TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẾN CẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2023/DS-ST
Ngày 17-8-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tiến Danh.

Các Hội thẩm nhân dân;

1. Bà Lê Thị Sinh Phương;

2. Ông Nguyễn Hồng Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Cao Cường - Thư ký Toà án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo Nguyên - Kiểm sát viên.

gày 10 và 17 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2023 và Thông báo về việc dời lịch xét xử số: 05/TA ngày 07 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Đặng Thanh M, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Y, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M là ông Võ Minh T, sinh năm 1998; địa chỉ: Số X1, đường Y1, Phường Y1, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023). "có mặt"Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M là ông Mai Thanh B - Luật sư đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Công ty Luật TNHH N."ngày *10/8/2023 có mặt, ngày 17/8/2023 vắng mặt*"*Bị đơn*: Bà Trần Thị V, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn Q, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.Người đại diện theo ủy quyền của bà V là ông Nguyễn Cao Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp P1, xã Q1, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 07/4/2023). "có *mặt*"

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07-02-2023 và trong quá trình làm việc nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Minh T trình bày:

Do ông Trần Tiến S giới thiệu bà Trần Thị V cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 10/12/2021, ông Đặng Thanh M thỏa thuận với bà V chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 13m x dài 65m thuộc số 872, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu phố P, thị trấn Q, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (diện tích chuyển nhượng ít hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 983,1m^2), đất do bà V đứng tên với giá trị chuyển nhượng 1.650.000.000 đồng; ông M thỏa thuận đặt cọc trước 200.000.000 đồng, đến ngày 10/01/2022 tiếp tục đặt cọc 300.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào có giấy (tức là bà V làm thủ tục lên thổ cư đối với diện tích 13m x 65m) thì bên bán thông báo cho bên mua trước 05 ngày để đến văn phòng công chứng hoàn tất thủ tục mua bán. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận phạt cọc gấp đôi nếu bên bán không bán, mất cọc nếu bên mua không mua. Hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 do ông Nguyễn Viết S viết, mỗi bên giữ 01 bản. Ngày 03/01/2022, ông M chuyển tiền cho bà V số tiền 300.000.000 đồng, tổng cộng đã đặt cọc 500.000.000 đồng, bà V có ký nhận đủ vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 do ông M giữ, còn lại số tiền 1.150.000.000 đồng thì khi nào công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đủ. Việc thỏa thuận thực hiện hợp đồng do hai bên trao đổi qua mạng xã hội Zalo (ông M dùng Zalo số 09873650xx, còn bà V dùng Zalo số 09165015yy). Sáng ngày 15/02/2022, ông M và bà V hẹn đầu chiều ngày 15/02/2022 đến Văn phòng công chứng Z (gọi tắt là văn phòng) để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 872 như đã thỏa thuận. Ngày 15/02/2022, ông M bận công việc, không đến được văn phòng, nhưng có thỏa thuận bằng lời nói là bà V thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao lại toàn bộ hồ sơ cho ông Z (trưởng văn phòng) giữ thì bà V đồng ý, ông M sẽ chuyển tiền đầy đủ cho bà V, sau đó ông M sẽ đến văn phòng hoàn tất thủ tục công chứng và nhận hồ sơ. Trong quá trình xem xét hồ sơ do bà V chụp gửi qua Zalo, bà V kêu

ông M chuyển tiền vào tài khoản của ông Nguyễn Cao Đ là người không liên quan đến việc giao dịch giữa hai bên nên ông M đắng đo. Khoảng 20 phút sau, bà V cho rằng ông M không chuyển tiền nên không chịu giao dịch nữa, lấy toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại. Tuy nhiên, khi không thực hiện được Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 đối với thửa đất số 872, ông M có yêu cầu bà V trả lại tiền cọc thì bà V đồng ý và hứa khi nào có tiền sẽ trả lại, qua tin nhắn Zalo ngày 13/8/2022. Nhưng từ đó cho đến nay, bà V không trả lại tiền cọc và cũng không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận nên ông M khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị V trả số tiền 1.074.900.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, phạt cọc là 500.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 15/02/2022 đến ngày 27/12/2022 trên số tiền 500.000.000 đồng là 60.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại về tinh thần là 14.900.000 đồng. Ngoài ra, không yêu cầu ai khác cùng bà V trả số tiền này. Ngày 21/7/2023, ông T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại về tinh thần là 14.900.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông T cho rằng ông M không đồng ý chuyển tiền vào tài khoản của ông Nguyễn Cao Đ là người không có liên quan đến giao dịch giữa ông M và bà V, thông qua tin nhắn Zalo trao đổi ngày 15/02/2022 và do bà V đã nhắn lấy lại hồ sơ nên ông M không tiếp tục chuyển tiền. Sau ngày 15/02/2022, ông M có nhắn tin yêu cầu bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng bà V không đồng ý. Ngoài ra, giữa ông M và vợ chồng bà V thực tế còn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 832 và 833, thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh ngày 12/02/2022. Ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông M đối với bà V yêu cầu bà V trả số tiền 1.060.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, phạt cọc là 500.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 15/02/2022 đến ngày 27/12/2022 trên số tiền 500.000.000 đồng là 60.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M là ông Mai Thanh B trình bày:

Do số tiền ông M phải chuyển khoản để thanh toán 1.150.000.000 đồng là số tiền lớn, cần phải đến ngân hàng vì thông thường chuyển khoản đều có hạn mức nên không thể chuyển khoản liền số tiền hơn 1.000.000.000 đồng qua Internet bank, cho nên việc ông M chuyển khoản trong cùng ngày được xem như hoàn tất việc thanh toán. Việc vi phạm giao kết là khi một bên không thực hiện hợp đồng, bên ông M đã đồng ý chuyển tiền thanh toán nhưng yêu cầu có thời

gian xem xét nội dung hợp đồng và ra ngân hàng chuyển khoản nhưng bà V vẫn rút hồ sơ về nên bà V là người vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa, phía bà V cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 872 là không có thiện chí để thỏa thuận việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc bà V nhắn tin đồng ý trả lại tiền cọc là tự nguyên. Do đó, ông B đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M đối với bà Trần Thị V trả số tiền 1.060.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Cao Đ trình bày:

Ông Đ và bà V là vợ chồng. Ông Đ thống nhất lời trình bày của ông T về việc bà V và ông M có thỏa thuận và ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2021 đối với thửa đất số 872, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, bà V đã nhận số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc thỏa thuận khi nào có giấy tức là bà V làm thủ tục tách diện tích thửa đất để chuyển nhượng. Ngoài ra, trong cùng thời điểm giữa ông M và vợ chồng ông Đ còn thỏa thuận thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 832 và 833, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (bán hết diện tích) với giá 1.260.000.000 đồng. Việc thỏa thuận thời gian ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất do bà V và ông M trao đổi qua số điện thoại Zalo như ông T đã trình bày.

Ngày 09/02/2022, bà V được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Bến Cầu thông báo là hoàn thành xong thủ tục cho tách thửa đất đối với thửa đất 872 nên có hẹn ông M ngày 12/02/2022 đến văn phòng để hoàn tất 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 832, 833 và 872 thì ông M đồng ý. Ngày 12/02/2022, vợ chồng ông Đ cùng đi đến văn phòng gặp trực tiếp ông M. Tại đây, bà V có yêu cầu ông Z lập Hợp đồng ủy quyền cho ông M toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 832, 833 (thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 872 như đã thỏa thuận. Nhưng ông M chỉ đủ tiền thanh toán đối với thửa đất số 832, 833 nên ông M trực tiếp chuyển tiền vào tài khoản Ngân hàng Quân đội của ông Đ số tiền 500.000.000 đồng, đối với thửa đất số 872 ông M không đủ tiền nên bà V không đồng ý giao kết và thỏa thuận ngày 15/02/2022 thực hiện việc công chứng chuyển nhượng đối với thửa đất số 872. Sáng ngày 15/02/2022, bà V liên lạc ông M, hẹn đầu giờ chiều đến văn

phòng để tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 872 thì ông M đồng ý. Đầu giờ chiều ngày 15/02/2022, bà V có đến văn phòng, còn ông M không đến nên ông M có thỏa thuận với bà V là ông M chuyển tiền cho bà V vào tài khoản của bà V theo số tài khoản Nông nghiệp hoặc tài khoản ông Nguyễn Cao Đ theo số tài khoản Quân đội mà ông M đã chuyển ngày 12/02/2022, còn bà V giao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 872 mà trước đây bà V đã ký cho ông Z giữ để ông M tự liên hệ ký và nhận hồ sơ, tiền công chứng ông M chịu. Đến 15 giờ 34 phút cùng ngày, ông M vẫn không chuyển tiền cho bà V như thỏa thuận mà nhắn tin nói bà V về đi nên bà V không đồng ý chuyển nhượng và thông báo cho ông M lấy lại toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng. Sau ngày 15/02/2022, bà V và ông M không tiếp tục thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 872. Do ông M là người vi phạm hợp đồng nên bà V không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông M.

Tại phiên tòa, ông Đ thừa nhận trước đây bà V có nhắn tin đồng ý trả lại tiền cọc cho ông M, nhưng không nói cụ thể trả lại số tiền bao nhiêu. Tuy nhiên, trước đó bà V đã thông báo cho ông M đã mất tiền cọc và do ông M liên tục gọi điện làm phiền nên bà V hứa khi nào bán được đất sẽ trả lại, chứ không hứa trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng. Sau đó, ông M làm đơn tố cáo cho rằng bà V chiếm đoạt tài sản là không đúng, làm ảnh hưởng đến danh dự, uy tín nên bà V không đồng ý trả lại tiền cọc nữa. Nay ông M yêu cầu bà V trả số tiền 1.060.000.000 đồng thì bà V không đồng ý vì ông M là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán trước, chứ bà V không vi phạm hợp đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành tốt những qui định pháp luật, kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án Kiểm sát viên không phát hiện có vi phạm. Tòa án thông báo thụ lý vụ án ngày 07/02/2023, nhưng đến ngày 21/7/2023 mới ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên việc vi phạm không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên kiểm sát viên tập hợp vi phạm ban hành kiến nghị chung.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 328, 398 và 401 Bộ luật Dân sự; Điều 147 và 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh M đối với bà Trần Thị V về đòi lại tài sản tiền cọc, phạt cọc và trả lại tiền lãi trên số tiền cọc với tổng số tiền 1.060.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông M bồi thường thiệt hại về tinh thần số tiền 14.900.000 đồng đối với bà V.

Về án phí: Ông Đặng Thanh M phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các bên cung cấp và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ông Đặng Thanh M khởi kiện bà Trần Thị V về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, bà V có địa chỉ cư tại huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, do đó căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu.

[2] Ông M yêu cầu bà V trả số tiền 1.000.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, phạt cọc là 500.000.000 đồng:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2021: Quá trình làm việc, phía nguyên đơn và phía bị đơn thống nhất ông M và bà V có thỏa thuận và ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2021 đối với thửa đất số 872, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh với giá trị 1.650.000.000 đồng, đất do bà V đứng tên, bà V đã nhận số tiền đặt cọc 02 lần là 500.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giao đủ. Xét thấy tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông M và bà V là tự nguyên, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Đây là các sự kiện có thật không phải chứng minh, được quy định tại tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Về nguyên nhân không tiếp tục thực hiện hợp đồng: Ông M và bà V thống nhất chiều ngày 15/02/2022 đến văn phòng để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 872. Đầu giờ chiều ngày 15/02/2022, bà V đến văn phòng như thỏa thuận, nhưng ông M bận công việc, không đến được nên hai bên tiếp tục thỏa thuận: Bà V có nghĩa vụ ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và chụp

hình qua Zalo để ông M xem hồ sơ, sau đó bà V giao hồ sơ chuyển nhượng cho văn phòng giữ; ông M có nghĩa vụ chuyển khoản số tiền 1.150.000.000 đồng còn lại cho bà V và tự liên hệ văn phòng để hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và trả phí công chứng. Tuy nhiên, phía nguyên đơn cho rằng bà V kêu ông M chuyển tiền vào tài khoản của ông Nguyễn Cao Đ là người không liên quan đến việc giao dịch giữa hai bên nên ông M đắng đo, chưa chuyển tiền thì bà V lấy lại toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng. Phía bị đơn cho rằng đã hoàn tất các thủ tục tách thửa theo diện tích đã chuyển nhượng, thông báo cụ thể thời gian và địa điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông M không đến, thỏa thuận chuyển tiền nhưng cũng không chuyển tiền mà yêu cầu bà V đi về nên bà V lấy lại toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng đã ký kết giao cho ông Z.

[2.3] Xét yếu tố lỗi và trách nhiệm phạt cọc:

Theo Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 đối với thửa đất số 872, hai bên có thỏa thuận khi nào có giấy thì bên bán thông báo cho bên mua trước 05 ngày để đến văn phòng công chứng hoàn tất thủ tục mua bán. Diện tích chuyển nhượng 13m x 65m, ít hơn so với trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 983,1m^2 nên việc bà V thực hiện thủ tục tách thửa là phù hợp vời lời trình bày của phía bị đơn về việc "có giấy" làm thủ tục tách diện tích thửa đất để chuyển nhượng. Chiều ngày 15/02/2022, ông M và bà V thống nhất đến văn phòng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 872 nhưng ông M không đến và thỏa thuận thực hiện hợp đồng qua cách thức bà V giao hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Z (trưởng văn phòng) giữ; ông M có nghĩa vụ chuyển khoản số tiền 1.150.000.000 đồng cho bà V. Bà V cho rằng không nhận được tiền, ông M còn nhắn tin yêu cầu bà V đi về với nội dung "*em ve di, mat dau ma e lo"* nên bà V nhắn tin yêu cầu lấy hồ sơ, ông M không có ý kiến hay phản đối gì. Nội dung tin nhắn do bà V cung cấp trùng khớp với nội dung tin nhắn trong Vi bằng số 60/2023/VB-TPLMN đề ngày 27/3/2023 của Văn phòng thừa phát lại Miền Nam (gọi tắt là vi bằng) do ông M cung cấp. Phía nguyên đơn cũng xác định ngày 15/02/2022 chưa chuyển tiền cho bà V vì cho rằng bà V kêu ông M chuyển tiền vào tài khoản của ông Nguyễn Cao Đ là người không liên quan đến việc giao dịch giữa hai bên nên không đồng ý chuyển khoản và số tiền chuyển khoản hơn 1.000.000.000 đồng nên cần thời gian thực hiện giao dịch. Quá trình xác minh và thu thập tài liệu, chứng cứ xác định: cùng ngày 12/02/2022, ông M còn nhận ủy quyền trực tiếp

từ vợ chồng bà V đối hai thửa đất số 832 và 833, thuộc tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh và chuyển vào tài khoản ngân hàng Quân đội của ông Nguyễn Cao Đ số tiền 500.000.000 đồng nên có cơ sở ông M biết ông Đ là chồng bà V. Theo nội dung tin nhắn trong vi bằng thể hiện khi bà V yêu cầu ông M chuyển tiền cho ông Đ thì lúc đầu ông M không đồng ý, nhưng sau khi trao đổi ông M không phản đối và nhắn tin cần chờ người khác chuyển tiền rồi sẽ chuyển khoản; ngày 17/02/2022 ông M còn nhắn tin nội dung "*Hôm đó a nói a kg chuyển đâu mà a đợi tuấn chuyen qua và xem ttin xong chuyen cho e liền*", là xác nhận lại sự việc nêu trên. Vì vậy, phía nguyên đơn cho rằng ông Đ là người không có liên quan nên không đồng ý chuyển khoản cho ông Đ là không có sở. Ngoài ra, việc thỏa thuận chuyển khoản ngày 15/02/2022 là do ông M đề xuất trước với bà V nên ông M phải biết và chuẩn bị trước sự việc giao dịch qua ngân hàng cần thời gian, lượng tiền giao dịch nhưng ông M không chuẩn bị trước, còn thể hiện cần người khác chuyển khoản mới chuyển thanh toán cho bà V. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng ngày ngày 17/02/2022, ông M có nhắn tin yêu cầu bà V đến văn phòng để tiếp tục công chứng hợp đồng, nhưng qua tin nhắn trong vi bằng cũng không thể hiện ông M trực tiếp đến giao dịch với bà V; bà V cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 872 không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của ông M.

[2.4] Đối với ý kiến của ông M cho rằng bà V đồng ý trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng: Phía nguyên đơn cho rằng các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thì bà V cũng đồng ý trả lại tiền cọc cho ông M ngày 13/8/2022, thông qua tin nhắn ông M cung cấp trong vi bằng, nội dung "*A khi nào có tiền e gọi a lên trả lại tiền a cọc*". Phía bị đơn thống nhất trước đây có nhắn tin đồng ý trả lại tiền đặt cọc, khi nào có tiền. Tuy nhiên, khi đó ông M thường xuyên gọi điện làm phiền nên bà V nhắn tin trả lại tiền cọc, nhưng không thể hiện trả lại số tiền cọc bao nhiêu. Hiện tại, phía bị đơn chưa bán được đất và sự việc tranh chấp dân sự, nhưng ông M có đơn tố cáo làm ảnh hưởng đến danh dự, uy tín nên phía bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc. Xét thấy, nội dung tin nhắn do phía nguyên đơn cung cấp không thể hiện cụ thể số tiền cọc bà V đồng ý hoàn trả bao nhiêu. Tại phiên tòa, phía bị đơn không đồng ý trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng. Ngoài ra, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu,

chứng cứ nào khác thể hiện cụ thể số tiền cọc phía bị đơn đồng ý trả. Do đó, không có cơ sở xác định hai bên thỏa thuận trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M đối với bà V về việc trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng.

[3] Ông M yêu cầu bà V trả tiền lãi là 60.000.000 đồng: Ông M tranh chấp với bà V về hợp đồng đặt cọc và theo Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021, hai bên chỉ thỏa thuận phạt cọc, mất cọc, không thỏa thuận việc chậm thực hiện nghĩa vụ. Xét thấy việc đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như phân tích ở trên, không chấp nhận yêu cầu trả lại tiền cọc của ông M. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M đối với bà V trả số tiền lãi từ ngày 15/02/2022 đến ngày 27/12/2022 trên số tiền cọc 500.000.000 đồng là 60.000.000 đồng.

[4] Ông M yêu cầu bà V bồi thường thiệt hại về tinh thần là 14.900.000 đồng: Ngày 21/7/2023, phía nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại về tinh thần là 14.900.000 đồng. Do đó, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông M bồi thường thiệt hại về tinh thần đối với bà V.

[5] Đối với Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 do các bên ký kết để chuyển nhượng thửa đất số 872, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn và phía bị đơn thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 là phù hợp theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự.

[6] Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí sơ thẩm: Ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 1.060.000.000 đồng không được chấp nhận. Bà V không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 328 và 423 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 và 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Hủy Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2021 giữa ông Đặng Thanh M và bà Trần Thị V.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh M đối với bà Trần Thị V trả số tiền 1.060.000.000 (một tỷ sáu mươi triệu) đồng, trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 15/02/2022 đến ngày 27/12/2022 là 60.000.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh M về bồi thường tổn thất thiệt hại về tinh thần số tiền 14.900.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Thanh M phải chịu 43.800.000 (*bốn mươi ba triệu tám trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm, cho khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự 21.900.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0022988 ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Ông M còn phải chịu 21.900.000 (*hai mươi mốt triệu chín trăm nghìn*) đồng. Bà Trần Thị V không phải chịu án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Đặng Thanh M, bà Trần Thị V được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

6. 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, 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 qui định tại Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh
- Phòng GĐKTNV&THA;
- VKSND huyện Bến Cầu;
- CCTHADS huyện Bến Cầu;
- Các đương sự;
- Hồ sơ;
- Lưu./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lê Tiến Danh