

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 179/2025/DS-PT

Ngày 24-3-2025

V/v tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**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: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp;
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 3 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 687/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2025/QĐPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 156/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phan Duy C, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đậu Văn C1, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/5/2021), có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Trần Sỹ D, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị D1: Ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1982; địa chỉ: NT C, đường N, tổ F, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/3/2025), có mặt.

2. Ông Trương Tấn N, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: số A, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Trương Tấn N: Bà Phan Hồng N1, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: số C, đường H, tổ B, khu phố F, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/7/2024), có mặt.

3. Ông Lâm Duy N2, sinh năm 1991; địa chỉ cư trú: ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Lâm Duy N2: Ông Đoàn Văn A, sinh năm 1998; địa chỉ cư trú: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022), có mặt.

4. Bà Bạch Thị Bích H1, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Ông Trần Minh S, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: đường D, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

6. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3); địa chỉ: Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

7. Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5); địa chỉ: Ô, lô A, khu dân cư M, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

8. Bà Huỳnh Ngọc M, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: số nhà C, đường X, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Duy C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/11/2019, ông Phan Duy C vay ông Trần Sỹ D số tiền 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, lãi suất hai bên tự thỏa thuận, để đảm bảo khoản vay ông D yêu cầu ông C thế chấp tài sản bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AH584179, số vào sổ cấp GCN: H01746 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp ngày 14/02/2007, đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hai bên ký kết Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C4, tỉnh Bình Dương, số công chứng 09164, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/11/2019. Sau một thời gian, tiền gốc và lãi là 1.180.000.000 đồng, ông C không có khả năng trả cho ông D nên ông D đã giới thiệu ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Bạch Thị Bích H1. Ngày 13/3/2021, ông D có thực hiện hợp đồng mua bán đất với bà H1 với giá 2.200.000.000 đồng, bà H1 đặt cọc cho ông C số tiền 1.180.000.000 đồng và hẹn 30 ngày (tức ngày 13/4/2021) sẽ trả đủ số tiền còn lại là 1.020.000.000 đồng ra công chứng hồ sơ chuyển nhượng. Theo ông D được biết bà H1 lại lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cầm cho ông Trương Tấn N. Số tiền bà H1 đặt cọc ông C đã chuyển thẳng qua cho ông D để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nhưng đến hạn thanh toán, bà H1 không thực hiện mà hẹn cho đến ngày 05/5/2023 sẽ trả hết số tiền còn lại nếu không bà H1 bị mất cọc. Bà H1 không thực hiện theo lời hẹn và không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Bà H1 và ông D ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông Trương Tấn N mà không thông báo và không có sự đồng ý của ông C, sau đó ông N tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Duy N2.

Ngày 13/3/2021, ông Trần Sỹ D tiếp tục ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông Trương Tấn N theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002928, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Ngày 28/4/2021, ông Trương Tấn N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Duy N2, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2, số công chứng 005924, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau đó, ông C mới được biết phần diện tích đất của ông C đã chuyển nhượng cho người khác và đang làm thủ tục ra sổ cho người khác nên đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Ông C khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 09164, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/11/2019 tại Văn phòng C4, tỉnh Bình Dương giữa ông Phan Duy C và ông Trần Sỹ D.

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002928, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2021 giữa ông Trần Sỹ D và ông Trương Tấn N tại Văn phòng C2.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005924, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2021 tại Văn phòng Công chứng Sở Sao giữa ông Trương Tấn N và ông Lâm Duy N2.

- Ông Phan Duy C yêu cầu ông Trần Sỹ D trả lại cho ông Phan Duy C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH584179, số vào sổ cấp GCN: H01746 do Ủy

ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp ngày 14/02/2007, thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Ông Phan Duy C đồng ý trả lại số tiền 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng cho ông Trần Sỹ D theo Giấy biên nhận tiền ngày 18/11/2019.

Bị đơn ông Trần Sỹ D trình bày:

Ngày 18/11/2019, ông Phan Duy C và bà Nguyễn Thị D1 vay của ông D số tiền 900.000.000 đồng, lãi suất các bên tự thỏa thuận, để làm tin ông C và bà D1 đã ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 09164, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng C4 cho ông D. Khi vay tiền hai bên có làm giấy vay tiền (giấy vay tiền hiện nay ông D không nhớ cất ở đâu).

Theo thỏa thuận, khi nào ông C trả nợ cho ông D thì các bên sẽ hủy hợp đồng ủy quyền nói trên, các bên thỏa thuận thời hạn vay là 06 tháng, nhưng đến thời hạn ông C vẫn chưa trả cho ông D. Ngày 12/3/2021, ông C gọi điện cho ông D nói ngày mai (tức là ngày 13/3/2021), ông D đem hồ sơ đến Văn phòng C2 ký hủy hợp đồng ủy quyền và ông C sẽ trả số tiền đã vay cho ông D. Sáng ngày 13/3/2021, ông D đến Văn phòng Công chứng Sở Sao gặp ông C và ông C yêu cầu ông D ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trương Tấn N nhưng ông D không đồng ý. Ông D nói ông C ký hủy hợp đồng với ông D như thỏa thuận ban đầu, ông C năn nỉ ông D ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông N vì đất này ông C là người bỏ tiền ra mua và vợ đã thỏa thuận đây là tài sản riêng của chồng, do đất được cấp trong thời kỳ hôn nhân nên bà D1 đồng ý cùng ký ủy quyền cho ông D để hợp lệ. Ông D đồng ý ký ủy quyền cho ông N và yêu cầu ông C cam kết không được khởi kiện, cam kết việc ký hợp đồng ủy quyền giữa ông D và ông N là ý chí của ông C, ông D không chịu trách nhiệm về việc ký ủy quyền này. Giữa ông D và ông C đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau. Ông D không biết ông N là ai, sau khi ông D ký ủy quyền với ông N, ông N chuyển tiền cho ông D với nội dung “chuộc sổ với số tiền 1.180.000.000 đồng”. Sau khi trừ tiền nợ gốc và lãi thì ông D đưa lại tiền mặt cho ông C là 150.000.000 đồng. Sau đó, ông C làm gì, giao dịch như thế nào với ai, ông D không biết. Ông D không biết bà H1 là ai. Hiện nay, ông C không còn nợ ông D khoản nào. Nay, ông C khởi kiện với những yêu cầu như trên thì ông D không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N trình bày:

Ông Trương Tấn N không quen biết ông C, ông D và ông Lâm Duy N2. Sự việc ông N nhận chuyển nhượng đất của ông D bằng hình thức ký kết hợp đồng ủy quyền, cụ thể như sau: Ông N và cháu tên Huỳnh Ngọc M cho bà Bạch Thị Bích H1 vay tiền để mua đất. Bà H1 là người đứng ra đặt cọc mua bán đất từ ông C. Ông N cọc 1.400.000.000 đồng cho bà H1. Trong 1.400.000.000 đồng ông N chuyển cho bà H1 bằng hai hình thức, chuyển khoản 1.180.000.000 đồng cho ông D để trừ số tiền mà ông C nợ ông D (bà M chuyển theo yêu cầu của bà H1) ngày 13/3/2021, số tiền 220.000.000 đồng bà M đưa trực tiếp cho bà H1 vào ngày 13/3/2021. Số tiền 900.000.000 đồng còn lại bà M là người giao trực tiếp giao cho

bà H1 ngày 03/4/2021. Sau khi chuyển số tiền 1.180.000.000 đồng cho ông D, ông D đã ký Hợp đồng ủy quyền công chứng số 002928, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Sở Sao giữa ông Trần Sỹ D và ông Trương Tân N.

Khi bà M chuyển tiền cọc cho ông D, giữa bà M và ông D không lập một văn bản nào khác. Do ông C vay tiền của ông D, ông D là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C, vì vậy bà M đã chuyển số tiền trên cho ông D thì ông D mới đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C cho ông N đi làm thủ tục. Tất cả các giao dịch chuyển tiền, nhận tiền bà M là người trực tiếp thực hiện, ông N chỉ đứng tên trên mặt giấy tờ. Sau đó, ông N và bà H1 ký hợp đồng đặt cọc, các bên thoả thuận là 40 ngày sau sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà H1 (lúc này bà H1 đã mua đất của ông C bằng giấy đặt cọc). Tuy nhiên, chưa đến 40 ngày thì ông N đã ký hợp đồng đặt cọc với ông S ngày 21/3/2021 tại nhà của ông C, giá chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc là 2.550.000.000 đồng, ông S đã cọc trước 300.000.000 đồng, ngày 22/3/2021, ông N nhận 300.000.000 đồng, ngày 03/4/2021, ông N nhận tiếp 400.000.000 đồng; ngày 28/4/2021, ông N và ông N2 ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N nhận số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc là 1.550.000.000 đồng. Ngày giao số tiền 900.000.000 đồng từ ông S cũng là ngày bà M giao trực tiếp số tiền 900.000.000 đồng còn lại cho bà H1 (ông S là người giao nhận tiền đặt cọc còn ông Nghĩa là người đứng tên trên đất cả giấy tờ). Số tiền 900.000.000 đồng bà M đã chuyển cho bà H1, bà H1 sẽ đưa số tiền đó cho ai thì ông N không biết, đó là mối quan hệ của bà H1 và ông C. Khi ông N mua đất, ông N có yêu cầu ông C ký hủy hợp đồng ủy quyền với ông D, sau đó ông C sẽ ký chuyển nhượng đất lại cho ông N nhưng ông C trình bày do vợ ông C không có mặt, ông C cam kết và đồng ý để ông D ký ủy quyền lại cho ông N. Bản cam kết đó là bản cam kết giữa ông C và ông D. Nay ông N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, ông N yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện các hợp đồng, ông N không yêu cầu hủy các hợp đồng. Khi ông N mua đất, ông N đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật, ông N cũng biết tình trạng đất không tranh chấp nên ông N đã mua.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Duy N2 trình bày:

Ngày 21/3/2021, ông N2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông N tại thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 2.550.000.000 đồng. Ông S là người đại diện giúp ông N2 đặt cọc cho ông N, ông N2 có đặt cọc cho ông N số tiền 300.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của ông C. Ông N2 biết nguồn gốc đất là của ông C ủy quyền cho ông D, ông D ủy quyền cho ông N, ông N chuyển nhượng lại cho ông N2. Đến ngày 22/3/2021, ông N2 đặt cọc lần 2 cho ông N với số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 03/4/2021, ông N2 có đặt cọc thêm cho ông N với số tiền 400.000.000 đồng. Đến ngày 28/4/2021, ông N2 giao số tiền còn lại cho ông N, sau đó ông N2 và ông N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2, sau khi công chứng, ông N2 đã giao hết số tiền còn

lại cho ông N. Sau khi ông N2 nhận chuyển nhượng từ ông N, ông C không cho ông N2 đo đạc để sang tên. Ông N2 không biết rõ mối quan hệ giữa ông C và ông D. Ông N2 mua đất hợp pháp, vì vậy ông N2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C. Ông N2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2 và ông N. Quá trình giải quyết vụ án, ông N2 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2021 ký kết giữa ông Phan Duy C (do ông Trương Tấn N đại diện theo ủy quyền) và ông Lâm Duy N2; trường hợp không được công nhận thì yêu cầu ông N trả cho ông N2 2.550.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch giá. Tuy nhiên, ngày 25/11/2022 người đại diện theo ủy quyền của ông N2 có đơn rút đơn yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc M trình bày: Thống nhất như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông N là bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S trình bày: Thống nhất như lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông Nghĩa L1 ông Đoàn Văn A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị Bích H1 trình bày:

Bà H1 biết ông C cần bán phần diện tích đất 3.110m², có 400m² thổ cư, thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã L, huyện B, nên hỏi mua. Ông C đồng ý chuyển nhượng cho bà H1 với giá 2.200.000.000 đồng. Ông C và bà H1 thỏa thuận rằng bà H1 đưa cho ông C 1.200.000.000 đồng, đồng ý cho bà H1 nợ lại 1.000.000.000 đồng. Bà H1 đã đưa cho ông C 1.200.000.000 đồng, ngày cụ thể thì bà H1 không nhớ, chỉ nhớ cùng ngày mà ông D ký ủy quyền lại cho ông N. Do bà H1 không có tiền, bà H1 nói bà M đầu tư miếng này sẽ có lời vì vậy số tiền 1.200.000.000 đồng là tiền của bà M, bà H1 chỉ là người đứng ra để giao dịch. Bà H1 chuyển tiền cho ông C bằng số tài khoản của bà M. Ông C nói với bà H1 rằng, sổ đất hiện nay ông D đang giữ, bảo bà H1 chuyển số tiền trên cho ông D do ông C đang nợ tiền của ông D, còn quan hệ cụ thể giữa ông D và ông C thì bà H1 không biết. Vì vậy, bà H1 đã chuyển số tiền trên vào tài khoản của ông D, số tiền cụ thể là 1.180.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng đưa trực tiếp cho ông C bằng tiền mặt. Vì vậy, giữa bà H1 và ông C mới có Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giao dịch được diễn ra tại Văn phòng C2 có bà H1, bà M, ông N, ông D và ông C. Ông C biết số tiền trên là tiền của bà M và ông N, ông C chỉ cần nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng, ông C sẽ đồng ý chuyển nhượng đất qua cho bà H1. Sau khi ông D báo nhận đủ số tiền trên thì ông D ký ủy quyền lại cho ông N. Sau khi ông D ký ủy quyền lại cho ông N, bà M và ông N nói với bà H1 nếu có người muốn mua, có lời thì bà M và ông N sẽ đồng ý bán. Bà H1 nói với ông C rằng, nếu có khách muốn mua đất thì ông C hãy chỉ cho bà H1. Vì vậy, ông C là người chỉ ông S mua đất, ông S đặt cọc cho ông N, ông C là người làm chứng. Khi ra Văn phòng công chứng thì ông Nghĩa là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì sao ông N2 đứng tên thì bà H1 không biết, đó là mối quan hệ giữa ông S và ông N2. Bà H1 mua đất của ông C với giá 2.200.000.000 đồng, sau đó bà H1 bán lại cho bà M với giá

2.300.000.000 đồng. Bà H1 được lời 100.000.000 đồng từ việc mua bán đất này. Tất cả những giao dịch trên là hoàn toàn hợp pháp, bà H1 còn nợ ông C 1.000.000.000 đồng từ việc mua bán phần diện tích đất trên. Số tiền mà bà H1 mua đất của ông C là 2.200.000.000 đồng, bà H1 mới trả tiền đất cho ông C 1.200.000.000 đồng, bà H1 còn nợ ông C 1.000.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 trình bày:

Qua kiểm tra, nghiên cứu hồ sơ công chứng Hợp đồng ủy quyền số 002928, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005924, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận ngày 28/4/2021, Văn phòng C2 xác định trình tự công chứng hai hợp đồng trên căn cứ vào Luật Công chứng năm 2014 và Bộ luật Dân sự năm 2015, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng và xét thấy yêu cầu của người công chứng cung cấp là đầy đủ và hợp pháp nên đã tiếp nhận và tiến hành thụ lý hồ sơ đúng quy định của pháp luật. Công chứng viên thực hiện việc công chứng đúng quy định.

Thông tin tra cứu giao dịch về tài sản: Đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng Văn phòng C2 không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện quyền của người sử dụng đất. Do đó, quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện giao dịch theo quy định.

Do điều kiện công việc nên người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 không thể trực tiếp tham gia tố tụng liên quan đến vụ án. Bằng văn bản này, Văn phòng C2 đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết. Đối với Công chứng viên Vũ Nhật M1 không còn làm việc tại Văn phòng do vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để tiến hành xét xử theo quy định.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C5 trình bày:

Vào ngày 18/11/2019 Văn phòng C5 nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền của ông Trần Sỹ D. Theo đó, ông C và bà D1 ủy quyền lại cho ông D đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, địa chỉ phần đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH584179, số vào sổ H01746 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 14/02/2017. Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày hợp đồng được Công chứng viên chứng nhận. Công chứng viên tiếp nhận là Công chứng viên Nguyễn Duy L, hồ sơ bao gồm: Chứng minh nhân dân của ông C và bà D1; Bản án số 30/2014/HNGĐ-ST ngày 26/11/2014; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C; chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông D.

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ nêu trên, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, công chứng viên đã tiến hành nhận hồ sơ và soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch đúng quy định. Tại

thời điểm tham gia giao dịch các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự vì vậy Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Duy C đối với bị đơn ông Trần Sỹ D về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: ông Phan Duy C phải chịu số tiền 5.703.000 (năm triệu bảy trăm lẻ ba nghìn) đồng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp, nguyên đơn đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/9/2024 nguyên đơn ông Phan Duy C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố các giao dịch được xác lập giữa các đương sự là vô hiệu, do Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2019 ký kết giữa ông C, bà D1 và ông D là hợp đồng giả cách, che đậy cho giao dịch vay tài sản; hợp đồng đặt cọc được ký giữa ông C và bà H1 nhằm mục đích ông C vay tiền của bà H1 để trả cho ông D; Biên bản hòa giải ngày 27/7/2024 thể hiện đúng lời khai của các bên; thửa đất số 145 là tài chung của vợ chồng ông C và bà D1, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D1 không biết; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Lâm Duy Nghĩa L1 giả tạo, không phù hợp với số tiền ghi trong hợp đồng là 2.550.000.000 đồng nhưng thực tế chuyển khoản là 3.000.000.000 đồng; Giấy cam kết ngày 13/3/2021 do ông C ký tên nhưng bị ông D ép buộc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không có ép buộc ông C ký Giấy cam kết ngày 13/3/2021, ông C là người yêu cầu bị đơn ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2021 cho ông Trương Tấn N. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D1 trình bày: Bà D1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà D1 theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Duy C. Bản chất các Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2019, ngày 13/3/2021 là giả tạo, ông C chuyển nhượng đất cho bà H1 không thể hiện ý chí của bà D1, bà H1 chưa được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng cho ông N. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là tài sản riêng của ông C làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà D1.

Người đại diện theo ủy quyền ông Trương Tấn N trình bày: Ông C, bà H1 là người yêu cầu ông D ký hợp đồng ủy quyền cho ông N do bà H1 nhận chuyển nhượng đất của ông C giá 2.200.000.000 đồng, sau đó bà H1 chuyển nhượng lượt sống cho ông N hưởng chênh lệch 100.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng, ông N và cháu là Huỳnh Ngọc M đã trả hết cho bà H1, ông C, trong đó bà M có chuyển khoản cho ông D 1.180.000.000 đồng để cân trừ nợ vay của ông C đối với ông D. Ông C có mặt tại thời điểm ký ông N ký hợp đồng đặt cọc với ông S và giao nhận tiền giữa ông S và ông N vào ngày 21/3/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh S trình bày: Ông S và ông Nghĩa L1 anh em rể cùng hùn mua thửa đất số 145 của ông C để ông N2 đứng tên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Duy N2 trình bày: Ông N2 và ông S là người hùn nhận chuyển nhượng đất của ông C. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, có ông C, bà H1 xác nhận, bản thân ông C xác định là tài sản của ông C và ông C, bà D1 đã ký kết hợp đồng ủy quyền hợp lệ cho ông D nên thông qua các hợp đồng ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng là đúng pháp luật, sau khi chuyển nhượng thì ông Nghĩa là người quản lý quyền sử dụng đất và nộp thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền thì bị ông C ngăn chặn. Ông N2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông C, bà D1.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đối chiếu với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, nhận thấy người kháng cáo không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 30/9/2024, nguyên đơn ông Phan Duy C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo của các đương sự là trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ

luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị Bích H1, bà Huỳnh Ngọc M, Văn phòng C3, Văn phòng C5 vắng mặt do có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về kháng cáo của ông Phan Duy C, bà Nguyễn Thị D1 nhận thấy:

[2.1] Ông Phan Duy C là chủ sử dụng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17, tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH584179, sổ vào sổ cấp GCN: H01746 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp ngày 14/02/2007 cho ông Phan Duy C.

[2.2] Ngày 18/11/2019, ông Phan Duy C, bà Nguyễn Thị D1 ký ủy quyền cho ông Trần Sỹ D theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 09164, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/11/2019 tại Văn phòng C4 có nội dung ủy quyền cho ông D được quyền quản lý, sử dụng, cập nhật thay đổi diện tích, thông tin trên giấy chứng nhận, cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc để chuyển nhượng, chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho... (bút lục 99 – 102). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Duy C, bà Nguyễn Thị D1 và ông Trần Sỹ D xác định ngày 18/11/2019, ông C và bà D1 vay của ông D số tiền 900.000.000 đồng, có lập Giấy biên nhận ngày 18/11/2019, thỏa thuận ông C giao cho ông D giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, khi nào ông C, bà D1 thanh toán tiền nợ gốc và lãi thì ông D sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C (bút lục 216). Việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2019 là để làm tin, đảm bảo cho khoản vay. Như vậy, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Ngày 13/3/2021 đến ngày 21/3/2021, các đương sự xác lập các giao dịch, cam kết sau:

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với bà Bạch Thị Bích H1 để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá 2.200.000.000 đồng. Ngày 13/3/2021, bà H1 đã đặt cọc cho ông C số tiền 1.180.000.000 đồng và hẹn 30 ngày, kể từ ngày 13/3/2021 đến ngày 13/4/2021 sẽ trả đủ số tiền còn lại là 1.020.000.000 đồng ra công chứng hồ sơ chuyển nhượng (bút lục 41).

Giấy cam kết ngày 13/3/2021 có nội dung: ông C yêu cầu ông Trần Sỹ D ủy quyền lại cho ông Trương Tấn N; kể từ ngày 13/3/2021, ông D không còn trách nhiệm về việc nhận ủy quyền quyền sử dụng đất nói trên từ ông C, bà D1 và ông C cam kết không tranh chấp hay kiện cáo sau này (bút lục 216).

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002928, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 13/3/2021 giữa ông Trần Sỹ D (người đại diện của ông Phan Duy C, bà Nguyễn Thị D1 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2019) và ông Trương Tấn N.

Ngày 21/3/2021, ông N và ông S ký kết Giấy biên nhận đặt cọc giữa bên bán là ông Trương Tấn N và bên mua là ông Trần Minh S có nội dung các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 145, tờ bản đồ số 17 tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH584179, sổ vào sổ cấp GCN: H01746 nêu trên với giá 2.550.000.000 đồng, ngày 21/3/2021 thanh toán 300.000.000 đồng, ngày 22/3/2021 thanh toán 300.000.000 đồng và ngày 03/4/2021 thanh toán 400.000.000 đồng...(bút lục 55).

Đến ngày 28/4/2021, ông Trương Tấn N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005924, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 để chuyển nhượng thửa đất số 145 nêu trên cho ông Lâm Duy N2.

[2.4] Trên cơ sở nội dung các giao dịch nêu trên, lời khai của các đương sự tại phiên tòa và những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có thể thấy:

Ông C, bà D1 và ông D đều xác định việc ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 09164, quyền số 11TP/CC-SCC-HĐGD ngày 18/11/2019 ký kết giữa ông Phan Duy C, bà Nguyễn Thị D1 với ông Trần Sỹ D để đảm bảo cho việc ông C, bà D1 vay của ông D số tiền 900.000.000 đồng. Cho thấy, Hợp đồng ủy quyền này được ký trên cơ sở tự nguyện của các bên, hình thức hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 562 Bộ luật Dân sự và cho đến ngày 03/3/2021, ông C và bà D1 vẫn chưa trả tiền vay cho ông D và hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2019 vẫn chưa chấm dứt.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông C cho rằng việc ký Giấy cam kết ngày 13/3/2021 là do ông D ép buộc, tuy nhiên ông D không đồng ý lời khai này và xác định chính ông C yêu cầu ông D ký Hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2021 nêu trên cho ông Trương Tấn N nên ông D mới yêu cầu ông C ký Giấy cam kết ngày 13/3/2021 để xác định không liên quan gì đến giao dịch giữa ông C với ông N, ông C tự nguyện ký. Xét, ông C thừa nhận ký Giấy cam kết ngày 13/3/2021 nêu trên, ông C ký cam kết cùng thời điểm, cùng địa điểm tại Văn phòng C2 khi ông D ký hợp đồng ủy quyền cho ông N. Điều này chứng minh ông C biết rõ và đồng ý với việc ông D ký ủy quyền cho ông N.

Đồng thời, tại Đơn khởi kiện ngày 07/5/2021 (bút lục 31), ông C trình bày ngày 13/3/2021 có thực hiện hợp đồng mua bán đất với bà H1 với giá 2.200.000.000 đồng; bà H1 đã đặt cọc lần 1 số tiền 1.180.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.020.000.000 đồng hẹn ngày 13/4/2021 sẽ trả đủ; ông C biết bà H1 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C từ ông D để cầm cho ông Trương Tấn N, số tiền bà H1 đặt cọc ông C đã chuyển thẳng qua cho ông D để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều này được ông D, bà H1, ông N, bà M thừa nhận đã giao nhận đủ số tiền 1.180.000.000 đồng (do bà Huỳnh Ngọc M chuyển cho ông D theo yêu cầu của bà H1, ông C) và ông D đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C cho bà H1 theo yêu cầu của ông C. Như vậy, mặc dù Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2019 được ký kết để che đậy cho giao dịch vay tài sản giữa ông C, bà D1 và ông D nhưng bản thân ông C thừa nhận

giao dịch với bà H1 là đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải hợp đồng vay tài sản như người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày tại phiên tòa phúc thẩm và thời điểm ngày 13/3/2021, giữa ông C, bà D1 và ông D không thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2019 mà dựa vào nội dung Giấy cam kết ngày 13/3/2021 có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2019 vẫn còn hiệu lực và việc ký kết Hợp đồng ủy quyền số 002928, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông D và ông N là việc ủy quyền lại theo ý chí của ông C. Mặt khác, trong vụ án này, ông N, bà H1 và bà M không tranh chấp gì liên quan đến giao dịch nêu trên giữa các bên và xác định giao dịch chuyển nhượng giữa ông H1 và ông N đã hoàn tất. Cho nên, có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2019 và Hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2021 nêu trên phù hợp với Điều 562, Điều 564 của Bộ luật Dân sự nên không bị vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự.

Đối với Giấy biên nhận đặt cọc ngày 21/3/2021 giữa bên bán là ông Trương Tấn N và bên mua là ông Trần Minh S (bút lục 55) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005924, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Sở Sao ngày 28/4/2021 giữa ông Trương Tấn N và ông Lâm Duy N2 nhận thấy, tại phần cuối cùng của Giấy biên nhận đặt cọc ngày 21/3/2021, ông Phan Duy C thừa nhận có ký tên và ghi rõ họ tên của mình tại mục người làm chứng (bút lục 55). Đồng thời, ông Trương Tấn N, bà Bạch Thị Bích H1, bà Huỳnh Ngọc M, ông Trần Minh S, ông Lâm Duy N2 có lời khai nhận thống nhất với nhau, đều xác định bà H1 là người đứng ra thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 145 nêu trên của ông C, sau đó bà H1 chuyển nhượng lại cho ông N hưởng chênh lệch, số tiền 1.180.000.000 đồng chuyển cho ông D là tiền của ông N nhờ cháu là Huỳnh Ngọc M chuyển khoản, thỏa thuận để ông N đứng tên trên hợp đồng ủy quyền giữa ông D và ông N; sau đó, ông N chuyển nhượng lại cho ông Lâm Duy N2 nhưng khi giao dịch nhận cọc thì do ông Trần Minh S đứng tên thay ông N2, ông N2 đã trả đủ số tiền 2.550.000.000 đồng cho ông N. Từ những chứng cứ và lời khai nêu trên đều cho thấy ông C biết và có tham gia vào diễn biến quá trình giao dịch chuyển nhượng giữa ông C và bà H1, giữa bà H1 và ông N, giữa ông N và ông S, ông N2, thể hiện ý chí đồng thuận của ông C trong các giao dịch này. Cho nên, việc ông C lại cho rằng không biết thửa đất số 145 của mình đã chuyển nhượng cho người khác và đang làm thủ tục ra sổ cho người khác là không đúng thực tế diễn biến quá trình giao dịch. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005924, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Sở Sao ngày 28/4/2021 giữa ông Trương Tấn N và ông Lâm Duy N2 không bị vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, ông C xác định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 và bà H1 còn nợ số tiền 1.020.000.000 đồng, đồng thời bà H1 cũng thừa nhận bà H1 còn nợ ông C số tiền 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong vụ án này ông C, bà H1 không tranh chấp liên quan đến số tiền này nên Tòa án không xem xét giải quyết, nếu các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.6] Đối với lời khai của bà D1 thừa nhận ký Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2019 với ông D để đảm bảo cho khoản vay 900.000.000 đồng và không biết quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong khi tài sản trên là tài sản chung của bà D1 và ông C trong thời kì hôn nhân. Xét thấy, tại phiên tòa phía bà D1 xác nhận từ năm 2019 đến khi khởi kiện, bà D1 không có trả nợ vay cho ông D, trong khi đó ông C thừa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 để trả hết nợ vay cho ông D và như phân tích nêu trên ông C biết rõ diễn biến các giao dịch đối với quyền sử dụng đất. Do đó, ông C phải là người có trách nhiệm với bà D1 về quyền lợi của bà D1 liên quan đến thửa đất số 145 nêu trên, trường hợp bà D1 có tranh chấp với ông C thì có thể làm đơn khởi kiện ông C bằng một vụ án khác.

[2.8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy ông Phan Duy C, bà Nguyễn Thị D1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có cơ sở nên kháng cáo không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Phan Duy C, bà Nguyễn Thị D1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Duy C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Duy C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003834 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị D1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003835 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- TAND huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc