nêu trên thì ông S và bà T đều biết chị D và chị H1 không phải là chủ S dụng hợp pháp các diện tích đất này mà chỉ là những người môi giới đất nên không thể xác định chị D và chị H1 có việc gian dối trong các giao dịch này. Xét thấy các hợp đồng đặt cọc do hai bên ký kết vào ngày 11/11/2020, ngày 13/11/2020 và ngày 30/01/2021 là do tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên là các hợp đồng hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Chị D xác định lỗi dẫn đến việc không chuyển nhượng được các diện tích đất đã thoả thuận với ông S, bà T là do lỗi của chị D và chị H1 vì do giá chuyển nhượng đất trên thị trường biến động tăng nên các chủ S dụng đất hợp pháp đã trả lại tiền đặt cọc cho chị D và chị H1. Đến thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đất thì chị D và chị H1 đã không thông báo cho vợ chồng ông S. Chị H1 không thừa nhận là có lỗi trong việc này nhưng chị H1 cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh lỗi không thực hiện được việc chuyển nhượng đất là của vợ chồng ông S. Trên thực tế thì chị D và chị H1 đã tự nguyện trả lại cho ông S, bà T một phần số tiền đã nhận cọc nên cần xác định là chị D và chị H1 đã tự nhận thấy đã có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện được việc chuyển nhượng các diện tích đã nhận đặt cọc của ông S, bà T. Ngày 10/02/2021 và ngày 05/3/2021- sau thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thứ ba là hơn 01 tháng, chị H1 đã viết giấy cam kết đã nhận số tiền đặt cọc của ông S. Tại giai đoạn phúc thẩm chị H1 đồng ý tiếp tục trả ông S, bà T số tiền đặt cọc còn nợ là 40.000.000 đồng. Việc xác nhận này của chị H1 phù hợp với lời trình bày của chị D về số tiền đã đưa cho chị H1, phù hợp với các hợp đồng đặt cọc mà chị H1 và chị D đã ký với ông S, bà T và cũng để chứng minh rằng chị H1 và chị D đã có lỗi dẫn đến việc ông S, bà T không thực hiện được các giao dịch chuyển nhượng đất. Do vậy, chị H1 và chị D phải thực hiện các nghĩa vụ đã cam kết tại các hợp đồng này. Chị H1 và chị D mỗi người nhận số tiền đặt cọc không giống nhau nên mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc mà họ đã nhận và số tiền phạt cọc trên cơ sở số tiền họ đã nhận đặt cọc. Cụ thể chị D đã nhận số tiền đặt cọc là 225.000.000 đồng và đã trả ông S, bà T: 85.000.000 đồng nên còn phải trả cho ông S, bà T số tiền là 140.000.000 đồng. Chị H1 đã nhận số tiền đặt cọc là

125.000.000 đồng, đã trả ông S, bà T: 85.000.000 đồng nên còn phải trả cho ông S, bà T 40.000.000 đồng. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2020, các bên không thỏa thuận phạt cọc nên không buộc chị H1, chị D phải chịu phạt cọc theo hợp đồng này. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2020 và ngày 30/01/2021, hai bên có thỏa thuận phạt cọc nên cần buộc chị H1 và chị D phải trả cho ông S và bà T số tiền phạt cọc tương ứng với số tiền mỗi người đã nhận. Cụ thể: Chị H1 phải trả số tiền phạt cọc của hợp đồng ngày 13/11/2020 là 25.000.000 đồng và hợp đồng ngày 30/01/2021 là 50.000.000 đồng, cộng: 75.000.000 đồng. Chị D phải trả số tiền phạt cọc của hợp đồng ngày 13/11/2020 là 25.000.000 đồng và hợp đồng ngày 30/01/2021 là 150.000.000 đồng, cộng: 175.000.000 đồng. Tổng số tiền phạt cọc mà chị H1 và chị D phải trả cho ông S và bà T là 250.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc chị H1 còn phải trả cho ông S, bà T là: 115.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc chị D còn phải trả cho ông S, bà T là: 315. 000.000 đồng. Bản án sơ thẩm xác định chị H1, chị D phải trả số tiền số tiền đặt cọc và phạt cọc cho ông S, bà T là có căn cứ nên cần giữ nguyên nội D này của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, về số tiền phạt cọc bản án sơ thẩm đã Q định không đúng với thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc của hai bên và không tính tương xứng với số tiền mà chị D, chị H1 đã nhận là không đúng quy định của pháp luật nên chấp nhận một phần kháng cáo của chị H1, Sa nội D này của bản án sơ thẩm – Điều 116, Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

[8] Nguyên đơn – ông S, bà T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông S, bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp - Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[9] Bị đơn – chị H1 và chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

[10] Do bản án sơ thẩm bị Sa nên chị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại chị H1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp nhưng tạm giữ để đảm bảo việc thi H1nh án- khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – chị Vũ Thị H1;

Sa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 146, Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị Q số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Đào Quang S và bà Trần Thị T:

2.1. Buộc chị Vũ Thị H1 phải trả cho ông Đào Quang S và bà Trần Thị T số tiền đặt cọc còn nợ là 40.000.000 đồng và 75.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng: 115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng).

2.2. Buộc chị Phạm Thị D phải trả cho ông Đào Quang S và bà Trần Thị T số tiền đặt cọc còn nợ là 140.000.000 đồng và 175.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng: 315.000.000 đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Đào Quang S và bà Trần Thị T có đơn yêu cầu thi H1nh án cho đến khi thi H1nh xong khoản tiền nêu trên, H1nh tháng chị Vũ Thị H1, chị Phạm Thị D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi H1nh án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi H1nh án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm

3.1. Ông Đào Quang S và bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông Đào Quang S và bà Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.750.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004038 ngày 01 tháng 12 năm 2021 và 8.750.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004104 ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi H1nh án dân sự huyện AD, tH1nh phố Hải Phòng.

3.2. Chị Vũ Thị H1 phải chịu 5.750.000 (Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Chị Phạm Thị D phải chịu 15.750.000 (Mười lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Vũ Thị H1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại chị Vũ Thị H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004178 ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi H1nh án dân sự huyện AD, tH1nh phố Hải Phòng, nhưng tạm giữ để đảm bảo việc thi H1nh án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi H1nh theo quy định tại Điều 2 Luật Thi H1nh án dân sự thì người được thi H1nh án dân sự, người phải thi H1nh án dân sự có quyền thoả thuận thi H1nh án, quyền yêu cầu thi H1nh án, tự nguyện thi H1nh án hoặc bị cưỡng chế thi H1nh án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi H1nh án dân sự; thời hiệu thi H1nh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi H1nh án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi H1nh);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện AD,
TP. Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện AD,
TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương