TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2025/DS-PT
Ngày 29-5-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Bình

Bà Ngô Thị Thuỳ Linh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và kiện đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà số 47/2025/QĐPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Ngọc Th; nơi cư trú: Số A1 2108 Ruby City 3 Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Đỗ Hoàng A; nơi cư trú: Số 79 Đình Đông, phường Đông Hải, Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

+ Chị Trần Thị Ngọc Diệp; nơi cư trú: Số 79 Đình Đông, phường Đông Hải, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Liên; nơi cư trú: Số 75/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Anh Đỗ Hoàng A là bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà trình bày:

Ngày 03 tháng 12 năm 2020, qua mạng xã hội anh Trần Ngọc Th có biết anh Đỗ Hoàng A rao bán nhà đất tại số nhà 39B/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Sau khi gọi điện trao đổi, anh Trần Ngọc Th đã về gặp trực tiếp anh Đỗ Hoàng A và chuyển trước tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) bằng chuyển khoản vào ngày 03 tháng 12 năm 2020 có biên lai ghi nhận. Ngày 05 tháng 12năm 2020, hai bên đã tự nguyện thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc mua nhà, đất diện tích 36,9m^2, thửa số 169b, tờ bản đồ số 06 tại số nhà 39B/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với số tiền 1.550.000.000 đồng (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên thống nhất số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc từ ngày 03 tháng 12 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020. Thời điểm giao kết đặt cọc vào ngày 05 tháng 12 năm 2020, anh Trần Ngọc Th chuyển tiền mặt 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng đúng đủ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng như anh Đỗ Hoàng A đã yêu cầu. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, anh Đỗ Hoàng A không cung cấp giấy chứng nhận, các giấy tờ bản gốc về nhà đất, chỉ cho xem hình ảnh trên Zalo, nhưng anh Th vẫn tin tưởng đặt cọc. Sau đó, hai bên có thỏa thuận do gần Tết nên anh Hoàng A đồng ý để anh Th chuyển về ở tại căn nhà tại số 39B/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng trước khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng nhà, đất mà hai bên đã thỏa thuận. Anh Hoàng A đã bàn giao chìa khóa nhà và nhà cho anh Th vào ngày 07 tháng 12 năm 2020 và ngày 09 tháng 12 năm 2020 anh Th đã dọn toàn bộ tài sản đến ở căn nhà này.

Sau đó, để tỏ rõ thiện chí mua nhà, ngày 28 tháng 12 năm 2020 anh Th tiếp tục thống nhất với anh Đỗ Hoàng A đặt cọc thêm 150.000.000 đồng và để chứng minh cho thành ý thực hiện việc mua bán nhà đất, nên ngày 05 tháng 02 năm 2021 thanh toán 100.000.000 đồng, ngày 01 tháng 7 năm 2021 thanh toán 100.000.000 đồng. Vậy tổng số tiền anh Th đã chuyển để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, trong thời gian này do có những điều kiện khách quan (dịch Covid bùng phát ở thành phố Hải Phòng, thành phố Hà nội và một số nơi áp dụng phong tỏa). Mặt khác, cũng vì do liên quan đến hồ sơ ly hôn của anh Th có yếu tố nước ngoài cần Đại sứ quán Mỹ chứng thực và cũng cần có thời gian để hoàn thành) dẫn đến có những phát sinh, để ghi nhận điều này hai bên đã thống nhất anh Th sẽ thanh toán cho anh Hoàng A và hai bên hẹn nhau đến ngày 29 tháng 7 năm 2021 hai bên sẽ hoàn tất giao dịch chuyển nhượng, nhưng đến ngày 29 tháng 7 năm 2021 hai bên chưa thể hoàn thành giao dịch chuyển nhượng như thỏa thuận trước đó. Đến ngày 25 tháng 8 năm 2021, anh Hoàng A tự ý phá cửa nhà chuyển hết đồ đạc của anh Th ra khỏi nhà, chuyển đi đâu lúc đó anh Th không rõ vì anh Th không về được thành phố Hải Phòng (do Covid). Trước khi chuyển đồ, anh Hoàng A có thông báo cho anh Th về việc chuyển toàn bộ tài sản của anh Th ra khỏi nhà, nhưng lúc đó do phải

trực chốt Covid nên anh Th không thể về giải quyết được. Sau khi chuyển đồ xong, anh Hoàng A có thông báo nhưng anh Th không chấp nhận và có ý kiến phản hồi thấy rằng việc làm như vậy của anh Hoàng A đã vi phạm pháp luật.

Việc kéo dài thời gian đã được hai bên thông tin cho nhau (có tin nhắn qua lại thể hiện nội dung này). Việc đến ngày 29 tháng 7 năm 2021 hai bên chưa thực hiện được giao dịch chuyển nhượng như mong muốn là do anh Th gặp một số trở ngại khách quan và bất khả kháng, điều này anh Th đã trao đổi với anh Hoàng A, nhưng anh Hoàng A không phối hợp mà lại bán tài sản đã giao dịch cho người khác không đúng với các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc và nội dung giao dịch giữa các bên đã thỏa thuận, trái với quy định của pháp luật.

Vì vậy, tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trần Ngọc Th có quan điểm khởi kiện anh Đỗ Hoàng A đã không thực hiện đúng giao dịch về chuyển nhượng nhà đất và đề nghị Tòa án buộc anh Đỗ Hoàng A phải trả lại cho anh số tiền đặt cọc và số tiền thanh toán tiền mua bán nhà đất tổng cộng là 550.000.000 đồng. Anh Trần Ngọc Th không yêu cầu anh Đỗ Hoàng A phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Đối với các tài sản của anh Th mà anh Hoàng A tự ý chuyển khỏi nhà 39B/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền và tự gửi ở khu nhà trọ số 75/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (Chủ nhà là bà Nguyễn Thị Liên) anh Th không yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản đã hư hỏng nhiều, giá trị còn lại không cao, nên rút yêu cầu về tài sản đã trình bày trong đơn khởi kiện.

Đối với yêu cầu phản tố của anh Đỗ Hoàng A yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà trọ để chứa toàn bộ tài sản của anh Th, do anh Hoàng A tự ý chuyển khi anh Th không có mặt, anh Th không đồng ý. Tuy nhiên, tại phiên tòa anh Th chấp nhận yêu cầu phản tố và đồng ý thanh toán số tiền thuê nhà mà anh Đỗ Hoàng A đã trả cho bà Nguyễn Thị Liên với số tiền tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.600.000 đồng.

Tại Bản tự khai, các Biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử, bị đơn anh Đỗ Hoàng A trình bày:

Về quá trình thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc nhà đất tại số 39B/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng như anh Th đã trình bày là đúng. Hai bên giao dịch thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng, có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05 tháng 12 năm 2020 với số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Anh Đỗ Hoàng A đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng vào ngày 05 tháng 12 năm 2020, thống nhất đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 anh Th phải thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng để làm thủ tục công chứng sang tên. Anh Đỗ Hoàng A đã cho anh Th xem hình ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà đất nêu trên gửi qua Zalo, nhưng chưa cho anh Th xem bản gốc.

Sau khi đặt cọc khoảng 03 ngày, anh Th muốn mượn nhà để ở và hứa sẽ thanh toán tiền nhà sớm trước hạn. Anh Đỗ Hoàng A đồng ý cho anh Th cùng bạn đến ở. Anh Th hứa đến ngày 26 tháng 12 năm 2020 sẽ trả 95% tiền mua nhà nhưng anh Đỗ Hoàng A không thấy anh Th thực hiện. Đến ngày 27 tháng 12 năm 2020 anh Th yêu cầu đặt cọc thêm 150.000.000 đồng và xin gia hạn chuyển tiền mua nhà vào ngày 08 tháng 01 năm 2021. Sau ngày 08 tháng 01 năm 2021 anh Th vẫn không thực hiện

việc chuyển tiền và giấy tờ liên quan để anh Đỗ Hoàng A làm thủ tục công chứng sang tên nhà đất. Anh Th đã trình bày nhiều lý do khách quan, anh Đỗ Hoàng A không đồng ý và kiên quyết đòi lại nhà thì đến ngày 05 tháng 02 năm 2021 anh Th lại thanh toán trả anh Đỗ Hoàng A thêm 100.000.000 đồng nữa và xin được ở nhà đó qua tết âm lịch năm 2021. Qua tết âm lịch 2021, anh Hoàng A vẫn không thấy anh Th thực hiện như đã hứa và trình bày nhiều lý do, xin ở lại thêm, anh Th còn cho nhiều thanh niên khác đến ở nhà đó hát hò ầm ĩ gây mất trật tự khu nhà ở, nên anh Hoàng A đã yêu cầu anh Th phải trả lại nhà ngay. Sau đó anh Th lại xin kéo dài thời hạn và chuyển thanh toán thêm cho anh Đỗ Hoàng A số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 01 tháng 7 năm 2021 và hứa đúng 31 tháng7 năm 2021 sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, nếu không anh Th sẽ tự chuyển đi trả lại nhà. Gần đến ngày 31 tháng 7 năm 2021 anh Đỗ Hoàng A liên tục nhắc nhở, đôn đốc anh Th chuẩn bị hồ sơ, giấy tờ để hoàn tất việc chuyển nhượng. Tuy nhiên sau ngày 31 tháng 7 năm 2021, anh Đỗ Hoàng A vẫn không thấy anh Th hồi âm, không liên lạc được với anh Th mặc dù anh Th vẫn liên lạc được với bên môi giới nhà đất.

Ngày 25 tháng 8 năm 2021, sau khi không có phản hồi gì từ anh Th, anh Đỗ Hoàng A đã trình báo Công an phường về sự việc trên, nhờ tổ trưởng tổ dân phố và hàng xóm xung quanh làm chứng về việc anh Đỗ Hoàng A tiến hành thu hồi lại nhà, có liệt kê tất cả các tài sản, đồ đạc có trong nhà và chuyển đến để ở phòng trọ tại số 75/279 Đà Nẵng thuê 600.000 đồng/tháng của bà Nguyễn Thị Liên. Anh Đỗ Hoàng A đã thông báo sự việc này cho anh Th, yêu cầu anh Th đến lấy lại đồ nhưng anh Th không đến, để giải quyết theo pháp luật.

Sau ngày 25 tháng 8 năm 2021 gần 01 tháng, anh Đỗ Hoàng A đã bán nhà, đất tại số 39B/279 Đà Nẵng cho người khác với giá 1.450.000.000 đồng và đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đã sang tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh Đỗ Hoàng A có đơn phản tố yêu cầu anh Trần Ngọc Th phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà trọ của bà Nguyễn Thị Liên với số tiền là 26.600.000 đồng (tính đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024) để chứa đồ đạc của anh Trần Ngọc Th khi anh Đỗ Hoàng A lấy lại nhà đất đã cho anh Trần Ngọc Th sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc Th, anh Đỗ Hoàng A không đồng ý, anh Đỗ Hoàng A chỉ đồng ý trả lại anh Trần Ngọc Th 150.000.000 đồng. Đồng thời anh Đỗ Hoàng A vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố như nội dung anh đã trình bày.

Tại bản tự khai và biên bản làm việc,người có quyền lợi liên quan - chị Trần Thị Ngọc Diệp (là vợ của anh Đỗ Hoàng A) trình bày:

Chị Diệp khẳng định thửa đất 169b, tờ bản đồ số 06, diện tích 36,9m^2 tại địa chỉ số 39/279 Đà nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng là tài sản chung của vợ chồng đã được UBND quận Ngô Quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 506835; số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH24272 mang tên Đỗ Hoàng A và Trần Thị Ngọc Diệp. Quá trình giao dịch đặt cọc mua bán chuyển nhượng nhà đất trên giữa anh Trần Ngọc Th và anh Đỗ Hoàng A, chị Diệp có biết

thông tin nhưng không trực tiếp tham gia, không có văn bản hay thỏa thuận bằng miệng hoặc ủy quyền bằng văn bản cho anh Đỗ Hoàng A giao kết hợp đồng đặt cọc. Chị Diệp không có mặt ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 05 tháng 12 năm 2020, không biết được giữa chồng chị và anh Th chuyển tiền cho nhau vào thời gian nào, với số tiền là bao nhiêu. Số tiền do chồng chị quản lý, chị không biết chồng chị sử dụng vào việc gì. Thời điểm anh Đỗ Hoàng A xử lý chuyển tài sản của anh Trần Ngọc Th ra khỏi nhà đất trên, chị Diệp cũng không có mặt. Quan điểm về việc anh Trần Ngọc Th khởi kiện anh Đỗ Hoàng A, chị Diệp ủng hộ quan điểm của anh Đỗ Hoàng A và xác định không liên quan đến vụ việc, nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Tài sản trên hiện vợ chồng đã chuyển nhượng xong cho người khác sử dụng.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi liên quan - bà Nguyễn Thị Liên trình bày:

Vào khoảng tháng 8 năm 2021, anh Đỗ Hoàng A có nhu cầu thuê 01 gian nhà trong dãy nhà trọ của bà Nguyễn Thị Liên để gửi đồ dùng gia đình. Bà Liên đồng ý, hai bên ký kết hợp đồng thuê nhà với giá 6.000.000 đồng/tháng. Sau đó, anh Đỗ Hoàng A đã chuyển đồ đạc vào gian nhà bà Liên cho thuê và không có người ăn ở sinh hoạt. Bà Liên không biết đồ đạc anh Đỗ Hoàng A để trong gian nhà là của ai, không mở cửa phòng và không sử dụng tài sản gì trong đó. Đến nay, tiền thuê nhà anh Đỗ Hoàng A đều đã thanh toán đầy đủ bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Quan điểm của bà Liên là đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật để giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các thông báo, quyết định của Tòa án cho bà Liên nhưng bà Liên đều vắng mặt và có ý kiến xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tòa án nhân dân Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Trần Ngọc Th.

Anh Đỗ Hoàng A phải có trách nhiệm trả lại 550.000.000 đồng (năm trăm năm triệu đồng) là khoản tiền anh Trần Ngọc Th đã chuyển cho anh Đỗ Hoàng A để thực hiện việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất tại thửa đất 169b; tờ bản đồ số 06; diện tích 36,9 m^2 tại địa chỉ số 39/279 Đà nẵng, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng đã được UBND Quận Ngô Quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 506835; số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH24272 mang tên Đỗ Hoàng A và Trần Thị Ngọc Diệp.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đỗ Hoàng A.

Anh Trần Ngọc Th phải thanh toán 26.600.000 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) mà anh Đỗ Hoàng A đã trả cho bà Nguyễn Thị Liên để thanh toán tiền thuê gian nhà gửi giữ tài sản của anh Trần Ngọc Th tính đến hết tháng 12 năm 2024. Anh Trần Ngọc Th có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê nhà phát sinh cho bà Nguyễn Thị Liên đến khi anh Đỗ Hoàng A và anh Trần Ngọc Th giao nhận xong tài sản của anh Th đang gửi giữ.

3. Anh Đỗ Hoàng A và anh Trần Ngọc Th có trách nhiệm cùng nhau bàn giao, nhận tài sản (theo biên bản thẩm định, định giá tài sản các bên đã xác nhận).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025, anh Đỗ Hoàng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo: Giữ nguyên nội dung kháng cáo về việc không đồng ý trả cho anh Trần Ngọc Th 550.000.000 đồng, đồng ý với các nội dung khác của bản án sơ thẩm; các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân Quận Lê Chân, xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và kiện đòi tài sản" và giải quyết yêu cầu của các đương sự cụ thể như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Trần Ngọc Th. Buộc anh Đỗ Hoàng A phải có trách nhiệm trả lại anh Th số tiền 550.000.000 đồng là khoản tiền anh Th đã chuyển cho anh Đỗ Hoàng A để thực hiện việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất tại thửa đất 169b, tờ bản đồ số 06, diện tích 36,9m² tại địa chỉ số 39/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc anh Hoàng A trả lại số tài sản của anh Th mà anh Hoàng A đã tự ý chuyển sang gửi tại nhà bà Nguyễn Thị Liên. Anh Th và anh Hoàng A tự có trách nhiệm bàn giao lại tài sản cho nhau (theo biên bản thẩm định, định giá tài sản các bên đã xác nhận).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đỗ Hoàng A. Buộc anh Trần Ngọc Th phải thanh toán số tiền 26.600.000 đồng mà anh Đỗ Hoàng A đã trả cho bà Nguyễn Thị Liên để thanh toán tiền thuê gian nhà gửi giữ tài sản của anh Th tính đến hết ngày 31/12/2024. Anh Trần Ngọc Th có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê nhà phát sinh cho bà Nguyễn Thị Liên đến khi anh Đỗ Hoàng A và anh Trần Ngọc Th giao nhận xong tài sản của anh Th đang gửi giữ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- Về tố tụng:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự không có kháng cáo tại phiên toà lần thứ hai không có lý do, mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trong vụ án có yêu cầu phản tố của bị đơn là anh Hoàng A yêu cầu anh Trần Ngọc Th trách nhiệm thanh toán cho anh Hoàng A tiền thuê nhà trọ của bà Nguyễn Thị Liên với số tiền là 26.600.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm không xác định quan hệ pháp luật tranh chấp theo yêu cầu phản tố của bị đơn là thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp nên cấp phúc thẩm sửa để bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản".

- Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của anh Đỗ Hoàng A:

[3] Quá trình giải quyết vụ án, anh Đỗ Hoàng A và anh Trần Ngọc Th cùng thống nhất trình bày: Ngày 05 tháng 02 năm 2020, hai bên có kí hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất tại 39B Đà Nẵng, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền, Hải Phòng của vợ chồng anh Đỗ Hoàng A cho anh Trần Ngọc Th với giá là 1.550.000.000 đồng. Anh Trần Ngọc Th đã chuyển tiền đặt cọc cho anh Đỗ Hoàng A là 200.000.000 đồng theo đúng hợp đồng đặt cọc. Sau đó, anh Th chuyển tiếp cho anh Hoàng A 350.000.000 đồng. Tổng số tiền là anh Hoàng A nhận được từ anh Th là 550.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự kiện đã được các bên thừa nhận nên không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nhà và đất nêu trên đã được anh Đỗ Hoàng A và chị Trần Ngọc Diệp chuyển nhượng cho người khác vì cho rằng anh Th không thực hiện việc chuyển tiền và giấy tờ liên quan để anh Hoàng A làm thủ tục sang tên nhà đất nên anh Đỗ Hoàng A không chấp nhận việc trả tiền cho anh Trần Ngọc Th. Xét thấy, việc anh Đỗ Hoàng A tự ý chấm dứt thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng nhà, đất 39B Đà Nẵng, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền, Hải Phòng khi chưa được sự đồng ý của anh Th là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, anh Trần Ngọc Th không yêu cầu tính lỗi, không yêu cầu bồi thường, chỉ yêu cầu anh Đỗ Hoàng A trả lại số tiền đã chuyển đặt cọc là 550.000.000 đồng. Anh Hoàng A cho rằng hợp đồng đặt cọc giữa anh Hoàng A và anh Th không có chị Trần Ngọc Diệp là vợ của anh Hoàng A được biết, nhưng bản án sơ thẩm không buộc chị Diệp phải thanh toán tiền cho anh Th, nhà đất của vợ chồng anh Hoàng A đã được chuyển nhượng cho người khác, chị Diệp cũng xác nhận sự việc này không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị Diệp. Do đó, toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc Th buộc anh Đỗ Hoàng A phải trả lại anh Trần Ngọc Th 550.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Bản án nhận định "tại phiên tòa, anh Trần Ngọc Th có quan điểm khởi kiện anh Đỗ Hoàng A đã không thực hiện đúng giao dịch về chuyển nhượng nhà đất và đề nghị Tòa án buộc anh Đỗ Hoàng A phải trả lại cho anh số tiền đặt cọc và số tiền thanh toán tiền mua bán nhà đất tổng cộng là 550.000.000 đồng. Anh Trần Ngọc Th không yêu cầu anh Đỗ Hoàng A phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Đối với các tài sản của anh Th mà anh Hoàng A tự ý chuyển khỏi nhà 39B/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền và tự gửi

ở khu nhà trọ số 75/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (chủ nhà là bà Nguyễn Thị Liên) anh Th không yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản đã hư hỏng nhiều, giá trị còn lại không cao, nên rút yêu cầu về tài sản đã trình bày trong đơn khởi kiện". Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện và thông báo thụ lý vụ án của cấp sơ thẩm có nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) của anh Th. Tại biên bản làm việc ngày 12 tháng 3 năm 2024, anh Th yêu cầu anh Hoàng A phải hoàn trả toàn bộ tài sản và bồi thường thiệt hại 50.000.000 đồng. Nhưng sau khi hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm, anh Th rút yêu cầu bồi thường thiệt hại nên bản án sơ thẩm phải đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Th. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Trần Ngọc Th.

[5] Ngoài nội dung yêu cầu phản tố nêu trên, anh Đỗ Hoàng A không có yêu cầu nào khác nhưng cấp sơ thẩm lại quyết định "anh Trần Ngọc Th phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Liên số tiền thuê nhà phát sinh đến khi anh Đỗ Hoàng A và anh Trần Ngọc Th giao nhận xong tài sản đang được gửi giữ tại nhà thuê của bà Nguyễn Thị Liên" tại phần xét yêu cầu phản tố của anh Hoàng A là chưa chính xác. Lẽ ra, nội dung này phải chấp nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị Liên do quá trình giải quyết vụ án, bà Liên có lời khai yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật về nội dung trả tiền thuê nhà của anh Trần Ngọc Th.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của anh Đỗ Hoàng A, sửa bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của anh Đỗ Hoàng A được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 7 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Đỗ Hoàng A, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản"

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Trần Ngọc Th:

Anh Đỗ Hoàng A có trách nhiệm trả lại cho anh Trần Ngọc Th 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) là khoản tiền anh Trần Ngọc Th đã chuyển cho anh Đỗ Hoàng A để đặt cọc và thực hiện việc mua bán chuyển nhượng quyền

sử dụng nhà, đất tại thửa đất 169b; tờ bản đồ số 06; diện tích 36,9 m^2 tại địa chỉ số 39/279 Đà nẵng, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng đã được UBND Quận Ngô Quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 506835; số vào sổ cấp GCNQSDĐ CH24272 mang tên Đỗ Hoàng A và Trần Thị Ngọc Diệp.

1.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đỗ Hoàng A.

Anh Trần Ngọc Th có trách nhiệm thanh toán 26.600.000 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) cho anh Đỗ Hoàng A là tiền thuê gian nhà gửi giữ tài sản của anh Trần Ngọc Th tính đến hết tháng 12 năm 2024.

1.4. Chấp nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị Liên: Anh Trần Ngọc Th có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê nhà phát sinh cho bà Nguyễn Thị Liên cho đến khi anh Đỗ Hoàng A và anh Trần Ngọc Th giao nhận xong tài sản của anh Trần Ngọc Th đang gửi giữ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi cúa số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản đối với các tài sản của anh Trần Ngọc Th mà anh Đỗ Hoàng A tự ý chuyển khỏi nhà 39B/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền và tự gửi ở khu nhà trọ số 75/279 Đà Nẵng, phường Cầu Tre, Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (chủ nhà là bà Nguyễn Thị Liên).

1.6. Anh Đỗ Hoàng A và anh Trần Ngọc Th có trách nhiệm cùng nhau bàn giao, nhận tài sản (theo biên bản thẩm định, định giá tài sản các bên đã xác nhận).

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đỗ Hoàng A phải nộp 26.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Đỗ Hoàng A đã nộp 465.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 005830 ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Anh Đỗ Hoàng A còn phải nộp 25.535.000 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Ngọc Th phải chịu 1.330.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Trần Ngọc Th đã nộp 13.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0005687 ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Trả lại anh Trần Ngọc Th 11.670.000 đồng (mười một triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại anh Đỗ Hoàng A 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003567 ngày 23 tháng 01 năm 2025.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Thanh Bình **Ngô Thị Thùy Linh** **Đặng Hồ Điệp**

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND Quận Lê Chân;
- Chi cục THADS Quận Lê Chân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp