

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 854/2026/DS-PT

Ngày: 29 -6 -2026

Về việc “ tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Thuý Lành

Bà Dương Thuý Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Bà Huỳnh Thị Mộng Thuý, *Kiểm sát viên.*

Ngày 29 tháng 06 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 447/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 06 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2026/DS-ST ngày 24 tháng 04 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 453/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1)

Địa chỉ: Số A P, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Tổng giám đốc

Người được ông Hàn Ngọc V uỷ quyền: Ông Cao Tấn T- Giám đốc Trung tâm xử lý nợ NPLNHB L khu vực phía Nam- Khối xử lý nợ.

Người được ông Cao Tấn T ủy quyền: ông Trà Thanh P- Giám đốc xử lý nợ vùng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức Đ, sinh năm: 1999 - Cán bộ Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng TMCP Q (V1) – Chi nhánh T3, L Khu S, đường C, phường T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị Bạch T1, sinh năm: 1997

Địa chỉ: ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị D, sinh năm 1974

Địa chỉ: Nhà số D, Đường số A- T, khu phố B, phường B, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2025) (có đơn xin vắng mặt).

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

1. Ông Lương Trường T2, sinh năm 1960

2. Bà Trần Thị Huỳnh N, sinh năm: 1960

Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền ông T2 và bà N: Bà Lê Nguyễn Kim H, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Số F, khu phố L, phường H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Ông Lương Phi H1, sinh năm: 1987

Địa chỉ: Số nhà A, ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Bà Lê Kim B, sinh năm; 1968

Địa chỉ: ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà B: Bà Trần Thị H2, sinh năm: 1988

Địa chỉ: Số A T, khu phố N, phường B, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q, bị đơn bà Đặng Thị Bạch T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 20/01/2025 và quá trình giải quyết vụ án: Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) (sau đây viết tắt là Ngân hàng V1) anh Dương Đức Đ trình bày: Chị Đặng Thị Bạch T1 có vay vốn tại Ngân hàng V1- Chi nhánh Thành phố H - phòng G theo hợp đồng tín dụng số 8430378.23 ngày 27/06/2023 (“HĐTD”) số tiền 1.300.000.000 đồng; mục đích vay vốn bù đắp nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số 1988, tờ bản đồ số 51, địa chỉ xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay 360 tháng, lãi suất vay và ngày trả nợ vay được quy định chi tiết trong đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8430378(1).23 ký ngày 03/07/2023, Ngân hàng còn giải ngân theo đề nghị phát hành thẻ ký ngày 28/06/2023 cấp 02 thẻ

tín dụng cho chị T1, tổng hạn mức thẻ 100.000.000 đồng, loại thẻ V1 back và V1, lãi suất, phí theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng V1.

Biện pháp bảo đảm cho khoản vay 1.300.000.000 đồng là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6m² địa chỉ: ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, theo hợp đồng thế chấp số 4400172.23.655 ngày 28/06/2023 số công chứng 4541, Quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng tính đến ngày 15/12/2025, chị T1 chỉ thanh toán được gốc và lãi 220.684.861 đồng, chị T1 vi phạm hợp đồng nên nay yêu cầu thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tính đến ngày 20/4/2026 dư nợ theo hợp đồng tín dụng số 8430378.23, đề nghị phát hành thẻ. Tổng số tiền là 1.922.914.941 đồng, trong đó gốc 1.256.656.000 đồng, lãi trong hạn 114.575.984 đồng, lãi quá hạn 311.999.188 đồng. Nợ gốc thẻ tín dụng là 91.778.212 đồng, lãi thẻ tín dụng là: 61.852.333 đồng, nợ phí thẻ tín dụng là: 86.053.224 đồng.

Trong trường hợp chị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V1, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6m², địa chỉ: ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, cập nhật thay đổi gần nhất ngày 21/07/2020, do chị Đặng Thị Bạch T1 đứng tên, theo hợp đồng thế chấp số công chứng 4541, Quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 28/06/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng V1.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng V1.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho bị đơn bà Lê Thị D trình bày: Quá trình giải quyết vụ án người đại diện cho chị T1 thừa nhận chị T1 có vay của Ngân hàng TMCP Q theo hợp đồng tín dụng số 8430378.23, số tiền 1.300.000.000 đồng. Ngoài ra chị T1 có đề nghị Ngân hàng V1 cấp 01 thẻ tín dụng hạn mức 60.000.000 đồng và 01 thẻ tín dụng hạn mức 40.000.000 đồng. Tổng cộng nợ gốc là 1.400.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số 4400172.23.655 đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6m² (đất ở 400m² + đất trồng cây lâu năm 210,6m²), tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Ngày giải ngân 03/7/2023 lãi suất là 14,70%/ năm, có điều chỉnh theo từng thời kỳ, mục đích vay kinh doanh bất động sản, phương thức trả nợ trả dần mỗi tháng 3.612.000 đồng vào ngày 30 tây hàng tháng, kỳ cuối thanh toán số tiền còn lại, tiền lãi trả vào ngày 30 tây hàng tháng, tính mức lãi suất tại thời điểm trả nợ gốc.

Từ khi vay tiền đến ngày 25/12/2024 chị T1 đã trả cho Ngân hàng V1 gốc 43.344.000 đồng và tiền lãi 177.340.861 đồng. Do giá bất động sản xuống thấp nên việc kinh doanh bất động sản của chị T1 liên tục bị lỗ, dẫn đến chị T1 không còn khả năng trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng V1 theo hợp đồng đã ký kết.

Chị T1 đồng ý trả cho ngân hàng V1 tiền gốc còn lại 1.256.656.000 đồng và tiền lãi 114.575.984 đồng, lãi quá hạn là: 311.999.188 đồng. Tuy nhiên do làm ăn thua lỗ, hiện tại hoàn cảnh kinh tế gia đình gặp khó khăn, bản thân chị T1 đang nuôi con nhỏ, nên xin Ngân hàng V1 giảm tiền lãi, chỉ trả 20% tiền lãi trong hạn và quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng.

Đối với nợ gốc thẻ tín dụng là 91.778.212 đồng ý trả, riêng nợ lãi thẻ tín dụng 61.852.333 đồng, phí thẻ tín dụng: 86.053.224 đồng, không đồng ý trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N trình bày: Ngày 25/8/2025 và ngày 09/12/2025 ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N có đơn yêu cầu khởi kiện độc lập.

Ông Lương Trường T2 trình bày: Vào ngày 15/7/2020 vợ chồng ông có vay của bà Lê Kim B số tiền 100.000.000 đồng, ghi giấy nợ cho bà B giữ, bà B chỉ giao cho vợ chồng ông số tiền 90.000.000 đồng, bà B giữ lại số tiền 10.000.000 đồng (tiền phí và tiền lãi trước 01 tháng) thỏa thuận đóng lãi 3.500.000 đồng/ tháng, đóng lãi từ ngày vay cho đến tháng 11/2024 thì ngưng không đóng.

Bà B kêu phải đóng thuế xong mới cho vay tiền và giữ giấy đất, ngày 15/7/2020 bà B có đưa trước 25.000.000 đồng vào buổi sáng để đóng thuế chuyển đổi lên đất thổ cư. Số tiền còn lại bà B giao vào buổi chiều 65.000.000 đồng, cũng trong buổi chiều bà B hẹn vợ chồng ông đến văn phòng C Bùi Văn H3 ký giấy tờ, bà B nói ký hợp đồng ủy quyền để làm tin giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào trả tiền xong thì bà B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc; do lúc này cũng trễ giờ đi làm nên vợ chồng không vào bên trong phòng công chứng ký tên mà bà B cầm hồ sơ ra cho vợ chồng ông ký, do tin tưởng bà B vợ chồng cũng không đọc nội dung chỉ ký xong rồi ra về.

Khoảng vài tháng sau bà B đến chỗ ông đang làm đưa cho 01 xấp giấy kêu ký tên, bà B nói ký tên lại, giấy hôm bữa ký “trật rồi” nên ông ký luôn không đọc lại nội dung, ông ký nhiều chữ ký rồi bà B lên xe đi về, sau khi có chữ ký của ông, bà B mới cầm hồ sơ đưa cho bà N (vợ) ký tên. Kể từ ngày gặp bà B đưa xấp hồ sơ ký tại chỗ làm đến ngày hôm nay thì vợ chồng ông không ký thêm loại giấy tờ nào khác.

Nay Ngân hàng V1 đi khởi kiện chị T1 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phần đất mà vợ chồng ông đang sinh sống, vợ chồng ông không đồng ý vì vợ chồng sinh sống trên đất từ năm 1994 cho đến nay, không biết lý do tại sao chị T1 lại đứng tên phần đất này, vợ chồng không thuê nhà của chị T1, chưa gặp mặt chị T1 lần nào và cũng không biết chị T1 là ai.

Ngoài ra ông xác định Ngân hàng không có xuống thăm định tài sản lần nào hay làm việc với vợ chồng ông, vợ chồng không ký bất kỳ loại giấy tờ nào liên quan đối với Ngân hàng; vợ chồng mới biết sự việc khi Tòa án mời làm việc liên quan đến vụ án.

Bà Trần Thị Huỳnh N trình bày: Bà là vợ của ông T2, bà thống nhất với lời trình bày của ông T2, ông T2 và bà thường xuyên vắng nhà đi làm nên có 01 lần bà B dẫn người xuống nhà bà để nói chuyện về tiền lãi, nói chuyện riêng với bà B, bà không biết nói chuyện gì rồi về. Nay ông bà yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/7/2020 giữa bà Lê Thị B1 và ông Lương Trường T2, bà Trần Thị Huỳnh N tại văn phòng C vô hiệu.

Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4400172.23655, số công chứng 4541, quyền số 06/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2023 tại văn phòng C giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Q- chi nhánh T3 và chị Đặng Thị Bạch T1 vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2498, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2020 tại văn phòng C giữa bà Lê Thị B1 và chị Đặng Thị Bạch T1; Hủy hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/7/2020 giữa ông T2, bà N và chị T1; Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản, vợ chồng đồng ý trả lại tiền cho bà B1 khi có yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Lương Phi H1 trình bày: Anh là con ruột của ông T2 và bà N, anh sống chung với ông T2 và bà N, anh không biết việc Ngân hàng Q khởi kiện chị Đặng Thị Bạch T1 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu trả số tiền gốc là 1.400.000.000 đồng và tiền lãi và xử lý tài sản là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 610,6m², thửa đất số 149, tờ bản đồ 61 vì đây là tài sản của ông T2, bà N, anh không biết chị Đặng Thị Bạch T1 là ai. Chị T1 nợ Ngân hàng thì có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, không liên quan gì đến gia đình anh. Nay anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T2 và bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim B - người đại diện cho bà Lê Kim B là bà Trần Thị H2 trình bày: Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T2 và bà N về việc yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà: Vì giữa bà B và ông T2, bà N có thỏa thuận với nhau về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 610,6m², thửa đất số 149, tờ bản đồ 61, bà B và vợ chồng ông T2 thống nhất lập đồng ủy quyền, ủy quyền cho bà B, bà B đã giao cho ông T2 và bà N số tiền 1.000.000.000 đồng; Bà B đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho chị T1 với giá tiền 1.100.000.000 đồng; do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 giữa bà B và chị T1 là hợp pháp, đúng quy định, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý trang (4) cho chị T1 đứng tên và chị T1 đã mang tài sản này thế chấp cho Ngân hàng V1 để vay vốn, chị T1 đã thực hiện đúng quy định đối với hợp đồng thế chấp.

Người đại diện của nguyên đơn Ngân hàng V1 trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị Đặng Thị Bạch T1 và Ngân hàng vô hiệu vì khi Ngân hàng cho vay vốn đã tiến hành thẩm định tài sản theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của bà Lê Thị D đại diện cho chị T1 trình bày: Chị T1 là con ruột của bà Lê Kim B. Bà B có kinh doanh bất động sản nhưng việc làm ăn bên ngoài của bà B cụ thể như thế nào thì chị T1 không rõ. Chị T1 không quen biết vợ chồng ông Lương Trường T2, bà Trần Thị Huỳnh N, chị T1 nghe bà B nói có mua của vợ chồng ông T2, bà N thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6m² (đất ở 400m² + đất trồng cây lâu năm 210,6m²) và căn nhà tường cấp 4 xây trên thửa đất này, nhà đất tọa lạc tại ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Chị T1 không biết bà B mua nhà và đất này của ông T2, bà N với giá bao nhiêu tiền, bà B không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên mà hai bên thỏa thuận ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền để khi nào có người mua thì bà B căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền này ký hợp đồng chuyển nhượng cho người mua để không phải nộp thuế 02 lần. Bà B đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông T2, bà N. Do đó ông T2, bà N mới đồng ý ký công chứng hợp đồng ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà B và đưa bản chính giấy đất cho bà B giữ. Tuy nhiên, do cần tiền xoay vốn kinh doanh, nên tháng 7/2020 bà B đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất này cho chị T1 với giá 2.000.000.000 đồng; cập nhật chính lý (trang 4) cho chị Đặng Thị Bạch T1 ngày 21/7/2020.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do gia đình ông T2, bà N không có chỗ ở nào khác nên ông bà xin thuê lại nhà đất này của chị T1 để ở. Ngày 17/7/2020 chị T1 có ký hợp đồng cho gia đình ông T2, bà N thuê nhà đất này để sử dụng trong thời hạn 06 năm (từ ngày 17/7/2020 đến ngày 17/7/2026), giá thuê 3.500.000 đồng/ tháng; Do chị T1 thường xuyên đi làm ăn xa nên có gửi con cho bà B chăm sóc, nuôi dưỡng, chị T1 có kêu ông T2, bà N trả tiền thuê nhà hàng tháng thì gửi vào số tài khoản của bà B để bà B lấy tiền lo cho con của chị T1.

Tuy nhiên, do cần vốn làm ăn nên chị T1 ký Hợp đồng tín dụng số: 8430378.23 vay của Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là V1) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 1.300.000.000 đồng có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay (Hợp đồng thế chấp số 4400172.23.655, ký ngày 28/06/2023). Do làm ăn thất bại nên chị T1 không có tiền trả nợ cho Ngân hàng, nên bị ngân hàng khởi kiện.

Việc chị T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lương Trường T2, bà Trần Thị Huỳnh N là hợp pháp, ngay tình, nên chị T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T2, bà N. Nếu ông T2, bà N cho rằng không có việc chuyển nhượng nhà đất cho thì ông bà phải đưa ra chứng cứ pháp lý để chứng minh.

Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2498, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2020 tại văn phòng C giữa bà Lê Kim B và chị Đặng Thị Bạch T1, không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 113/2026/DS-ST ngày 24 tháng 04 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh đã Căn cứ các Điều 122, 124, 127, 131, 147, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 35, 39, 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, 193, 198 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 121, 129 Luật nhà

ở 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) đối với chị Đặng Thị Bạch T1 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Chị Đặng Thị Bạch T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) số tiền gốc và lãi tính đến ngày 20/4/2026 theo hợp đồng tín dụng số 8430378.23, đề nghị phát hành thẻ tổng cộng là: 1.922.914.941 (Một tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu, chín trăm mười bốn nghìn, chín trăm bốn mươi một) đồng, nợ gốc hợp đồng tín dụng là: 1.256.656.000 (Một tỷ, hai trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn) đồng; tiền lãi trong hạn: 114.575.984 (Một trăm mười bốn triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn, chín trăm tám mươi bốn) đồng; lãi quá hạn: 311.999.188 (Ba trăm mười một triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn một trăm tám mươi tám) đồng;

Nợ gốc thẻ tín dụng: 91.778.212 đ (Chín mươi một triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm mười hai) đồng, lãi thẻ tín dụng là 61.852.333 (Sáu mươi một triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, ba trăm ba mươi ba) đồng, phí thẻ tín dụng 86.053.224 (Tám mươi sáu triệu, không trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm hai mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (20/4/2026) chị Đặng Thị Bạch T1 còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà chị T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6m² theo hợp đồng thế chấp số 4400172.23.655 ngày 28/6/2023, số công chứng 4541, quyền 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N đối với bà Lê Kim B, số công chứng 2497, quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng C lập ngày 16/07/2020 là vô hiệu;

Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Lương Trường T2, bà Trần Thị Huỳnh N với bà Lê Kim B khi nào có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/7/2020 số công chứng 2498, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng ông Lương Trường T2, bà Trần Thị Huỳnh N (người đại diện theo uỷ quyền bà Lê Kim B) và bên nhận chuyển nhượng chị Đặng Thị Bạch T1 đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6 m²; tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh).

Ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N tiếp tục được quản lý và sử dụng phần đất có diện tích 610,6 m², thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61; tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Đặng Thị Bạch T1, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N theo quy định của pháp luật về đất đai cho phù hợp với quyết định này của Tòa án.

Ghi nhận chị Đặng Thị Bạch T1 không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ kiện, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T2 và bà N về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Hủy hợp đồng thuê nhà giữa ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N đối với chị Đặng Thị Bạch T1 lập ngày 17/07/2020.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N về “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6 m²; tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh) số 4400172.23.655 ngày 28/6/2023, số công chứng 4541, quyền 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/5/2026 nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (V1) có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4400172.23.655 ngày 28/6/2023 giữa bà Đặng Thị Bạch T1 và Ngân hàng V1. Ngân hàng cho rằng việc nhận thế chấp được thực hiện trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đứng tên bà Đặng Thị Bạch T1, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật, Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình. Do đó đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T2 và bà N, công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp và cho phép Ngân hàng được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Ngày 07/5/2026, bị đơn bà Đặng Thị Bạch T1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm, không buộc bà phải thanh toán khoản lãi chậm trả trong số tiền 311.999.188 đồng và khoản phí thế tín dụng 86.053.224 đồng cho Ngân hàng TMCP Q (V1); Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2020 đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh), hủy hợp đồng thuê nhà ngày 17/7/2020 và tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/6/2023 giữa bà với Ngân hàng V1. Đồng thời yêu cầu tính lại án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

Ngày 07/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim B có đơn kháng cáo toàn bộ phần bản án liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N, cho rằng hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/7/2020 giữa ông T2, bà N với bà là hợp pháp, có việc giao nhận tiền thực tế giữa các bên. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, đồng thời tính lại án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Thị Bạch T1 và bà Lê Kim B có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Ngân hàng TMCP Q (V1) giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4400172.23.655 ngày 28/6/2023, xác định Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình và được quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N không đồng ý với các kháng cáo của bà Đặng Thị Bạch T1, bà Lê Kim B và Ngân hàng V1. Đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ. Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Bạch T1, bà Lê Kim B và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q, bà Đặng Thị Bạch T1 và bà Lê Kim B thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đặng Thị Bạch T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Phi H1, người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Kim B nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ hai lần và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q, bà Đặng Thị Bạch T1 và bà Lê Kim B, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Đặng Thị Bạch T1, bà Lê Kim B và Ngân hàng TMCP Q (V1), thấy rằng:

[2.1] Ngày 16/7/2020, ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N lập Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 2497 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, uỷ quyền cho bà Lê Kim B được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Cùng ngày 16/7/2020, căn cứ hợp đồng uỷ quyền nêu trên, bà Lê Kim B đại diện cho ông T2 và bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2498, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C cho bà Đặng Thị Bạch T1. Sau đó quyền sử dụng đất được chỉnh lý sang tên bà T1 ngày 21/7/2020.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 và bà N xác định giữa ông bà với bà B là quan hệ vay tài sản số tiền 100.000.000 đồng, việc ký hợp đồng uỷ quyền chỉ nhằm bảo đảm khoản vay. Trong khi đó bà B cho rằng có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa các bên. Mặt khác, kể từ thời điểm ký hợp đồng uỷ quyền đến khi vụ án được giải quyết, ông T2, bà N và các thành viên trong gia đình vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất ổn định, không có việc bàn giao tài sản cho bà B hoặc bà T1 quản lý sử dụng.

Ngoài ra, lời khai của bà B và bà T1 về giá chuyển nhượng không thống nhất. Bà B cho rằng nhận chuyển nhượng của ông T2, bà N với giá 1.000.000.000 đồng rồi chuyển nhượng lại cho bà T1 với giá 1.100.000.000 đồng. Trong khi bà T1 khai nhận chuyển nhượng từ bà B với giá 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên các bên đều

không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Những mâu thuẫn này cho thấy giao dịch được xác lập không phản ánh đúng ý chí thực sự của các bên.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền số 2497 ngày 16/7/2020 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông T2, bà N với bà B, từ đó tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ. Khi hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì bà B không có quyền đại diện định đoạt tài sản của ông T2 và bà N, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 2498 ngày 16/7/2020 cho bà Đặng Thị Bạch T1 cũng không có căn cứ pháp luật để phát sinh hiệu lực.

Vì vậy, kháng cáo của bà Lê Kim B và bà Đặng Thị Bạch T1 không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với Hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/7/2020 giữa bà Đặng Thị Bạch T1 với ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N, xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vẫn chưa được chính lý sang tên bà T1. Hơn nữa, toàn bộ quá trình sử dụng nhà đất từ trước đến nay đều do gia đình ông T2, bà N trực tiếp quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê nhà được lập nhằm hợp thức hóa việc ông T2, bà N giao tiền hàng tháng cho bà B là có căn cứ, nên việc hủy hợp đồng thuê nhà là phù hợp. Kháng cáo của bà T1 về nội dung này không được chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4400172.23.655 ngày 28/6/2023.

Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đặng Thị Bạch T1, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, nhưng quá trình giải quyết vụ án thể hiện tài sản thế chấp vẫn do ông T2, bà N và anh H1 trực tiếp quản lý, sử dụng liên tục từ năm 2020 cho đến nay.

Ngân hàng cho rằng đã thực hiện việc thẩm định tài sản trước khi cho vay. Tuy nhiên, hồ sơ thẩm định mà Ngân hàng cung cấp chỉ thể hiện hình ảnh tài sản, không có tài liệu thể hiện thời gian làm việc, xác minh với những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản là ông T2, bà N và anh H1. Ngân hàng cũng không cung cấp được biên bản khảo sát hiện trạng thể hiện việc kiểm tra nguồn gốc, quá trình sử dụng tài sản hoặc xác minh tình trạng pháp lý thực tế của tài sản ngoài căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, tài sản thế chấp là nhà đất có người đang cư trú, sử dụng công khai, ổn định trong thời gian dài. Với tính chất là tổ chức tín dụng, trước khi nhận thế chấp tài sản có giá trị lớn, Ngân hàng có nghĩa vụ kiểm tra, thẩm định đầy đủ tình trạng pháp lý và thực tế của tài sản.

Do đó, có căn cứ xác định Ngân hàng chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thẩm định, kiểm tra tình trạng pháp lý của tài sản thế chấp. Vì vậy không đủ cơ sở xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4400172.23.655 ngày 28/6/2023, số công chứng 4541, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

[2.4] Đối với nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 8430378.23 ngày 27/6/2023 và các khoản nợ phát sinh từ việc sử dụng thẻ tín dụng, bà Đặng Thị Bạch T1 thừa nhận có vay tiền, đã nhận tiền giải ngân và sử dụng thẻ tín dụng do Ngân hàng phát hành. Các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi và phí thẻ tín dụng được xác định trên cơ sở các hợp đồng, điều khoản sử dụng thẻ mà bà T1 đã chấp thuận khi giao kết với Ngân hàng.

Bà T1 cho rằng không đồng ý thanh toán khoản lãi quá hạn và phí thẻ tín dụng nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 thanh toán số tiền 1.922.914.941 đồng cho Ngân hàng V1 là đúng quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, các kháng cáo của bà Đặng Thị Bạch T1, bà Lê Kim B và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đều không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đặng Thị Bạch T1, bà Lê Kim B và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Bạch T1 và bà Lê Kim B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2026/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 122, 124, 127, 131, 147, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 35, 39, 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, 193, 198 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 121, 129 Luật nhà ở 2014; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) đối với chị Đặng Thị Bạch T1 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc bà Đặng Thị Bạch T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) tổng số tiền tính đến ngày 20/4/2026 là 1.922.914.941 đồng (Một tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu, chín trăm mười bốn nghìn, chín trăm bốn mươi một đồng), gồm: Nợ gốc Hợp đồng tín dụng số 8430378.23 ngày 27/6/2023 là 1.256.656.000 đồng, lãi trong hạn là 14.575.984 đồng, lãi quá hạn: 311.999.188 đồng; Nợ gốc thẻ tín dụng 91.778.212 đồng, lãi thẻ tín dụng là 61.852.333 đồng, phí thẻ tín dụng 86.053.224 đồng.

Kể từ ngày 21/4/2026 cho đến khi thi hành án xong, bà Đặng Thị Bạch T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 8430378.23 ngày 27/6/2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8430378(1).23 ngày 03/7/2023 và các điều kiện, điều khoản sử dụng thẻ tín dụng đã ký kết với Ngân hàng V1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2497, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 16/7/2020 tại Văn phòng C giữa ông Lương Trường T2, bà Trần Thị Huỳnh N với bà Lê Kim B.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N về “Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2498, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 16/7/2020 tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng ông Lương Trường T2, bà Trần Thị Huỳnh N (do bà Lê Kim B đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng bà Đặng Thị Bạch T1 đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T2 và bà N về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Hủy hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/7/2020 giữa bà Đặng Thị Bạch T1 với ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N.

Ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị Bạch T1 và thực hiện việc đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N theo quy định pháp luật.

Ghi nhận bà Đặng Thị Bạch T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Trường T2 và bà Trần Thị Huỳnh N về “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 61, diện tích 610,6m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh) số 4400172.23.655 ngày 28/6/2023, số công chứng 4541, quyển 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng). Bà Đặng Thị Bạch T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), bà Lê Kim B có trách nhiệm trả lại cho ông T2 và bà N số tiền 8.000.000đ (Tám triệu đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị Bạch T1 phải chịu 69.687.500 đồng (Sáu mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền trả cho Ngân hàng V1; 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với hủy hợp đồng thuê nhà và 300.000 đồng đối với hợp đồng thế chấp vô hiệu Tổng cộng 70.287.500 đồng (Bảy mươi triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

Bà Lê Kim B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Kim B và chị Đặng Thị Bạch T1 và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Tổng cộng 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 27.940.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003149 ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh) .

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Bạch T1 chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009777 ngày 08 tháng 05 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Kim B chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009781 ngày 08 tháng 05 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010405 ngày 14 tháng 05 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

9. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, đối với

khoản tiền phải thi hành, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 11 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng

