

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 198/2019/DS-PT

Ngày: 21/11/2019

*V/v Tranh chấp HĐ đặt cọc
& hợp đồng ủy quyền.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quyến

Bà Lê Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2019/TLPT-DS ngày 19 Tháng 9 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 288/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Phạm Văn M

Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Chấn H

Địa chỉ: N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2019).

2. Bị đơn:

Ông Ngô Hồng A

Địa chỉ: đường Đ, khu vực B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trường H

Địa chỉ: đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2017).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng H

Địa chỉ: N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ông Phạm Văn L, bà Nguyễn Kim X

Địa chỉ: tổ S, khu vực B, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Ông Huỳnh Văn T (Không rõ địa chỉ).

Quỹ đầu tư phát triển thành phố C

Địa chỉ: đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C

Địa chỉ: N, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Ông Ngô Hồng A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Phạm Văn M được cấp 01 nền tái định cư thuộc Khu Văn hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Vào khoảng tháng 7/2009, ông Ngô Hồng A có thương lượng mua nhiều nền tái định cư khu này, trong đó có nền của ông Phạm Văn M. Vào thời điểm đó, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C có danh sách mỗi hộ được cấp 01 nền diện tích $60m^2$ thổ cư. Ông M và ông Ngô Hồng A thỏa thuận giá mua bán là $2.000.000đ/m^2 \times 60m^2 = 120.000.000đ$. Tuy nhiên, do ông không rành chữ nghĩa nên ông Huỳnh Văn T là người lập hợp đồng đã viết ông Ngô Hồng A sẽ giao tiền cọc 40.000.000đ, còn lại 80.000.000đ để đóng tiền cơ sở hạ tầng, nếu còn dư thì ông Hồng A sẽ trả lại cho ông M; cho thấy phía ông Ngô Hồng A ngay từ ban đầu đã có sự gian dối khi ký văn bản đặt cọc nên ghi là số tiền cọc 80.000.000đ để đóng cơ sở hạ tầng. Ngày 15/7/2009, phía ông Ngô Hồng A là Huỳnh Văn T đại diện có viết “Giấy đặt cọc nền tái định cư Văn hóa Tây Đô hộ Phạm Văn M” và giao cho ông M 02 lần tiền: đợt 1 ngày 15/7/2009: 15.000.000đ, đợt 2 ngày 25/7/2009: 25.000.000đ. Tuy nhiên, thực tế ông Huỳnh Văn T đại diện cho Ngô Hồng A chỉ giao cho ông M số tiền 30.000.000đ, còn 10.000.000đ ông

Hồng A giữ lại để làm giấy tờ nên đây cũng là sự gian dối vì vậy văn bản đặt cọc này bị vô hiệu.

Khi giao tiền cọc, ông T có kêu ông M ký không trên một sổ tờ giấy trống, chưa có ghi nội dung để bổ sung hồ sơ, do tin tưởng nên ông M đã ký tên. Sau này mới biết là Hợp đồng ủy quyền giữa ông M và ông Ngô Hồng A để ông Hồng A đi làm thủ tục nhận nền. Thực tế, ông M không có cùng ông Hồng A đi nhận nền và cũng không đến Văn phòng Công chứng để công chứng Hợp đồng ủy quyền. Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nền tái định cư nói trên, ông M sẽ trả lại cho ông Hồng A số tiền 30.000.000đ; không đồng ý đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2009 vì nó không có thực; yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013 giữa nguyên đơn với ông Ngô Hồng A, ông Hồng A phải trả lại cho ông M bản chính biên bản bóc thăm nhận nền.

Bị đơn trình bày:

Thừa nhận ngày 15/7/2009, bị đơn và nguyên đơn có thỏa thuận và thực hiện giao dịch theo nội dung giấy đặt cọc nền tái định cư như nguyên đơn trình bày nêu trên nhưng Giấy đặt cọc này do người môi giới của bị đơn là ông Huỳnh Văn T ký tên. Tuy nhiên, ngày 15/8/2009 giữa ông Hồng A và ông M đã ký lại Hợp đồng đặt cọc khác với số tiền đặt cọc là 250.000.000đ và ông Hồng A đã giao thêm số tiền đặt cọc 210.000.000đ còn lại cho ông M ngay khi ký lại hợp đồng đặt cọc thứ hai và đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2009.

Ngày 22/3/2013, ông M đã ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng H để ông thực hiện thủ tục nhận nền. Tuy nhiên, ông M đã đi đến Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C để bóc thăm nền và về giao lại bản chính biên bản bóc thăm cho ông Hồng A. Sau đó, ông M trực tiếp ký tên vào biên bản và nhận nền ngoài thực địa.

Nay bị đơn có đơn yêu cầu phản tố: không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền; yêu cầu ông M phải tiếp tục thực hiện nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2009. Nếu ông M tự ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thì phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 250.000.000đ và tiền phạt cọc tương đương số tiền cọc đã nhận là 250.000.000đ, tổng cộng: 500.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đại diện Văn phòng công chứng H trình bày:

Ngày 22/3/2013, Văn phòng công chứng H có nhận được phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền tự soạn thảo của ông Ngô Hồng A yêu cầu công chứng ủy quyền bóc thăm nền tái định cư tại Trung tâm Văn hóa Tây Đô giữa ông Ngô Hồng A và ông Phạm Văn M. 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, hợp đồng tự soạn thảo phù hợp pháp luật, tại thời điểm công chứng các bên giao dịch

có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối hay ép buộc, công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ khi giao kết hợp đồng này, sau đó ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Vì vậy hợp đồng có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, ông M yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền thì theo Điều 588 Bộ luật Dân sự năm 2005, ông M có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền và Văn phòng Công chứng cũng đồng ý việc hủy bỏ hợp đồng đã công chứng (BL 177-178).

Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C trình bày:

Ông Phạm Văn M được phê duyệt chính sách tái định cư theo dạng xét cho mua nền tái định cư với diện tích 60m²/hộ, có hỗ trợ 50% tiền cơ sở hạ tầng theo Quyết định số 2943/UBND-KT ngày 16/6/2009; Quyết định số 4440/UBND-KT ngày 03/9/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

Vừa qua, ông Phạm Văn M đã bốc thăm, nhận nền tái định cư ngoài thực địa tại Khu tái định cư Trung tâm Văn hóa T Lô C38, diện tích 100m², đường Số 04, các nền tái định cư này hiện chưa có quyết định giao đất cũng như chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bốc thăm, nhận nền do chủ hộ thực hiện (BL 86-92).

Ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Kim X cho rằng:

Vào khoảng tháng 7/2009, vợ chồng ông bà có ký tên vào giấy tay đặt cọc của con là Phạm Văn M với ông Ngô Hồng A để bảo lãnh cho con ông thực hiện nghĩa vụ bán nền cho ông Ngô Hồng A diện tích 60m² giá 120.000.000đ, nếu sau này con ông bà vi phạm hợp đồng, bán cho người khác thì ông bà phải chịu trách nhiệm giao nền khác cho ông Hồng A. Tại hợp đồng đặt cọc này thì ông M có nhận số tiền cọc 30.000.000 đồng của ông Hồng A thông qua người đại diện là Huỳnh Văn T. Tuy nhiên đến năm 2013, con ông bà bắt được nền 100m² nên yêu cầu ông Hồng A phải trả thêm tiền chênh lệch nhưng ông Hồng A không đồng ý mà có hành vi lừa dối con ông, tự làm Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng H là không đúng theo giấy đặt cọc giữa các bên nên nay con ông bà yêu cầu hủy hợp đồng đã ký thì con ông bà không có lỗi nên ông bà không chịu trách nhiệm gì nữa. (BL 76-78)

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Phạm Văn M.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2009 giữa ông Phạm Văn M với ông Ngô Hồng A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô C38 đường Số 04, diện tích 100m² thuộc Khu tái định cư Trung tâm Văn Hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Buộc ông Phạm Văn M phải trả cho ông Ngô Hồng A tiền cọc đã nhận 40.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc 40.000.000 đồng, tổng cộng ông

Phạm Văn M phải trả cho ông Ngô Hồng A số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Kể từ khi ông Ngô Hồng A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Văn M còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Nếu ông Phạm Văn M vi phạm nghĩa vụ hoàn trả số tiền cọc và tiền phạt cọc nêu trên cho ông Ngô Hồng A thì ông Ngô Hồng A có quyền khởi kiện ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Kim X để yêu cầu ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Kim X thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ngô Hồng A về việc công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2009 giữa ông Phạm Văn M với ông Ngô Hồng A và yêu cầu ông M phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và phạt cọc 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2009 giữa ông Phạm Văn M với ông Ngô Hồng A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô C38 đường Số 04, diện tích 100m² thuộc Khu tái định cư Trung tâm Văn Hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, là vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Phạm Văn M về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013.

Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013 giữa ông Phạm Văn M với ông Ngô Hồng A về việc ủy quyền cho ông Ngô Hồng A được bốc thăm, nhận nền và thực hiện các quyền khác liên quan đến quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn M tại Khu tái định cư Trung tâm Văn hóa T.

Buộc ông Hồng A phải giao lại cho ông Phạm Văn M bản chính Biên bản bốc thăm nhận nền của ông Phạm Văn M đối với quyền sử dụng đất vị trí Lô C38 đường Số 04, diện tích 100m² dự án Trung tâm Văn Hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/7/2019 bị đơn ông Ngô Hồng A có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2019, buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng và bồi thường 250.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự còn lại vẫn giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Đường sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Nguyên và bị đơn khai thông nhất có ký hợp đồng đặt cọc 120 triệu đồng, bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn 40.000.000 đồng, và hợp đồng của các bên là vô hiệu. Đối với hợp đồng ngày 15/8/2009 ông Hồng A khai có đặt cọc cho ông M 250.000.000 đồng, nhưng không có căn cứ để chứng minh.

Bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông M phải chịu trách nhiệm trả số tiền 80.000.000 đồng, nếu ông M vi phạm nghĩa vụ thì ông Hồng A có quyền kiện ông L bà X thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh là chưa đúng.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch án sơ thẩm tính để buộc nguyên và bị đơn chịu là chưa đúng với quy định.

Từ những căn cứ nêu trên đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy các đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền đã ký kết do bị lừa dối và yêu cầu được trả lại số tiền đã nhận cho bị đơn. Cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Ngô Hồng A về yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2009 và buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng nguyên đơn đã nhận cọc và thêm 250.000.000 đồng tiền phạt cọc là không có cơ sở bởi các căn cứ như sau:

[2] Hợp đồng ngày 15/8/2009 mà bị đơn đưa ra làm cơ sở để yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của mình thì không được phía nguyên đơn thừa nhận, cũng như bị đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu nào chứng minh nguyên đơn ông M đã nhận 250.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng nêu trên nên không có căn cứ buộc nguyên đơn phải trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc.

Căn cứ Tại biên bản ghi lời khai ngày 12/7/2013 và công văn số 117 ngày 12/8/2013 của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an quận C thì bị đơn có mua nền tái định cư của 19 hộ dân trong đó có ông M, mỗi nền là 60m² với giá 120.000.000 đồng, tuy nhiên sau đó bị đơn lại đưa ra lý do là đất ông M nhận được nền có diện tích 100m² nên đã lập hợp đồng đặt cọc 15/8/2009 điều chỉnh lại số tiền đặt cọc lên 250.000.000 đồng và hủy bỏ hợp đồng ngày 15/7/2009 là không đúng thực tế bởi lẽ đến ngày 25/01/2013 thì ông M mới thực hiện bốc thăm nền và cũng chỉ đến

thời điểm này ông M mới biết được ông được nhận nền diện tích $100m^2$ nên nội dung hợp đồng ngày 15/8/2009 là trái với thực tế. Do đó không có cơ sở để công nhận hợp đồng ngày 15/8/2009 và yêu cầu đòi lại tiền cọc 250.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 250.000.000 đồng của bị đơn.

[3] Tuy nhiên tại phần nhận định cũng như quyết định của bản án cấp sơ thẩm là công nhận hợp đồng ngày 15/7/2009 và tuyên buộc nguyên đơn phải trả lại tiền cọc 40.000.000 đồng và bồi thường thêm tiền phạt 40.000.000 đồng vì từ chối giao kết hợp đồng với bị đơn là không phù hợp vì Theo quy định Tại Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 thì *“Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự.”* Căn cứ quy định này thì hợp đồng ngày 15/7/2009 trên danh nghĩa là thỏa thuận đặt cọc giữa ông M và ông Hồng A, tuy nhiên ông Huỳnh Văn T là người ký tên trên hợp đồng không phải là ông Hồng A và cũng không có tài liệu ủy quyền của ông Hồng A cho ông T thực hiện giao dịch này với ông M nên hợp đồng ngày 15/7/2009 không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và bị đơn; cũng như nghĩa vụ bảo lãnh của ông L, bà X. Bên cạnh đó đối tượng của hợp đồng (đất) mà các bên ký kết để thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng là vi phạm Luật đất đai bởi vì thời điểm này nguyên đơn hoàn toàn chưa được Nhà nước giao quyền sử dụng đất cũng như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên việc ký kết trên là vô hiệu, nên việc tuyên hủy hợp đồng ngày 15/7/2009 là cần thiết. Nhưng theo chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông M có nhận 40.000.000 đồng của bị đơn nên theo quy định tại Điều 137 Bộ Luật dân sự 2005 thì ông M phải trả lại 40.000.000 đồng cho bị đơn mới phù hợp. Nhưng án sơ thẩm buộc nguyên phải trả cho bị đơn thêm khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là không có căn cứ. Tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm và trong thời hạn kháng cáo nguyên đơn không có kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp phúc thẩm cũng không thể xem xét lại số tiền đặt cọc trên.

Án sơ thẩm có thiếu sót một nghĩa vụ thanh toán nhưng lại được tuyên hai lần cho hai chủ thể khác nhau là không đúng cụ thể; đã tuyên ông M có nghĩa vụ thanh toán số tiền 80.000.000 đồng, nếu bản án có hiệu lực pháp luật thì được thi hành án theo luật thi hành án dân sự, chứ không thể tuyên thêm ông Hồng A có quyền kiện ông L bà X để đòi lại số tiền thêm một lần nữa với lý do ông L bà X có bảo lãnh. Như vậy chẳng khác nào ông Hồng A được đòi số nợ hai lần. Do đó cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Nguyên đơn khởi kiện và đồng ý trả lại tiền cọc cho bị đơn 30.000.000 đồng, nhưng Tòa án đã buộc nguyên đơn phải trả 80.000.000 đồng. Vậy nguyên đơn phải chịu án phí $50.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.500.000 \text{ đồng}$.

Đối với bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền cọc và phạt cọc là 500.000.000 đồng nhưng chỉ được Tòa án chấp nhận 80.000.000 đồng. Vậy bị đơn

phải chịu án trong khoản 420.000.000 đồng là (20.000.000 đồng + 4% phần vượt quá 400.000.000 đồng là 20.000.000 đồng x 4%= 800.000 đồng). Tổng cộng bị đơn phải chịu án phí 20.800.000 đồng.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Hồng A

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Phạm Văn M.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2009 giữa ông Phạm Văn M với ông Ngô Hồng A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô C38 đường Số 04, diện tích 100m² thuộc Khu tái định cư Trung tâm Văn Hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Buộc ông Phạm Văn M phải trả cho ông Ngô Hồng A tiền cọc đã nhận 40.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc 40.000.000 đồng, tổng cộng ông Phạm Văn M phải trả cho ông Ngô Hồng A số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng)

Kể từ khi ông Ngô Hồng A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Văn M còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Hồng A về việc công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2009 giữa ông Phạm Văn M với ông Ngô Hồng A và yêu cầu ông M phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và phạt cọc 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2009 giữa ông Phạm Văn M với ông Ngô Hồng A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô C38 đường Số 04, diện tích 100m² thuộc Khu tái định cư Trung tâm Văn Hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Phạm Văn M về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013.

Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22/3/2013 giữa ông Phạm Văn M với ông Ngô Hồng A về việc ủy quyền cho ông Ngô Hồng A được bóc thăm, nhận nền và

thực hiện các quyền khác liên quan đến quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn M tại Khu tái định cư Trung tâm Văn hóa T.

Buộc ông Ngô Hồng A phải giao lại cho ông Phạm Văn M bản chính biên bản bốc thăm nhận nền của ông Phạm Văn M đối với quyền sử dụng đất vị trí Lô C38 đường Số 04, diện tích 100m² dự án Trung tâm Văn Hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Phạm Văn M, ông Ngô Hồng A mỗi người phải chịu 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng). Ông M đã nộp tạm ứng 1.500.000 đồng nên ông Hồng A phải có nghĩa vụ trả lại cho ông M 750.000 đồng.

Về án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn M phải chịu 2.500.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai số 001516 ngày 21/3/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. ông Phạm Văn M được nhận 500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng).

Ông Ngô Hồng A phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 20.800.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng, ông Ngô Hồng A phải chịu 21.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.500.000đ theo Biên lai số 006374 ngày 13/4/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, ông Ngô Hồng A còn phải nộp thêm 8.600.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Ông Ngô Hồng A phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo hai biên lai số 005522 ngày 01/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, bị đơn đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS. Q.Ninh Kiều;
- Lưu (HS – 2b).

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng