

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 1006/2026/DS-PT

Ngày: 05-8 -2026

Về việc “tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,  
hợp đồng tín dụng, hợp đồng đồng  
thể chấp quyền sử dụng đất, đòi  
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 Đinh Thị Ngọc Yến

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 Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 07 và ngày 05 tháng 08 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 501/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng đồng thể chấp quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2026/DS-ST ngày 22 tháng 04 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 492/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Thị T, sinh năm: 1952

Địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Trần Thành N, sinh năm 1989

Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2025) (có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Trần Phương Minh T1, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Số A B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A)

Địa chỉ trụ sở: Số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Từ Tiến P – Tổng giám đốc.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:* Ông Hứa Văn N1, sinh năm: 1997- chuyên viên, ông Trần Thái Thiên Q, sinh năm: 1992 – giám đốc xử lý nợ

Cùng địa chỉ: Lầu H, tòa nhà A, đường C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số 1433/UQ- QLN.25 ngày 24/9/2025)(có mặt).

2. Ông Lê Phương H, sinh năm: 1993

Địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

3. Ông Lê Phương L, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Anh Lê Nguyễn Hoài V, sinh năm 1999

5. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1978

6. Chị Lê Thị Yến N2, sinh năm: 2001

7. Bà Lê Thị Lệ H1, sinh năm 1978

8. Bà Lê Thị Lệ H2, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh V, bà M, bà H1, bà H2, chị N2:* Ông Trần Thành N, sinh năm 1989

Địa chỉ: Ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2025) ( có mặt).

9. Văn phòng C

Địa chỉ trụ sở: Đường N, xã C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm: 1981

Địa chỉ: Ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ I, ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ tạm trú: số A L, ấp F, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

12. Ông Trương Vũ H3, sinh năm 1983 (vắng mặt).

13. Cháu Lê Hoàng Q1, sinh năm 2011

14. Cháu Lê Trương Hoàng H4, sinh năm 2018

15. Cháu Trương Hoàng H5, sinh năm 2018

Cùng địa chỉ: tổ G, ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện của cháu Q1, cháu H4, cháu H5:* Bà Lê Thị Lệ H1, sinh năm 1978, ông Trương Vũ H3, sinh năm 1983,

Cùng địa chỉ: tổ G, ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

16. Ông Quách T3, sinh năm 1983 (vắng mặt).

17. Cháu Quách Thiên P1, sinh năm 2010

18. Cháu Quách Phương V1, sinh năm 2018

Cùng địa chỉ: tổ G, ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện của cháu P1, cháu V1:* Bà Lê Thị Lệ H2, sinh năm 1990 và ông Quách T3, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: tổ G, ấp L, xã C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết bà Lê Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà Truyền thống N3 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup> đất ONT, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An do bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/9/2013 là tài sản do cha của bà Lê Thị T để lại. Bà T đã sinh sống trên mảnh đất này từ nhỏ cùng với cha mẹ. Vào năm 2020, gia đình bà T tiến hành xây dựng lại căn nhà cấp 4 cũ thành căn nhà kiên cố như hiện nay. Sau khi hoàn tất việc xây dựng, do gia đình còn nợ một khoản tiền nên bà T có tâm sự với người hàng xóm là ông Nguyễn Hữu T2 và thông qua sự giới thiệu của ông T2, bà T biết đến bà Trần Phương Minh T1 để thực hiện việc vay tiền của bà T1.

Quá trình vay tiền thì bà T1 đưa tiền thành hai đợt: đợt đầu vào ngày 09/6/2020 đưa 80.000.000 đồng và đợt thứ hai vào ngày 15/6/2020 đưa thêm 120.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Do không am hiểu pháp luật và tin tưởng ông T2 cùng bà T1 nên bà T đã ký tên vào các văn bản tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T4 theo hướng dẫn của bà T1 mà không đọc rõ nội dung, cũng vì mất mồm. Thời điểm đó, bà T chỉ nghĩ đơn giản đây là hợp đồng vay tiền để trả nợ xây nhà và việc đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 chỉ nhằm mục đích làm tin. Các bên có thỏa thuận với nhau thời hạn vay khoảng 05 năm và bà T phải trả lãi hàng tháng là 4.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền, bà T đã thực hiện trả lãi cho bà T1 được 02 tháng (mỗi tháng 4.000.000 đồng) tại quán nước nhưng không lập văn bản. Tuy nhiên, sau đó bà T không còn liên lạc được với bà T1 nữa, chỉ đến khi nhân viên Ngân hàng đến nhà thông báo về việc thế chấp tài sản, bà T mới biết được thửa đất đã bị chuyển nhượng sang tên cho bà T1 và đã bị bà T1 đem đi thế chấp để vay vốn ngân hàng. Thời điểm bà T1 vay tiền của Ngân hàng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 384 thì những người ở nhà không ai biết, cũng không thấy Ngân

hàng xuống để kiểm tra hiện trạng căn nhà và thửa đất. Mặt khác, từ khi cho vay đến nay thì bà T1 không có đến nhà đất để yêu cầu giao nhà đất.

Sau khi có kết quả đo vẽ thì Mảnh trích đo địa chính số 17-2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 02/6/2025 có thể hiện căn nhà do bà T đang sinh sống có vị trí tại khu H diện tích 49.8m<sup>2</sup> nằm trên một phần thửa đất số 1438 do ông Nguyễn Ngọc Á đứng tên chủ sử dụng và khu E diện tích 42.9m<sup>2</sup> nằm trên một phần thửa 384 đang tranh chấp. Trên thửa đất 384 còn có một phần nhà của bà Lê Thị Lệ H2 tại khu C diện tích 24.2m<sup>2</sup> (căn nhà xây cất trước năm 2020) và một phần nhà của bà Lê Thị Lệ H1 tại khu D diện tích 30.5m<sup>2</sup> (căn nhà xây cất năm 2018).

Trước đây, các thửa đất 1438, 384, 1439 là do bà T đứng tên chủ sử dụng, sau đó bà T cắt chia cho các con là Lê Hà thửa đất số 1439 (bên phải của thửa 384) và Phương L thửa đất số 1438 (bên trái thửa 384), còn lại thửa đất số 384 do bà T đứng tên chủ sử dụng nằm ở giữa khu đất. Trước sự việc này, bà T khẳng định mục đích ban đầu chỉ là vay tiền, không có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu:

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 16676, quyền số 17/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020 tại Văn phòng C đối với thửa đất 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup> đất ONT, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An với bà Trần Phương Minh T1. Bà T đồng ý trả lại số tiền vay đã nhận là 200.000.000 đồng cho bà T1.

*Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Thành N trình bày:* Bà T không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp mà đề nghị xem xét vô hiệu hợp đồng thế chấp. Đề nghị vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị T với bà Trần Phương Minh T1 do giữa bà T và bà T1 không có giao dịch chuyển nhượng vì thực tế không có việc giao nhà đất, giá chuyển nhượng cũng không đúng với thực tế.

Đối với đề nghị của ông Á về việc cho thời gian sử dụng đất tại thửa đất số 1438 và phải thanh toán chi phí sử dụng thửa đất số 1438 thì phía bà T, bà M, bà Hiệp đồng ý với yêu cầu của ông Á.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Á do ông Hứa Văn N1 đại diện trình bày:* Bà Trần Minh Phương T5 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A) có ký Hợp đồng cấp tín dụng số NTP.CN 2053-300720 ngày 31/7/2020 để vay số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng, ngày giải ngân là 03/8/2020, lãi suất vay là 11.7%/năm.

Bên cạnh đó, bà T5 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.309.300720 ngày 31/7/2020 đối với thửa đất số 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup> đất ONT, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An do bà T5 đứng tên chủ sử dụng để đảm bảo số tiền vay.

Thời gian vay, bà T5 có trả lãi và gốc hàng tháng cho Ngân hàng, đến tháng 02/2021 bà T5 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 31/3/2021 Ngân hàng thông báo thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A) yêu cầu bà T5 thanh toán số tiền vốn gốc 1.180.735.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 04/01/2021 đến ngày 22/4/2026 là 2.450.280.924 đồng, bao gồm tiền lãi trong hạn là 38.258.812 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.040.363.337 đồng, tiền phạt là 190.923.775 đồng.

Trường hợp bà T5 không thanh toán được nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng tại thửa đất số 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup> đất ONT, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An do bà T5 đứng tên chủ sử dụng để thu hồi nợ cho Ngân hàng

Về thời điểm cho vay thì Ngân hàng có lập biên bản thẩm định, quy trình thẩm định tài sản (quy định nội bộ, không thể cung cấp cho Tòa án) là nhân viên ngân hàng đến hiện trạng tài sản để chụp ảnh hiện trạng và xung quanh, chỉ có nhân viên ngân hàng và người vay đến hiện trạng. Người vay sẽ đến hướng dẫn để nhân viên chụp ảnh hiện trạng. Thời điểm thẩm định thì không có ai ngăn cản và phía bà T5 cho biết là người nhà đang sinh sống do đó Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của bà T.

Không đồng ý yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp của bà T do thời điểm Ngân hàng thẩm định tài sản có vào nhà để chụp hình ảnh và không có ai ngăn cản.

Trường hợp, hợp đồng thế chấp bị vô hiệu thì Ngân hàng yêu cầu bà T có trách nhiệm trả tiền vay, tiền lãi đối với bà T5 cho Ngân hàng gồm 200.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 15/6/2020 (thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng) với mức lãi suất là 20%/ năm đến khi xét xử sơ thẩm. Ngân hàng cho rằng đây là nội dung việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

*Quá trình giải quyết, tại bản tự khai ngày 14/06/2021, bị đơn bà Trần Phương Minh T1 trình bày:* Bà T1 xác nhận có vay tiền tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng ngày 31/7/2020 với số tiền 1.200.000.000 đồng. Do điều kiện hoàn cảnh khó khăn không đủ điều kiện chi trả nên đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 384, tờ bản đồ số 6, địa chỉ ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Tại thửa đất có nhà và bà T1 có cho chủ cũ ở lại trên nhà đất.

*Quá trình giải quyết, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Á trình bày:* Năm 2020, ông Nguyễn Ngọc Á nhận chuyển nhượng từ ông Lê Phương L và bà Nguyễn Thị Tuyết M căn nhà cùng thửa đất số 1438 (diện tích 148m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn) tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay thuộc xã C, tỉnh Tây Ninh). Tại thời điểm giao dịch, ông L và bà M xác định vị trí thửa đất tính từ hàng rào kiên cố qua 05m ngang, bao gồm một phần căn nhà kiên cố trên đất. Ông bà cam kết đây là nơi gia đình sinh sống cùng cha mẹ và thửa đất này đã được cha mẹ tặng cho ông bà.

Các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C. Ông Á cũng đã thanh toán đầy đủ số tiền 1.900.000.000 đồng theo thực tế thỏa thuận, dù trong hợp đồng công chứng chỉ ghi giá 700.000.000 đồng. Để bảo đảm quyền lợi, ngày 24/12/2020, các bên có lập thêm “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà” bằng giấy tay ghi đúng giá trị 1.900.000.000 đồng. Sau đó, ông Á đã hoàn tất thủ tục sang tên và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do chưa có nhu cầu sử dụng ngay, ông Á đồng ý cho bà M và ông L thuê lại nhà, đất. Tại mặt sau của bản hợp đồng giấy tay ngày 24/12/2020, ông L và bà M cam kết rằng: Do căn nhà cấp 4 nằm chồng lấn trên cả hai thửa đất (thửa 1438 và thửa 384 của mẹ ông L) nên ông bà sẽ tự bỏ chi phí tháo dỡ nhà và hàng rào để trả lại đúng diện tích thực tế của thửa 1438 theo quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Á.

Tuy nhiên, hiện nay do thửa đất số 384 đang xảy ra tranh chấp, làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu tài sản của ông Á nên ông Á yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Lê Phương L phải thực hiện việc tháo dỡ, di dời tài sản tại vị trí E (diện tích 42,9 m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 384 theo Mảnh trích đo địa chính số 17.2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 02/6/2025. Mục đích là để trả lại trọn vẹn phần diện tích đất và nhà trên thửa đất số 1438 cho ông Á theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 618010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/11/2021.

Yêu cầu bà Lê Thị Lệ H2 phải tháo dỡ phần mái tôn tại vị trí I (diện tích 35,9 m<sup>2</sup>) theo Mảnh trích đo địa chính nêu trên để trả lại phần đất thuộc thửa 1438 mà ông Á đang đứng tên chủ sử dụng.

Riêng đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/9/2025, do các bên vẫn đang thực hiện đúng các thỏa thuận thuê nhà đất nên ông Á không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23.12.2025, ông Á xác định lại yêu cầu là buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Lê Phương L giao lại cho ông Á thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Ngọc Á đứng tên chủ sử dụng. Đối với tài sản trên đất gồm một phần nhà của bà M, ông L, bà T và mái che phía sau của bà H2 thì yêu cầu bà M, ông L, bà T, bà H2 tháo dỡ, đồng ý chỉ nhận phần diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng với bà M, ông L. Hiện nay, hợp đồng cho thuê nhà đất đã chấm dứt nên không có yêu cầu gì.

*Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Ngọc Á trình bày:* Yêu cầu bà T, ông L, bà M, bà H2 tháo dỡ phần nhà tại khu H diện tích 49.8m<sup>2</sup> và khu I diện tích 35.9m<sup>2</sup> trên thửa đất 1438 để giao thửa đất trên cho ông Á. Đồng ý để gia đình bà T, ông L, bà H2 tiếp tục sử dụng phần nhà đất trên thửa 1438 trong thời gian 02 năm kể từ ngày 22/4/2026, tuy nhiên ông Lê Phương L, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Lê Thị T, bà Lê Thị Lệ H2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Á số tiền 4.000.000 đồng/tháng trong thời gian 01 năm đầu tính kể từ ngày 22/4/2026 đến ngày 22/4/2027 và trả tiếp 5.000.000 đồng/tháng thời gian 01 năm tiếp theo tính từ ngày 23/4/2027 đến ngày 23/4/2028.

Tại Bản án sơ thẩm số 92/2026/DS-ST ngày 22 tháng 04 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh, đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 133 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa

án; Nghị quyết 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạm vi phạm.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2020 giữa bà Lê Thị T với bà Trần Phương Minh T1.

Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2020 giữa bà Lê Thị T với bà Trần Phương Minh T1 đối với thửa đất 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup> đất ONT, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã C, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 16676, quyền số 17/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á về việc yêu cầu trả tiền theo hợp đồng tín dụng.

Buộc bà Trần Phương Minh T1 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á số tiền vay còn nợ là 2.450.280.924 đồng, gồm số tiền vốn gốc 1.180.735.000 đồng, tiền lãi trong hạn tính từ ngày 04/01/2021 đến ngày 22/4/2026 là 38.258.812 đồng, tiền lãi quá hạn tính từ ngày 04/01/2021 đến ngày 22/4/2026 là 1.040.363.337 đồng, tiền phạt là 190.923.775 đồng.

Kể từ ngày 23.4.2026, bà T1 còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp.

Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.309.300720 ngày 31/7/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á với bà Trần Phương Minh T1 đối với thửa đất số 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup> đất ONT, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã C, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Lê Thị T, bà Lê Thị Lệ H2 có người đại diện theo ủy quyền với Nguyễn Ngọc Á về việc yêu cầu dỡ nhà trả đất.

Bà Lê Thị T, ông Lê Phương L, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Lê Thị Lệ H2 được tiếp tục sử dụng thửa đất số 1483, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) và tài sản trên đất trong thời gian 02 năm kể từ ngày 22/4/2026.

Bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Lê Thị Lệ H2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc Á S tiền 4.000.000 đồng/tháng trong thời gian 01 năm kể từ ngày 22/4/2026 đến ngày 22/4/2027 và trả tiếp 5.000.000 đồng/tháng trong thời gian 01 năm tiếp theo tính từ ngày 23/4/2027 đến ngày 23/4/2028.

Trường hợp, các ông bà vi phạm thời gian trả tiền trong thời gian 03 tháng liên tục thì ông Nguyễn Ngọc Á có quyền yêu cầu buộc bà Lê Thị T, ông Lê Phương L, bà Nguyễn Thị Tuyết M, tháo dỡ toàn bộ tài sản (hàng rào, một phần nhà tại vị trí

H diện tích 49.8m<sup>2</sup> và buộc bà Lê Thị Lệ H2 tháo dỡ toàn bộ tài sản tại vị trí I diện tích 35.9m<sup>2</sup> (mái che tôn, thiếc, cửa sắt), các tài sản trên thửa đất số 1438, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) do ông Nguyễn Ngọc Á đứng tên chủ sử dụng, để trả lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc Á. Việc thi hành tháo dỡ tài sản trên đất có ảnh hưởng đến kết cấu tài sản dẫn đến giá trị nhà bị giảm sút hoặc không còn giá trị sử dụng thì các ông bà phải chịu. Các vị trí đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 17-2025 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện ngày 02/6/2025.

Bà Lê Thị T là người được thi hành án và bà Trần Phương Minh T1 là người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bà Trần Phương Minh T1, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Á (A) kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2026/DS-ST ngày 22/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngân hàng cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.309.300720 ngày 31/7/2020 được giao kết, công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp. Khi nhận thế chấp Ngân hàng đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Phương Minh T1, đã thực hiện việc thẩm định tài sản và là người thứ ba ngay tình nên đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp và cho phép xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 384 để thu hồi nợ nếu bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng thế chấp vô hiệu thì Ngân hàng đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T trả cho Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Nếu không ghi nhận sự tự nguyện thì buộc bà T thanh toán khoản tiền này tại cơ quan thi hành án để bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới.

Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:*  
Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền, không đồng ý công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp giữa bà T1 và Ngân hàng A.

Bị đơn bà Trần Phương Minh T1 vắng mặt tại phiên tòa phúc 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 và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

*Về nội dung:* Có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2020 giữa bà Lê Thị T và bà Trần Phương Minh T1 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản nên vô hiệu theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cũng không được pháp luật bảo vệ. Yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng thế chấp và xử lý tài sản bảo đảm không có căn cứ chấp nhận. Đối với yêu cầu buộc bà T thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi cho Ngân hàng, đây là quan hệ vay tài sản giữa bà T và bà T1, bà T1 không chuyển giao quyền yêu cầu cho Ngân hàng nên không có căn cứ xem xét.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm cần sửa về cách tuyên và tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng. Xác định Ngân hàng TMCP Á là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và tuyên rõ quyền của bà Lê Thị T được quản lý, sử dụng thửa đất số 384 và liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á, sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên và tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng, giữ nguyên các nội dung giải quyết khác của bản án sơ thẩm.

### **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 Á làm 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 bị đơn bà Trần Phương Minh T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Phương H, ông Lê Phương L, anh Lê Nguyễn Hoài V, Văn phòng C, ông Nguyễn Hữu T2, ông Nguyễn Ngọc Á, ông Trương Vũ H3, bà Lê Thị Lệ H1, ông Trương Vũ H3, ông Quách T3, bà Lê Thị Lệ H2 và ông Quách T3, nhưng những người này đã được triệu tập hợp lệ 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.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án

nhân dân khu vực 7 – 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 Ngân hàng TMCP Á, thấy rằng:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 16676, quyền số 17/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020 giữa bà Lê Thị T và bà Trần Phương Minh T1 có đối tượng là quyền sử dụng thửa đất số 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn (ONT), tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã C, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng đã được lập thành văn bản và công chứng tại Văn phòng C theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2020, trên thửa đất đang có căn nhà cấp 4 kiên cố do bà T cùng các con trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng trong hợp đồng không thể hiện việc chuyển giao hoặc xử lý tài sản gắn liền với đất. Sau khi hợp đồng được công chứng, bà T và gia đình vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất, bà T1 không nhận bàn giao tài sản và cũng không có tài liệu chứng minh đã thực hiện quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ là 200.000.000 đồng, trong khi chỉ hơn một tháng sau, bà T1 dùng thửa đất này để thế chấp vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Á số tiền 1.200.000.000 đồng, kết quả định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 384 là 1.564.200.000 đồng. Sự chênh lệch rất lớn giữa giá chuyển nhượng và giá trị thực tế của thửa 384, cùng với việc không có sự giao nhận nhà đất trên thực tế là những căn cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà T1 không nhằm mục đích chuyển quyền sử dụng đất thật mà chỉ nhằm bảo đảm cho khoản vay giữa bà T và bà T1.

Ngoài ra, lời trình bày của bà T về việc được bà T1 giao hai lần tổng số tiền 200.000.000 đồng, trả lãi hàng tháng 4.000.000 đồng, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tin để vay tiền phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ. Do đó, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2020 giữa bà T và bà T1 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NTP.BĐCN.309.300720 ngày 31/7/2020 giữa Ngân hàng TMCP Á và bà Trần Phương Minh T1, tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup>, loại đất ONT. Thấy rằng sau khi hợp đồng chuyển nhượng bị xác định là giao dịch giả tạo thì cần xem xét quyền lợi của Ngân hàng với tư cách người nhận thế chấp theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp, trên đất đang có nhà ở kiên cố của bà T và các thành viên gia đình trực tiếp quản lý, sử dụng. Ngân hàng không xuất trình được hồ sơ thẩm định đầy đủ, không chứng minh được đã xác minh hiện trạng tài sản, quyền sở hữu đối với nhà ở cũng như tình trạng quản lý, sử dụng thực tế của bất động sản trước khi nhận thế chấp.

Những hình ảnh do Ngân hàng cung cấp không đủ căn cứ chứng minh việc thẩm định đã được thực hiện đúng quy trình. Trong khi đó, với tư cách là tổ chức tín dụng, Ngân hàng có nghĩa vụ thẩm định, kiểm tra tính pháp lý và hiện trạng tài sản bảo đảm trước khi quyết định cho bà T1 vay. Không có căn cứ xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, vụ án cũng không thuộc trường hợp áp dụng Án lệ số 11/2017/AL vì quyền sử dụng đất đang là đối tượng tranh chấp, chưa xác định được quyền sử dụng hợp pháp của bà T1. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng đề nghị ghi nhận việc bà T thanh toán số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng, thấy rằng khoản tiền này phát sinh từ quan hệ vay tài sản giữa bà T và bà T1. Trong vụ án này, bà T1 không có yêu cầu buộc bà T thanh toán khoản vay, đồng thời cũng không có căn cứ chứng minh bà T1 đã chuyển giao quyền yêu cầu đối với khoản nợ này cho Ngân hàng. Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, hậu quả của giao dịch vô hiệu chỉ được giải quyết giữa các chủ thể của giao dịch hoặc người có quyền, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng không có quyền yêu cầu bà T thanh toán khoản vay nêu trên nên kháng cáo của Ngân hàng không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Đối với Hợp đồng cấp tín dụng số NTP.CN2053-300720 ngày 31/7/2020 giữa bà Trần Phương Minh T1 và Ngân hàng TMCP Á, các bên đều thừa nhận hợp đồng được giao kết hợp pháp, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Cấp sơ thẩm buộc bà T1 thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ 2.450.280.924 đồng và tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 23/4/2026 cho đến khi thanh toán xong là có căn cứ theo Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp. Nội dung này không bị kháng cáo, kháng nghị.

[2.5] Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm còn có thiếu sót về cách tuyên và xác định tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng TMCP Á. Yêu cầu của Ngân hàng phát sinh từ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, độc lập với yêu cầu khởi kiện của bà T nên cần xác định Ngân hàng TMCP Á là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, không phải là đồng nguyên đơn.

Mặt khác, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên bà T có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa bảo đảm tính khả thi vì thực tế bản chính Giấy chứng nhận hiện do Ngân hàng quản lý. Để bảo đảm việc thi hành án, cần sửa bản án, tuyên bà Lê Thị T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đồng thời buộc Ngân hàng TMCP Á và bà T1 giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, cấp lại theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á về nội dung, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2026/DS-ST ngày 22/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Tây Ninh về cách tuyên và xác định lại tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm về nội dung, sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án, xác định lại tư cách tố tụng của Ngân hàng là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Khoản 1 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 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 124, 133 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (A).
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2026/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh về tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á và cách tuyên đối với hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.
  - 2.1. Xác định Ngân hàng Thương mại cổ phần Á là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.
  - 2.2. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 16676, quyền số 17/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020 giữa bà Lê Thị T và bà Trần Phương Minh T1, đối với thửa đất số 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn (ONT) tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu.
  - 2.3. Bà Lê Thị T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh).
  - 2.4. Buộc bà Trần Phương Minh T1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 384, tờ bản đồ số 06, diện tích 117m<sup>2</sup>, loại đất ở tại nông thôn (ONT), tọa lạc

tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) cho để Văn phòng đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T theo quyết định của bản án.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp Ngân hàng TMCP Á và bà Trần Phương Minh T1 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 518056, số vào sổ cấp GCN: CH00456 do UBND huyện C cấp ngày 16/9/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu là bà Trần Phương Minh T1 vào ngày 26/6/2020 thì Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Giữ nguyên các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2026/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Tây Ninh.

4. 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.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009607 ngày 07/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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 bị cưỡng chế thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

7. 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 7 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, 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**



