

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 270/2025/DS-PT

Ngày 08/5/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Lực;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cường;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2025/TLPT-DS ngày 16/01/2025 về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 187/2025/QĐ-PT ngày 20/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 242/2025/QĐ-PT ngày 08/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Diễm N, sinh năm 1987; địa chỉ: số B, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1967; địa chỉ: số A, khu phố H, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Vũ Anh T, sinh năm 1977; địa chỉ: số E, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/01/2024). Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1977; địa chỉ: số I, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn T2, sinh năm 1995; địa chỉ: số B, đường số B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/12/2023). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1; địa chỉ trụ sở: số A, số B, đường số B, Khu N, Lê Trọng T3, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1985; địa chỉ: F, đường D, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Huỳnh Quốc V1, sinh năm 1977;

4. Bà Lê Thị Thu V2, sinh năm 1953;

5. Ông Huỳnh Quốc T4, sinh năm 1979;

6. Ông Huỳnh Quốc Hoàng C, sinh năm 1983;

Cùng trú tại địa chỉ: số B L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và bị đơn ông Lê Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ban đầu, lời khai của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng:*

Bà Huỳnh Thị Diễm N và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có mối quan hệ quen biết, bà N nhiều lần vay tiền của bà T1 với lãi suất 0,4%/ngày và đã hoàn tất hợp đồng với nhau. Vào ngày 09/01/2023, bà N tiếp tục vay tiền bà T1 10.000.000.000 đồng. Mười ngày sau, bà N chuyển khoản trả tiền lãi qua tài khoản của bà T1 số tài khoản 1400113191009 tại Ngân hàng TMCP Q số tiền 400.000.000 đồng, tiếp theo 10 ngày nữa bà N chuyển khoản 200.000.000 đồng và còn nợ 200.000.000 đồng thì bà T1 nhập vô tiền nợ gốc là 10.200.000.000 đồng. Số tiền lần giao dịch này và trước đó được chuyển tiền vay và lãi qua số tài khoản của chồng bà N là ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1985 có số tài khoản 03822019999 tại Ngân hàng TMCP Q; số tài khoản 036433429999 tại Ngân hàng L1.

Ngày 20/02/2023, bà N có nhu cầu vay tiếp 6.000.000.000 đồng của bà T1, nhưng bà T1 giới thiệu bà N gặp ông Lê Thanh L để ông L cho bà N vay 6.000.000.000 đồng, lập một giấy thỏa thuận mượn tiền như trên do ông L giữ.

Để đảm bảo khoản vay 6.000.000.000 đồng, thay vì lập hợp đồng vay thì ông L, bà T1 yêu cầu bà N ký hợp đồng ủy quyền số 0413, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương vào ngày 20/02/2023 để ủy quyền toàn quyền sử dụng đất thửa đất số 603, tờ bản đồ số 33

toạ lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 843495 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Thị Diễm N ngày 21/3/2018 và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) trên cho ông L giữ, lãi suất vay là 4%/tháng.

Sau khi hợp đồng ủy quyền được công chứng, ông L đã chuyển cho bà N tổng số tiền là 5.592.000.000 đồng vào tài khoản của bà N số 09391617979 tại Ngân hàng TMCP Q, bà N có thắc mắc thì ông L nói: Theo yêu cầu của bà T1 thì ông L đã trừ lại 408.000.000 đồng là khoản lãi vay mà bà N phải trả cho bà T1 vào ngày 18 hàng tháng trên số tiền vay 10.200.000.000 đồng đã vay trước đây, bà N đồng ý.

Hàng tháng, khoản lãi của khoản vay 6.000.000.000 đồng mà bà N vay của ông L thì bà T1 tự đề nghị bà T1 sẽ nhận từ bà N và chuyển cho ông L. Tuy nhiên, từ khi vay đến nay, bà N chưa trả cho ông L được khoản tiền gốc và tiền lãi nào.

Sau đó, bà N phát hiện căn nhà của bà N có người phá ổ khóa, dọn đến ở và rao bán. Bà N có phản ánh với bà T1 là bà N chỉ thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay với ông L, nên ông L và bà T1 không được bán. Nếu muốn bán để thu hồi nợ thì phải có sự thống nhất xử lý tài sản thế chấp với bà N nhưng ông L và bà T1 không hợp tác. Khi bà N yêu cầu ông L, bà T1 ký hủy hợp đồng ủy quyền với bà N, trả lại bản chính GCNQSDĐ với bà N thì ông L, bà T1 cũng không hợp tác.

Qua trích lục hồ sơ, bà N được biết ông Lê Thanh L đã ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0925, quyền số 03/2023 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương.

Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2023, bà N chỉ ủy quyền đối với quyền sử dụng đất. Tài sản trên đất là căn nhà có nguồn gốc của ba mẹ bà N là ông Huỳnh Văn T5 và bà Lê Thị Thu V2, nhà xây dựng năm 2011, chưa được cấp sổ hữu nhà, ông T5 chết năm 2013 và chưa chia thừa kế nên một phần căn nhà thuộc quyền sở hữu của các đồng thừa kế là bà Lê Thị Thu V2, ông Huỳnh Quốc V1, ông Huỳnh Quốc T4 và ông Huỳnh Quốc Hoàng C. Việc bà N ủy quyền cho ông L quyền sử dụng đất thì hàng thừa kế thứ nhất của ông T5 cũng không biết do bà N không báo do là hợp đồng giả cách che giấu giao dịch vay. Bà N không có thỏa thuận nào với ông L về việc chuyển quyền đối với tài sản trên đất là căn nhà.

Nay, bà Huỳnh Thị Diễm N khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 23/02/2023 giữa bà Huỳnh Thị Diễm N với ông Lê Thanh L số công chứng 0412, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại được công chứng tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2023 giữa bà Huỳnh Thị Diễm N, ông Lê Thanh L với bà Nguyễn Thị Ngọc T1, số

công chứng 0925, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: các bên trả cho nhau những gì đã nhận, buộc ông Lê Thanh L, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải trả lại cho bà N quyền sử dụng đất, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 843495 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Thị Diễm N ngày 21/3/2018. Bà N đồng ý trả lại cho ông L tiền vay là 6.000.000.000 đồng cùng với tiền lãi theo lãi suất là 10%/năm.

** Bị đơn ông Lê Thanh L và người đại diện hợp pháp của ông Lê Thanh L vắng mặt trong quá trình tố tụng, nhưng người đại diện hợp pháp của ông L là ông Nguyễn Vũ Anh T có mặt tại phiên tòa và trình bày:*

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông L không có cho bà N vay tiền, giao dịch giữa hai bên là hợp đồng uỷ quyền toàn quyền đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 603, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 843495 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Thị Diễm N ngày 21/3/2018, hợp đồng đã được công chứng hợp pháp. Thực tế, giao dịch giữa ông L và bà N là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L đã giao cho bà N 6.000.000.000 đồng. Sau đó, ông L tiến hành chuyển nhượng hợp pháp cho bà T1, do giá của bất động sản thời điểm đó không tăng nên ông L chỉ chuyển nhượng cho bà T1 bằng giá nhận chuyển nhượng từ bà N là 6.000.000.000 đồng. Vì ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N nên khi ông L chuyển nhượng cho bà T1 thì ông L không có nghĩa vụ phải báo lại cho bà N biết.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 do người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn T2 trình bày:*

Bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N vì giao dịch giữa các bên là hợp pháp. Ngày 19/3/2023, được biết bà N cùng chồng là ông Nguyễn Anh V có ý định chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 603, tờ bản đồ 33, tại đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CL84349, số vào sổ cấp GCN: CS03391 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Thị Diễm N ngày 21/3/2018.

Ngày 20/3/2023, bà T1 đến nhà đất trên để trực tiếp xem nhà và thỏa thuận giá nhận chuyển nhượng với bà N và ông V. Giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Thực tế, bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N và ông V, nhưng do GCNQSDĐ đã uỷ quyền cho ông L nên ông L là người ký hợp đồng chuyển nhượng qua cho bà T1. Ngày 24/3/2023, ông L và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng tại Văn phòng C1. Thực tế, bà T1 không có giao 6.000.000.000 đồng cho bà N và ông V mà các bên thống nhất cản trừ nợ do bà N và ông V có vay của ông L 6.000.000.000 đồng, không có lập thành văn bản, thời gian vay khoảng tháng

02/2023 (không nhớ rõ ngày), không có lãi suất, thời hạn thanh toán là một tháng kể từ tháng 02/2023 chỉ nói cho mượn đỡ để đáo hạn ngân hàng nhưng sau đó bà N và ông V không có tiền trả nên mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1. Bà T1 đã giao cho ông L 6.000.000.000 đồng ngày 24/3/2023, ông L có lập văn bản thể hiện nhận đủ số tiền trên. Giá trên là giá nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là căn nhà. Tuy nhiên, do nhà chưa được cấp sổ hữu nhà nên không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/3/2023 thể hiện giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Giá thực tế chuyển nhượng và giá thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng có sự chênh lệch vì các bên cùng thống nhất ghi để giảm tiền thuế.

Tại thời điểm giao dịch, thửa đất trên có GCNQSDĐ, không bị kê biên, không bị tranh chấp nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ngày 27/3/2023, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N, ông V đã bàn giao nhà và chìa khoá nhà cho bà T1 để quản lý, sử dụng. Ngày 31/3/2023, bà T1 được cập nhật đăng ký biến động sang tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL843495, số vào sổ cấp GCN: CS03391 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/3/2018. Hiện nay, nhà đất trên do bà T1 quản lý sử dụng ổn định.

Trong quá trình sử dụng nhà, bà T1 đã tu bổ, sửa chữa nhà với chi phí là 24.409.000 đồng. Do bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp nên bà T1 không yêu cầu bồi thường đối với chi phí sửa chữa nhà.

Trường hợp nếu có căn cứ tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bà T1 đồng ý với yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:*

- Đối với hợp đồng ủy quyền số công chứng 412, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2023 giữa bà Huỳnh Thị Diễm N với ông Lê Thanh L thì tại thời điểm công chứng các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến giao kết hợp đồng này, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Văn phòng C1 đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên giữa bà Huỳnh Thị Diễm N với ông Lê Thanh L theo quy định pháp luật.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Thanh L với bà Nguyễn Thị Ngọc T1 số công chứng 925, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2023, thì tại thời điểm công chứng tài sản có Giấy chứng nhận, không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, còn trong thời hạn sử dụng đất đảm bảo điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai. Các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan

đến giao kết hợp đồng này, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Văn phòng C1 đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà Huỳnh Thị Diễm N (do ông Lê Thanh L đại diện) với bà Nguyễn Thị Ngọc T1 theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hồng N1 có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh V trình bày:*
Ông V là chồng bà N, thống nhất trình bày của bà N. Không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quốc V1 trình bày:*

Ông V1 là anh của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm N và là chủ sử dụng đất liền kề với nhà đất đang tranh chấp. Trong đó, ranh giới đất ông V1 sử dụng có phần chồng lấn với ranh giới đất bà N sử dụng. Thửa đất của ông V1 là thửa 597 (được tách ra từ thửa 196, 197), thửa của bà N là 603 (cũng được tách từ thửa 196, 197). Giữa ông V1 và bà N không có tranh chấp.

Trên đất tranh chấp có căn nhà diện tích xây dựng là 547,72m² do cha của ông V1 là ông Huỳnh Văn T5 và mẹ là bà Lê Thị Thu V2 xây dựng nhưng chưa được cấp sổ hữu nhà. Khi ông T5 chết vào năm 2013, tài sản này chưa chia thừa kế. Ông V1, bà N và các đồng thừa kế của ông T5 chỉ được thừa kế đối với quyền sử dụng đất mà chưa thực hiện thừa kế đối với một phần tài sản là căn nhà do ông T5 chết để lại tọa lạc trên hai thửa đất. Ông V1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu V2 trình bày:*

Bà V2 là mẹ của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm N. Trong thời kỳ hôn nhân với ông Huỳnh Văn T5 thì bà V2 và ông T5 tạo lập và xây dựng căn nhà có chiều ngang 8,9m tại thửa đất 196 và 197, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy phép xây dựng số 1228/GP.XD cho công trình xây dựng trên đất là 547,72m² trên hai thửa đất nêu trên.

Năm 2013, ông T5 chết và để lại $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu nhà là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với ông T5. Do vậy, căn nhà trên có một phần tài sản của bà V2 và 01 kỷ phần di sản thừa kế của ông T5 để lại. Hiện nay, bà V2 không yêu cầu chia thừa kế. Giữa bà V2 và bà N không có tranh chấp, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà V2 có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quốc T4 trình bày:*

Ông T4 là anh của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm N. Là con ruột của ông T5 và bà V2. Ông T5 chết năm 2013 để lại di sản là $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu căn nhà là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà V2 với ông T5 được xây dựng diện tích 547,72m² theo Giấy phép xây dựng số 1228/GP.XD trên hai thửa đất 196 và 197, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Hiện nay, ông T4 không yêu cầu chia thừa kế. Giữa ông T4 và bà N không có tranh chấp, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông T4 có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Quốc Hoàng C trình bày:*

Ông C là anh của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm N. Là con ruột của ông T5 và bà V2. Ông T5 chết năm 2013 để lại di sản là $\frac{1}{2}$ quyền sở hữu căn nhà là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà V2 với ông T5 được xây dựng diện tích 547,72m² theo Giấy phép xây dựng số 1228/GP.XD trên hai thửa đất 196 và 197, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Hiện nay, ông C không yêu cầu chia thừa kế. Giữa ông C và bà N không có tranh chấp, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông C có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm N đối với bị đơn ông Lê Thanh L, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 23/02/2023 giữa bà Huỳnh Thị Diễm N với ông Lê Thanh L số công chứng 0412, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2023 giữa bà Huỳnh Thị Diễm N, ông Lê Thanh L với bà Nguyễn Thị Ngọc T1, số công chứng 0925, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Diễm N có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh L số tiền gốc là 6.000.000.000 đồng, tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là 960.000.000 đồng, tổng số tiền 6.960.000.000 đồng.

3. Buộc ông Lê Thanh L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền 6.000.000.000 đồng.

4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 843495, số vào sổ cấp GCN CS 03391 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Thị Diễm N ngày 21/3/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc T1 ngày 31/3/2023 để cập nhật lại cho bà Huỳnh Thị Diễm N theo quyết định của bản án.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải chịu 8.548.233 đồng. Do nguyên đơn bà N đã tạm ứng do đó ông L, bà T1 có nghĩa vụ nộp lại để trả cho bà N.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm N phải chịu 114.960.000 đồng được khấu trừ vào 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0000548 ngày 06/12/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một. Bà N phải nộp thêm 114.060.000 đồng.

Buộc bị đơn ông Lê Thanh L phải chịu 600.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm trả tiền lãi do chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 15/11/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và bị đơn ông Lê Thanh L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cụ thể như sau: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 23/02/2023 giữa bà Huỳnh Thị Diễm N với ông Lê Thanh L số công chứng 0412, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2023 giữa bà Huỳnh Thị Diễm N, ông Lê Thanh L với bà Nguyễn Thị Ngọc T1, số công chứng 0925, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 là vô hiệu, vì các hợp đồng này là hợp pháp và các bên đã thực hiện xong. Bà T1 đã được bàn giao nhà, đất sử dụng ổn định cho đến nay, đã sửa chữa nhà, cho thuê nhà, hàng tháng vẫn trả tiền điện, nước đầy đủ.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn vì kháng cáo không có căn cứ chấp nhận; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe người kháng cáo trình bày và nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: đối tượng tranh chấp trong các hợp đồng là bất động sản tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một để yêu cầu giải quyết tranh chấp là phù hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn kháng cáo trong thời hạn và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn là hợp lệ.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và đã có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa đất số 603, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương: bà N có được quyền sử dụng đất nêu trên dựa trên kết quả thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của những người thừa kế của ông Huỳnh Văn T5 gồm có bà Lê Thị Thu V2, ông Huỳnh Quốc V1, ông Huỳnh Quốc T4, ông Huỳnh Quốc Hoàng C và bà Huỳnh Thị Diễm N, theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đã được chứng thực ngày 19/9/2017 tại Văn phòng C2. Theo đó, quyền sử dụng đất các thửa số 393 và 196, tờ bản đồ số 33, phường P, thành phố T của ông Huỳnh Văn T5 được chia cho ông Huỳnh Quốc V1 và bà Huỳnh Thị Diễm N mỗi người một phần. Sau đó, bà N đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 843495 ngày 21/3/2018 với số thửa mới được tách/hợp thửa thành thửa số 603. Quá trình sử dụng, bà N đã nhiều lần thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng: Ngân hàng TMCP X (năm 2018); Ngân hàng TMCP L1 (năm 2021) để bảo đảm các khoản vay tín dụng. Tại thời điểm phân chia di sản đã có căn nhà cấp 3, 4 tầng, kết cấu móng cột khung sàn: bê tông cốt thép, tường gạch ceramic, mái bê tông cốt thép, diện tích 547,72m² được ông Huỳnh Văn T5 và bà Lê Thị Thu V2 xây dựng năm 2011 trên diện tích đất thuộc thửa đất số 196 và 393, tờ bản đồ 33 phường P, theo Giấy phép xây dựng số 1228/GP.XD do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 22/9/2011. Trong đó, bà N sử dụng một phần căn nhà diện tích qua đo đạc thực tế là 211,1m² gắn liền quyền sử dụng đất được chia; phần diện tích nhà còn lại do ông Huỳnh Quốc V1 quản lý, sử dụng cùng với phần đất còn lại được chia.

[5] Mặc dù khi phân chia di sản thừa kế của ông T5 để lại, các bên không thỏa thuận bằng văn bản về việc phân chia căn nhà gắn liền đất, nhưng xét ý chí đích thực của các bên tham gia thỏa thuận phân chia di sản trên thực tế thì bà N đã được phân chia nhà ở gắn liền (và tương ứng) với diện tích quyền sử dụng đất được chia; phần nhà do bà N sử dụng được tách rời và biệt lập với phần nhà do ông Huỳnh Quốc V1 quản lý, sử dụng; bà N đã nhiều lần sử dụng quyền sử dụng đất để tham gia các giao dịch bảo đảm (thế chấp) các khoản vay tại các ngân hàng thương mại. Ngoài ra, còn có lý do nhà ở chưa được cập nhật quyền sở hữu trên giấy chứng nhận nên không thể công chứng trên văn bản phân chia di sản. Do đó, có cơ sở khẳng định bà N là người được quyền sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng thửa đất số 603, đồng thời có quyền sở hữu hợp pháp căn nhà gắn liền thửa đất nêu trên.

[6] Về kết cấu, căn nhà của bà N và nhà của ông V1 có chung một phần móng, cột và vách ngăn nhưng về pháp lý, yếu tố này không làm thay đổi quyền

sở hữu của bà N đối với căn nhà gắn liền đất vì trên thực tế pháp luật vẫn công nhận quyền sở hữu nhà liền kề với kết cấu một phần móng, cột và vách chung thuộc sở hữu chung với hộ liền kề. Việc những người thừa kế của ông Huỳnh Văn T5 cho rằng nhà ở gắn liền đất là di sản thừa kế chưa chia là không phù hợp thực tế, không có cơ sở chấp nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi chuyển nhượng tài sản gắn liền đất (nhà ở) là do tài sản này chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận, nhưng xét ý chí thực tế của các bên khi thực hiện hợp đồng thì có cơ sở xác định bên bán đã bán và đã chuyển giao nhà, đất cho bên mua. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được như bản án sơ thẩm đã nhận định (chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không chuyển nhượng tài sản gắn liền đất thuộc di sản thừa kế chưa chia). Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền đất đủ điều kiện giao dịch do thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của bà Huỳnh Thị Diễm N; tài sản không tham gia giao dịch bảo đảm và không bị cơ quan có thẩm quyền kê biên để bảo đảm cho khoản nợ khác. Tuy nhiên, các hợp đồng này bị vô hiệu vì lý do khác.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét Vi bằng số 307 ngày 09/10/2023 do Văn phòng Thừa phát lại thành phố T lập theo yêu cầu của ông Nguyễn Anh V ghi nhận tin nhắn trao đổi qua tài khoản mạng xã hội Zalo giữa tài khoản thông tin cá nhân “*WOW*” số điện thoại +84382019999 và tài khoản thông tin cá nhân “*Chị Thủy Dĩ A*” số điện thoại + 849185322369 đang lưu trữ trên điện thoại cá nhân của ông V. Nội dung các tin nhắn thể hiện, giữa ông V, bà T1 có việc vay và trả tiền nhiều lần, trong đó có nội dung liên quan đến vụ tranh chấp là tài khoản “*Chị Thủy Dĩ A*” nhắn cho tài khoản “*WOW*” của ông Nguyễn Anh V, thời gian hiển thị 15 giờ 18 phút ngày 16/02/2023 đến 16 giờ 33 phút cùng ngày như sau: “*Nếu có mối cầm ủy quyền cuốn sổ đỏ Lý Thường K của em 5,5 tỷ em có cầm kg em?*” thì ông V đã phản hồi lại như sau: “*Dạ, được chị*”, tài khoản “*Chị Thủy Dĩ A*” đã trả lời lại với nội dung “*Vậy để chị báo cho người ta em nhé*”, ông V tiếp tục trả lời “*Dạ chị*”. Đến ngày 18/02/2023 tài khoản “*Chị Thủy Dĩ A*” chốt số tiền nợ gốc và lãi của ông V như sau: “*Tiền lãi hôm nay đến ngày là 408.000.000 đồng nha em, gốc 10,2 tỷ*”, Sau đó, ông V xác nhận “*Vâng chị*”, “*Để qua tuần em chuyển nhé*”.

[8] Căn cứ bảng sao kê tài khoản cá nhân của bà Huỳnh Thị Diễm N mở tại Ngân hàng TMCP Q, phòng G thể hiện: vào ngày 20/02/2023, ông Lê Thanh L chuyển vào tài khoản của bà N hai lần tiền là 5.000.000.000 đồng và 592.000.000 đồng tổng số tiền 5.592.000.000 đồng và đều ghi rõ nội dung: “*Lê Thanh L chuyển khoản thanh toán tiền ủy quyền thửa đất số 603, tờ bản đồ số 33, T*”. Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn về việc có vay của ông L số tiền 6.000.000.000 đồng phù hợp với nội dung trao đổi tin nhắn giữa bà T1 và ông V và chứng cứ về việc chuyển tiền vào tài khoản của bà N; có đủ cơ sở xác định việc ký hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2023 giữa bà N với ông L là để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông L, hợp đồng ủy quyền là che giấu giao dịch vay tiền giữa bà N và ông L.

[9] Ngoài ra, đại diện bị đơn ông L đã thừa nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà N và ông L thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà ký hợp đồng ủy quyền. Việc ký hợp đồng ủy quyền trong trường hợp này là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự và vi phạm pháp luật về thuế vì có mục đích trốn thuế chuyển nhượng và lệ phí trước bạ sang tên quyền sử dụng đất.

[10] Về giá của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2023 thể hiện giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, nhưng bị đơn ông L và bà T1 cùng thống nhất giá thực tế chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Như vậy, việc ghi giá trị tài sản trên hợp đồng không đúng với giá chuyển nhượng thực tế của tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Luật Quản lý thuế năm 2019; Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 12 Luật Đất đai 2013.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật; xác định giao dịch thực giữa các bên là hợp đồng vay tài sản có hiệu lực là đúng. Xử lý hậu quả pháp lý của việc tuyên các hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc các bên phải hoàn trả cho nhau khoản tiền đã giao nhận cùng khoản tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật; tuyên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đề cập nhật lại cho bà Huỳnh Thị Diễm N theo quyết định của bản án là phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về việc xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu.

[12] Mặc dù hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật nhưng trên thực tế, bà N đã tự nguyện chuyển giao nhà, đất cho bà T1 sử dụng sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi bà T1 quản lý, sử dụng nhà đất thì ông Huỳnh Quốc V1 (anh ruột của bà N) là người sử dụng nhà liền kề biết (buộc phải biết) nhưng cả bà N và ông V1 không phản đối là đã thể hiện ý chí tự nguyện bàn giao nhà, đất cho bà T1 sử dụng. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn không chứng minh được việc bà T1 tự ý phá ổ khóa cửa và sử dụng trái phép nhà, đất của bà N. Bà T1 đã chứng minh được mình là người sử dụng nhà, đất ngay tình và công khai trong thời gian dài; trực tiếp nộp các khoản tiền điện; đã thuê người sửa chữa nhà và cho người khác thuê. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên thực hiện xong. Hiện nay, nhà đất tranh chấp vẫn do bà Nguyễn Thị Ngọc T1 quản lý sử dụng nhưng khi xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc bà T1 phải bàn giao nhà, đất lại cho bà N là không bảo đảm việc thi hành án. Do bà T1 vẫn còn quản lý, sử dụng nhà, đất nên khi xử lý hậu quả của việc tuyên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì phải tuyên buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1 bàn giao nhà,

đất lại cho bà N. Đồng thời, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người cho vay, cần phải buộc bên vay phải thanh toán khoản tiền phải trả cho bên cho vay trước khi được nhận lại nhà, đất mới bảo đảm sự công bằng cho tất cả các bên và tính khả thi của quyết định của Tòa án đã có hiệu lực. Trường hợp bà Huỳnh Thị Diễm N không thanh toán hết các khoản nợ thì chủ nợ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên và phát mãi tài sản là nhà, đất để thu hồi nợ. Kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

[13] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa về việc đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Tuy nhiên, như phân tích nêu trên, xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm về việc giao trả nhà, đất khi xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[14] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm do bản án sơ thẩm bị sửa một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 282, Điều 293 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ khoản 4 Điều 6 Luật Quản lý thuế năm 2019; khoản 7 Điều 12 Luật Đất đai 2013; Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 120, Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 407 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và bị đơn ông Lê Thanh L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm N đối với bị đơn ông Lê Thanh L, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 về việc “Tranh chấp hợp ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 23/02/2023 giữa bà Huỳnh Thị Diễm N với ông Lê Thanh L số công chứng 0412, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2023 giữa bà Huỳnh Thị Diễm N, ông Lê Thanh L với bà Nguyễn Thị Ngọc T1, số

công chứng 0925, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C1 là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị Diễm N có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh L số tiền gốc là 6.000.000.000 đồng, tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là 960.000.000 đồng, tổng số tiền: 6.960.000.000 đồng.

1.3. Buộc ông Lê Thanh L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền 6.000.000.000 đồng.

1.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ bàn giao thửa đất số 603, tờ bản đồ số 33 phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và nhà cấp 3, 4 tầng, kết cấu móng cột khung sàn: bê tông cốt thép, tường gạch ceramic, mái bê tông cốt thép, diện tích đo đạc thực tế 211,1m² gắn liền thửa đất số 603 cho bà Huỳnh Thị Diễm N ngay sau khi bà Huỳnh Thị Diễm N thanh toán hết các khoản nợ cho ông Lê Thanh L.

Trong thời gian bà Huỳnh Thị Diễm N chưa trả hết các khoản nợ cho ông Lê Thanh L, thì bà Nguyễn Thị Ngọc T1 được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà cấp 3, 4 tầng, kết cấu móng cột khung sàn: bê tông cốt thép, tường gạch ceramic, mái bê tông cốt thép, diện tích đo đạc thực tế 211,1m² gắn liền thửa đất số 603, tờ bản đồ số 33 phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trường hợp bà Huỳnh Thị Diễm N chưa trả hết các khoản nợ cho ông Lê Thanh L thì ông Lê Thanh L có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên và phát mãi quyền sử dụng thửa đất số 603, tờ bản đồ số 33 cùng tài sản gắn liền đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương để thu hồi nợ. Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên số tiền bà Huỳnh Thị Diễm N trả cho ông Lê Thanh L để bảo đảm việc thi hành án.

1.5. Sau khi được nhận lại nhà và đất, bà Huỳnh Thị Diễm N có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 843495, số vào sổ cấp GCN CS 03391 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Thị Diễm N ngày 21/3/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc T1 ngày 31/3/2023 để cập nhật lại cho bà Huỳnh Thị Diễm N theo quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật.

1.6. Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải chịu 8.548.233 đồng. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm N đã tạm ứng; ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ liên đới nộp lại số tiền 8.548.233 đồng để trả cho bà N.

1.7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Diễm N phải chịu 114.960.000 đồng, được khấu trừ vào 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000548 ngày 06/12/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một, còn phải nộp thêm 114.060.000 đồng.

- Bị đơn ông Lê Thanh L phải chịu 600.000 đồng.

1.8. Về nghĩa vụ thi hành án

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương với số tiền và thời gian chậm trả.

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 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 cưỡng chế thi hành án theo quy 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.

2. Án phí phúc thẩm:

- Ông Lê Thanh L không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0008674 ngày 04/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0008657 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HSVA.

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

Nguyễn Công Lực