

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: **04/2020/DSST.**

Ngày: 27/3/2020

V/v “**tranh chấp HĐ đặt cọc
và HĐ ủy quyền**”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Thái Mỹ Nhung**

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Nguyễn Thanh Tùng**.

2/ Ông **Nguyễn Văn Sang**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Bích Trương**, Thư ký Tòa án nhân dân quận
Cái Răng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa: Ông **Lê
Văn Quốc**, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 244/2018/TLST-DS, ngày 26 tháng 7 năm 2018. Về
tranh chấp “**Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền**”. Theo quyết định đưa vụ án
ra xét xử số: 21/2020/QĐXXST, ngày 03 tháng 3 năm 2020. Giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà **PHẠM THỊ T**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 16/47F, Đ T, P. A C, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. (Có mặt)

* Đại diện ủy quyền: ông **Nguyễn Viết Chung** (Giấy ủy quyền ngày
17/7/2018). Có mặt.

- **Bị đơn**: Bà **TRẦN THỊ N**, sinh năm 1932.

Địa chỉ: 2/3, Tổ 3, KV. 1, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

* Đại diện ủy quyền: ông **Phạm Văn Lai** (Giấy ủy quyền ngày 26/3/2019). Có
mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ **Văn phòng công chứng 24h**

Địa chỉ: 383B, Nguyễn Văn Cừ, P. An Hòa, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Đại diện pháp luật: ông **Nguyễn Giang Đào** – Trưởng phòng
Đại diện ủy quyền: ông **Phạm Mạnh Hà** (Giấy ủy quyền ngày 14/10/2014).
Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 04/11/2014.

2/ Ông **Lâm Văn H**, SN 1973

3/ Bà **Dương Thị Hồng L**, SN 1971

Địa chỉ: 35B/4, KV. 3, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ.

* Đại diện ủy quyền ông H và bà L: ông **Phạm Văn Lai** (Giấy ủy quyền ngày 24/7/2019). Có mặt.

4/ **Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Cần Thơ.**

Trụ sở: 48, Nguyễn An Ninh, P. Tân An, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Có văn bản xin xét xử vắng mặt (BL 153).

5/ **Quỹ đầu tư phát triển thành phố Cần Thơ.**

Trụ sở: 76, Nguyễn An Ninh, P. Tân An, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Vắng mặt.

6/ Ông **Huỳnh Văn T**, không rõ địa chỉ. (BL 137-139)

7/ Ông **Ngô Công Đ**, không rõ địa chỉ. (BL 137-139)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 16/7/2018 và quá trình giải quyết vụ án , nguyên đơn là bà Phạm Thị T trình bày:

Ngày 09/5/2010, nguyên đơn và bà Trần Thị N có ký kết hợp đồng mua bán phần đất tái định cư bằng văn bản là “Giấy đặt các nền hộ phụ - Khu tái định cư Văn hóa Tây Đô – Hộ bà Trần Thị N để nhận hết xuất các nền mà Nhà nước cấp theo qui định” (sau đây gọi là Giấy đặt cọc ngày 09/5/2010). Nguyên đơn đã thanh toán xong cho bà N 02 đợt với tổng số tiền là 191.000.000 đồng (Một trăm chín mươi một triệu đồng).

Ngày 22/3/2013, bà N làm hợp đồng ủy quyền toàn bộ để nguyên đơn đi bốc thăm nhận nền, nhận các giấy tờ liên quan đến nền tái định cư Trung tâm Văn hóa Tây Đô để đi đăng ký QSDĐ và chuyển nhượng QSDĐ sang tên cho nguyên đơn. Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng 24H.

Tuy nhiên, ngày 19/10/2012, bà N đã đến Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Cần Thơ để bốc thăm và nhận được nền tái định cư có diện tích 100 m² loại ODT, ký hiệu lô A3, thửa 292, tờ bản đồ số 16, trục đường số 8 thuộc dự án Trung tâm Văn hóa Tây Đô. Nhưng từ đó đến nay, bà N không giao nền cũng như không tiến hành các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng theo như thỏa thuận. Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 09/5/2010 là giao nền tái định cư có diện tích 100 m² loại ODT, ký hiệu lô A3, thửa 292, tờ bản đồ số 16, trục đường số 8 thuộc dự án Trung tâm Văn hóa Tây Đô. Nguyên đơn tự nguyện thanh toán số tiền còn lại 2.000.000 đồng. Nếu bà N không giao nền thì yêu cầu trả số tiền cọc đã nhận là 191.000.000 đồng, phạt cọc 191.000.000 đồng và tiền

lãi đối với tổng số tiền phải thanh toán 382.000.000 đồng tính từ ngày 18/5/2010 đến khi xét xử.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Trần Thị N và đại diện bị đơn cho rằng: có ký kết hợp đồng với ông Huỳnh Văn T để bán phần đất tái định cư bằng văn bản là “Giấy đặt các nền hộ phụ - Khu tái định cư Văn hóa Tây Đô – Hộ bà Trần Thị N để nhận hết xuất các nền mà Nhà nước cấp theo qui định”. Nhưng thực tế chỉ nhận của ông T 02 đợt với tổng số tiền là 83.000.000 đồng (Tám mươi ba triệu đồng). Bị đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2010 và cả Hợp đồng ủy quyền 22/3/2013 giữa bà Trần Thị N và Phạm Thị T. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 83.000.000 đồng (Tám mươi ba triệu đồng), không chấp nhận tiền phạt cọc và tiền lãi.

Người liên quan đại diện Văn phòng công chứng 24h trình bày: Vào ngày 22/3/2013 Văn phòng công chứng 24H có nhận được phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền tự soạn sẵn giữa bà Trần Thị N và Phạm Thị T yêu cầu ủy quyền về việc bốc thăm và nhận nền tái định cư TTVH Tây Đô. Sau khi đối chiếu và kiểm tra các loại giấy tờ chứng minh nhân dân đều là bản chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Các bên gồm bà Trần Thị N và Phạm Thị T tiến hành ký kết hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Trước khi ký kết vào hợp đồng này công chứng viên đã giải thích và đọc lại cho các bên nghe. Sau đó, cùng ký vào hợp đồng này. Việc công chứng đúng qui định và có mặt trực tiếp của các bên nên Hợp đồng không vô hiệu. Việc bà Trần Thị N yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền thì theo điều 588 của Bộ luật dân sự 2005, bà N có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, văn phòng công chứng 24H cũng đồng ý yêu cầu của bà hủy Hợp đồng công chứng. (BL 214-215)

Người liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất TP Cần Thơ trình bày: hộ bà Trần Thị N được hỗ trợ nền tái định cư, đã bốc thăm và nhận nền tái định cư ngoài thực địa tại Khu tái định cư Trung tâm văn hóa Tây Đô với diện tích 100 m² vào ngày 19/10/2012, hiện nền tái định cư vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (BL 153, 140-145)

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 09/5/2010 là giao nền tái định cư có diện tích 100 m² loại ODT, ký hiệu lô A3, thửa 292, tờ bản đồ số 16, trục đường số 8 thuộc dự án Trung tâm Văn hóa Tây Đô. Nguyên đơn tự nguyện thanh toán số tiền còn lại 2.000.000 đồng và hỗ trợ thêm cho bị đơn 1.000.000.000 đồng. Nếu bà N không giao thì yêu cầu trả số tiền cọc đã nhận là 191.000.000 đồng, phạt cọc 191.000.000 đồng, rút lại yêu cầu trả tiền lãi của tổng số tiền phải thanh toán 382.000.000 đồng tính từ ngày 18/5/2010 đến khi xét xử.

Phía bị đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2010 và cả Hợp đồng ủy quyền 22/3/2013 giữa bà Trần Thị N và Phạm Thị T. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 83.000.000 đồng (Tám mươi ba triệu đồng), không chấp nhận tiền phạt cọc và tiền lãi.

Đại diện Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- **Về việc tuân theo pháp luật tố tụng** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật, không phát hiện vi phạm.

- **Về việc giải quyết vụ án:** Phía nguyên đơn cho rằng có ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn ngày 09/5/2010 và đã thanh toán 191.000.000 đồng; còn bị đơn cho rằng chỉ nhận được số tiền 83.000.000đ. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Nay chính bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 191.000.000 đồng và chịu phạt cọc 191.000.000 đồng theo qui định, tổng cộng hai khoản là 382.000.000 đồng. Đối với hợp đồng ủy quyền không có thù lao thì các bên có quyền đơn phương chấm dứt, thực tế bị đơn cũng đã tự thực hiện công việc ủy quyền xong nên việc bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là có cơ sở, đề nghị chấp nhận yêu cầu, hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà N và bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Việc các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết sẽ chuyển nhượng cho nhau nền tái định cư và đã thể hiện bằng Giấy đặt các nền hộ phụ - Khu tái định cư Văn hóa Tây Đô – Hộ bà Trần Thị N để nhận hết xuất các nền mà Nhà nước cấp theo qui định. Sau đó các bên lại tiếp tục ký kết (có công chứng) Hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013 để thực hiện việc chuyển nhượng này. Nhưng hai bên không thực hiện đúng thỏa thuận nên xảy ra tranh chấp. Xét đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” và “Hợp đồng ủy quyền” được ngành luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án khi các đương sự có yêu cầu theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nền tái định cư và xác lập bằng hình thức “Giấy đặt các nền hộ phụ - Khu tái định cư Văn hóa Tây Đô – Hộ bà Trần Thị N để nhận hết xuất các nền mà Nhà nước cấp theo qui định” lập ngày 09/5/2010. Theo đó thì phía bị đơn đồng ý chuyển nhượng nền tái định cư sẽ được cấp cho nguyên đơn với giá 193.000.000 đồng, đã giao đủ đợt 1 là 45.000.000 đồng và đợt 2 là 146.000.000 đồng, đợt 3 là 2.000.000 đồng khi nào ký xong hồ sơ chuyển nhượng (tức sổ đỏ sang tên ký tại phường). Và việc ký “Giấy đặt cọc” là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng **nền tái định cư sau này**. Tuy các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận về giá cả, về suất tái định cư, thời gian và phương thức thanh toán. Nhưng **đối tượng** mà các bên thỏa thuận để tiến hành giao dịch với nhau là nền tái định cư mà bị đơn **sẽ được cấp sau này** (chỉ mới có danh sách cấp nền chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đến ngày 19/10/2012, bà N mới được bốc thăm và chỉ giao trên thực địa ngày 02/11/2012, hiện nay nền tái định cư này vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 140-145, 153). Việc thỏa thuận mua bán “non” như vậy không được pháp luật cho phép, bởi lẽ tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch thì đối tượng này chưa có thật. Nên giao dịch theo “Giấy đặt các nền

hộ phụ - Khu tái định cư Văn hóa Tây Đô – Hộ bà Trần Thị N để nhận hết xuất các nền mà Nhà nước cấp theo qui định” lập ngày 09/5/2010 (**bản gốc**) giữa các bên là vô hiệu toàn bộ ngay từ lúc ký kết. (BL 12-13, 91-92).

[3] Theo qui định tại Điều 137 và Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường nếu có lỗi. Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng ngày 09/5/2010 vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên **không đặt vấn đề bồi thường thiệt hại**. Bồi lẽ ngay từ khi giao kết Giấy đặt cọc ngày 09/5/2010 thì cả hai bên đều biết phía bị đơn chưa được giao nền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tức là chưa được Nhà nước công nhận có quyền đối với tài sản nên cũng không có quyền định đoạt tài sản đó. Nên yêu cầu phản tố của phía bị đơn có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về lãi suất và số tiền phạt cọc:

Căn cứ Điều 3 Giấy đặt cọc ngày 09/5/2010 (BL 12-13 và 91-92) thì “*Bà Phạm Thị T nếu vi phạm thì mất tiền đặt cọc. Bà Trần Thị N nếu vi phạm hoặc để tranh chấp xảy ra thì bồi thường nền tương tự nền mà Nhà nước cấp giao cho bà*”. Việc phạt cọc theo thỏa thuận giữa hai bên là không thể thực hiện trên thực tế . Và số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc 02 đợt có ký xác nhận của bị đơn và những thành viên trong gia đình (bút lục số 12 và 92) là 191.000.000 đồng. Phía bị đơn cho rằng thực tế chỉ nhận 83.000.000 đồng, dù Giấy đặt cọc ngày 09/5/2010 ghi 02 đợt nhận là 191.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh và nguyên đơn cũng không thừa nhận. Bị đơn cũng thừa nhận dấu lấn tay và chữ ký ghi tên Trần Thị N trong Giấy đặt cọc ngày 09/5/2010 là của chính bị đơn và không yêu cầu giám định (BL 101). Nên căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 191.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc 191.000.000 đồng, tổng cộng 02 khoản **382.000.000 đồng** là có cơ sở.

Riêng về yêu cầu lãi suất của nguyên đơn đối với tiền cọc và phạt cọc thì không được các bên thỏa thuận trong Giấy đặt cọc ngày 09/5/2010 và pháp luật dân sự cũng không qui định. Tại tòa hôm nay, nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu này nên HĐXX không có cơ sở xem xét.

[5] Xét **Hợp đồng ủy quyền** giữa bị đơn và nguyên đơn có công chứng lập ngày 22/3/2013 (BL 09-11): về hình thức tuy bị đơn cho rằng không ký trực tiếp trước mặt công chứng viên nhưng đại diện văn phòng công chứng và công chứng viên xác định các bên có mặt ký trực tiếp, nội dung công chứng là do các bên soạn sẵn. Bị đơn cũng không có chứng cứ để chứng minh cho vấn đề này. Xét về phạm vi ủy quyền nội dung “Trần Thị N xin ủy quyền toàn bộ cho bà Phạm Thị T gồm: bốc thăm, nhận nền, nhận các giấy tờ có liên quan đến nền tái định cư TTVH Tây Đô để đi đăng ký quyền sử dụng đất và chuyển nhượng QSDĐ từ tên tôi sang tên bên nhận chuyển nhượng để cất nhà” là phù hợp, không trái đạo đức và qui định của pháp luật nên Hợp đồng ủy quyền giữa các bên có giá trị về hình thức như đại diện Văn phòng công chứng trình bày.

Thực tế bà Trần Thị N đã tự đi bốc thăm nhận nền ngày 19/10/2012. Đến ngày 22/3/2013 lại lập Hợp đồng ủy quyền cho bà Phạm Thị T thực hiện các công việc này. Cho nên Hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013 là vô lý, không có giá trị và không thể thực hiện được trên thực tế. Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận của các bên, để bên được ủy quyền thực hiện công việc nhân danh của bên ủy quyền và bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 588 và khoản 3 Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do việc ủy quyền không có thù lao và công việc ủy quyền cũng chưa được thực hiện, chưa gây thiệt hại gì cho các bên nên Hội đồng xét xử không điều chỉnh vấn đề bồi thường thiệt hại. Do đó, yêu cầu của bị đơn là có cơ sở, cần chấp nhận.

[6] [Ngoài ra](#), căn cứ vào bản gốc Giấy đặt cọc ngày 09/5/2010 xác định trong giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng nền tái định cư là thỏa thuận giữa bà T và bà N, ông Huỳnh Văn T chỉ là người chứng kiến và Ngô Công Đ là người đại diện bà Phạm Thị T đi thực hiện giao dịch đặt cọc và phía bà T khẳng định tiền đặt cọc là của bà. Tòa án đã thông báo cho nguyên đơn và bị đơn cung cấp nơi cư trú của ông Đức và ông T để Tòa án triệu tập 02 đương sự vào tham gia tố tụng nhưng nguyên đơn và bị đơn đều xác định không biết được địa chỉ cụ thể của ông T, ông Đ và đã lâu không có liên lạc được nên không cung cấp được địa chỉ cả hai cho Tòa án (BL 137). Vì vậy Tòa án không thể thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng được cho ông Đức và ông Tín hay thông báo tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng, thực hiện thủ tục niêm yết công khai (*do không biết năm sinh, không biết cụ thể nơi đăng ký cư trú ban đầu và nơi cư trú cuối cùng của ông Đ và ông T*). Vì vậy, nếu quyền sở hữu số tiền đặt cọc giữa bà Phạm Thị T với ông Tín hay ông Đức có phát sinh tranh chấp thì các đương sự có thể khởi kiện thành vụ kiện khác khi đủ điều kiện khởi kiện theo quy định pháp luật; còn trong vụ kiện này, Tòa án không thể triệu tập được hai đương sự tham gia tố tụng là lý do khách quan và cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn với bị đơn.

[7] Về chi phí đo đạc, định giá: theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã thành lập đoàn đo đạc, định giá để xác định giá trị tài sản tranh chấp vào ngày 12/3/2019 và ngày 09/4/2019. Chi phí đo đạc, định giá là 4.608.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm lẻ tám ngàn đồng), **cả hai bên cùng chịu** do yêu cầu mỗi bên đều được chấp nhận một phần (BL 170, 180 và 183). Nguyên đơn đã tạm ứng theo phiếu thu số 48 ngày 21/11/2018 và Hóa đơn số 0073637 ngày 17/6/2019 (BL 155 và 183). Nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn trong giai đoạn thi hành án số tiền 2.304.000 đồng (Hai triệu ba trăm lẻ bốn ngàn đồng).

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và 300.000 đồng án phí không giá ngạch do yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của bị đơn được chấp nhận, tổng cộng 600.000 đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí giá ngạch đối với toàn bộ yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc của nguyên đơn là $5\% \times 382.000.000 \text{ đồng} = 16.400.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên,

do bị đơn thuộc đối tượng theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
- Điều 137, Điều 358, Điều 411, Điều 581, Điều 588, Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015
- Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hủy “Giấy đặt các nền hộ phụ - Khu tái định cư Văn hóa Tây Đô – Hộ bà Trần Thị N để nhận hết xuất các nền mà Nhà nước cấp theo qui định” lập ngày 09/5/2010 và Hợp đồng ủy quyền có công chứng lập ngày 22/3/2013 giữa bà **Phạm Thị T** và bà **Trần Thị N**.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền tái định cư có diện tích 100 m² loại ODT, ký hiệu lô A3, thửa 292, tờ bản đồ số 16, trục đường số 8 thuộc dự án Trung tâm Văn hóa Tây Đô giữa bà Phạm Thị T và bà Trần Thị N là vô hiệu.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà **Trần Thị N** phải trả lại cho bà **Phạm Thị T** số tiền cọc đã nhận là 191.000.000 đồng (Một trăm chín mươi một triệu đồng), tiền phạt cọc là 191.000.000 đồng (Một trăm chín mươi một triệu đồng), tổng cộng là **382.000.000 đồng** (Ba trăm tám mươi hai triệu đồng).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

3/ Về chi phí do đặc, định giá: là 4.608.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm lẻ tám ngàn đồng), cả hai bên cùng chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng toàn bộ nên bị đơn **Trần Thị N** có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn **Phạm Thị T** trong giai đoạn thi hành án số tiền **2.304.000 đồng** (Hai triệu ba trăm lẻ bốn ngàn đồng).

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu 600.000 đồng án phí không giá ngạch được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 006668 ngày 16/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Bà Phạm Thị T phải nộp thêm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Bị đơn được miễn án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

5/ Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7, 7a 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.

**T.M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ.
- VKSND Q.Cái Răng.
- Cơ quan Thi hành án.
- Người TGTT.
- Lưu HS – BA.

Thái Mỹ Nhung