TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 341/2026/DS-PT
Ngày 24-6-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quản

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng, ông Nguyễn Lê Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà***: Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 263/2026/QĐ-PT ngày 09/4/2026 và các quyết định hoãn phiên tòa của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Bích L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Ánh V, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn U, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố U, phường H, tỉnh Lâm Đồng).

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

1. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1986, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng).

2. Ông Phan Quang T1, sinh năm 1993, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Phan Quang P, sinh năm 1990, địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

3. Ngân hàng TMCP B; Địa chỉ: Tòa nhà H D N, Phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa nhà H N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T2, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quang T2: Ông Nguyễn Đình A, chức vụ: Giám đốc Trung tâm quản lý và thu hồi nợ.

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Nguyễn Đình A:

+ Ông Phan Chí H. Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ của Ngân hàng TMCP B chi nhánh B1.

+ Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1986. Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ của Ngân hàng TMCP B chi nhánh B1.

+ Ông Nguyễn Khắc Đ, sinh năm 1995. Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ của Ngân hàng TMCP B chi nhánh B1.

+ Ông Mai Ngọc P1, sinh năm 1997. Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ của Ngân hàng TMCP B chi nhánh B1.

Cùng địa chỉ: Số B T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là số B T, phường P, tỉnh Lâm Đồng).

4. Ông Phan Quang P, sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

5. Bà Đặng Thị Yến T4, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng).

Do có kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B.

Tại phiên toà có mặt: ông Phan Chí H, ông Nguyễn Khắc Đ và ông Nguyễn Thanh T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Bích L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T là ông Nguyễn Ngọc S trình bày:

Do cần tiền để trả tiền mua vật liệu xây dựng và trả tiền công thợ xây nhà nên vợ chồng bà Võ Thị Bích L và ông Trần Thanh T vay của bà Trần Thị Ánh V tổng cộng là 300.000.000đồng, cụ thể: ngày 02/02/2021 vay 150.000.000 đồng, ngày 17/4/2021 vay 100.000.000đồng, sau đó không nhớ ngày tháng cũng trong năm 2021 vay thêm 50.000.000đồng. Lần đầu tiên vay 150.000.000đồng với lãi suất là 5%/tháng nhưng sau khi số tiền vay lên đến 300.000.000đồng thì giữa bà V và vợ chồng bà L, ông T thống nhất lãi suất là 3%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà V đề nghị bà L, ông T phải làm hợp đồng ủy quyền cho bà V có toàn quyền sử dụng thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2, đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY689496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cũ cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L. Vợ chồng bà L, ông T chỉ ủy quyền trong thời gian 01 đến 02 tháng nhưng bà V làm ủy quyền đến 05 năm, do tin tưởng bà V và không đọc hợp đồng ủy quyền nên vợ chồng bà L, ông T đã ký vào hợp đồng ủy quyền ngày 02/02/2021 được công chứng tại Văn phòng C. Sau khi vay thì bà L, ông T không trả gốc cho bà V đồng nào, còn lãi thì bà L, ông T có trả cho bà V được mấy tháng nhưng không có chứng cứ chứng minh nên bà L, ông T đồng ý trả cho bà V tiền vay gốc là 300.000.000đồng, còn lãi thì tính theo lãi suất Ngân hàng là 20%/năm. Sau khi uỷ quyền thì khoảng hơn 01 tháng là bà V đã lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1. Ngày 07/4/2021, ông T1 dùng tài sản trên thế chấp cho Ngân hàng B để vay số tiền 1.000.000.000đồng. Vì vậy, bà Võ Thị Bích L và ông Trần Thanh T yêu cầu:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Võ Thị Bích L, ông Trần Thanh T với bà Trần Thị Ánh V lập ngày 02/02/2021 được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L.

+ Đồng ý trả cho bà Trần Thị Ánh V số tiền 300.000.000 đồng đã vay và trả lãi với lãi suất 20%/năm, cụ thể: Số tiền 150.000.000đồng vay ngày 02/02/2021 thì tính lãi từ ngày 02/02/2021 và số tiền vay hai lần sau cộng lại là 150.000.000đồng lãi tính từ ngày 17/4/2021.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh V với ông Phan Quang T1 lập ngày 04/3/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất

số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phan Quang T1 và Ngân hàng TMCP B đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY689496 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L.

+ Buộc Ngân hàng TMCP B trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY689496 đã thế chấp khi vay tiền cho bà L, ông T.

Bị đơn bà Trần Thị Ánh V trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Võ Thị Bích L và ông Trần Thanh T. Trong năm 2021, bà có cho vợ chồng bà L, ông T vay nhiều lần với số tiền 300.000.000đồng. Khi cho vợ chồng bà L, ông T vay tiền thì bà có đề nghị bà L, ông T phải làm hợp đồng ủy quyền cho bà có toàn quyền sử dụng thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2, đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY689496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cũ cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L thì bà mới cho vay tiền, khi nào bà L, ông T có tiền trả cho bà thì bà sẽ hủy hợp đồng ủy quyền. Khi vay tiền bà L, ông T có nói do bà L, ông T đang bị nợ xấu, không thể vay ngân hàng nên mới vay tiền của bà và bà L, ông T chỉ vay trong thời gian khoảng 2 – 3 tháng sẽ trả lại tiền vay gốc và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 244 đã đưa cho bà. Mục đích lập hợp đồng ủy quyền ngày 02/02/2021 chỉ để đảm bảo cho việc vay tiền. Số tiền 300.000.000đồng mà bà cho vợ chồng bà L, ông T vay là tiền của bà Đặng Thị Yến T4 là chị dâu của ông Phan Quang T1. Sau khi lập hợp đồng ủy quyền ngày 02/02/2021 thì ngày 04/3/2021 bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 244 cho ông Phan Quang T1. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 244 cho ông T1 thì bà không nói với vợ chồng bà L, ông T. Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/3/2021 ghi giá tiền chuyển nhượng là 150.000.000đồng nhưng ông T1 không đưa tiền cho bà mà cấn trừ 300.000.000đồng bà mượn của bà Đặng Thị Yến T4. Bà không biết ông T1 là ai, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua bà T4. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng không có mặt ông T1, chỉ có mặt vợ chồng bà T4, ông P. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà giao lại hợp đồng cho văn phòng công chứng Huỳnh Lê H1, còn việc ông T1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 244 khi nào thì bà không biết. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà chưa có lần nào dẫn

ông T1 cũng như không dẫn ai đến nhà vợ chồng bà L, ông T, giữa bà và ông T1 không có biên bản giao nhận tài sản chuyển nhượng, không có gặp bà L, ông T yêu cầu ra khỏi nhà đất để bà giao tài sản cho ông T1. Mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 244 cho ông T1 là để cấn trừ số nợ 300.000.000đồng mà bà mượn của bà T4. Hiện nay ông T1 dùng tài sản là thửa đất số 244 thế chấp để vay tiền Ngân hàng thì ông T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2021 giữa bà và ông T1 vô hiệu thì bà yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Quang T1 là ông Phan Quang P trình bày:

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền được công chứng chứng thực ngày 02/02/2021 tại Văn phòng C giữa bà Võ Thị Bích L, ông Trần Thanh T với bà Võ Thị Ánh V1 nên ngày 04/3/2021 tại Văn phòng C giữa bà Trần Thị Ánh V và ông Phan Quang T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 244. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 150.000.000 đồng, còn giá thực tế các bên nhận chuyển nhượng là 1.350.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1 đưa cho bà V 1.130.000.000 đồng tại Văn phòng C, số tiền còn lại 220.000.000 đồng các bên thỏa thuận khi nào bà V giao nhà thì ông T1 sẽ giao số tiền còn lại cho bà V. Lý do hai bên chuyển nhượng thửa đất số 244 với giá 1.350.000.000đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng lại ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000đồng vì bà V nói ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp thì bà V sẽ đóng thuế thu nhập cá nhân thấp. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 244 chỉ có ông T1 và bà V, ngoài ra không có ai chứng kiến việc giao nhận tiền trên. Theo hợp đồng ủy quyền được công chứng chứng thực ngày 02/02/2021 thì bà L, ông T chỉ ủy quyền cho bà V quyết định đối với đất của thửa 244, không ủy quyền nhà trên đất nhưng ông T1 lại nhận chuyển nhượng cả nhà và đất thửa 244 vì lúc nhận chuyển nhượng mặc dù biết bà V chỉ được ủy quyền đối với đất thửa 244 nhưng bà V có nói với ông T1 lúc bà V ủy quyền là ủy quyền luôn nhà trên đất nên ông T1 mới nhận chuyển nhượng nhà đất với giá là 1.350.000.000đồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2021 không thể hiện việc chuyển nhượng nhà, chỉ thể hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 244 theo như hợp đồng ủy quyền lập ngày 02/02/2021 tại Văn phòng C. Trước khi ông T1 và bà V thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 244 thì bà V có dẫn ông T1 xuống xem nhà đất, lúc xem thì nhà không có ai ở và các bên có thỏa thuận từ 03 tháng đến 06 tháng kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà V sẽ giao nhà đất cho ông T1. Việc thỏa thuận này chỉ thỏa thuận miệng. Sau khi hết 06 tháng bà V không giao nhà đất thửa 244 thì ông T1 có liên hệ với bà V nhưng bà V không bắt máy. Ngày 04/3/2021 ông T1 nhận chuyển nhượng và đến ngày 01/4/2021 thì cập nhật biến động thửa 244 sang ông T1. Ngày 07/4/2021 ông T1 thế chấp tài sản là thửa đất số 244 tại Ngân hàng TMCP B để vay số tiền 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0712100007600. Vay thời hạn 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán trái thanh long, lãi suất 13%/năm. Từ ngày vay đến nay ông T1 trả được gốc và lãi một ít. Theo đơn khởi kiện độc lập của Ngân hàng B thì Ngân hàng làm đơn khởi kiện yêu cầu tính đến ngày 04/11/2025 ông Phan Quang T1 còn nợ Ngân hàng tổng

số tiền là 1.692.965.888đồng, trong đó nợ gốc là 984.919.975 đồng, lãi trong hạn là 14.958.904đồng, phạt chậm trả lãi 5.356.517đồng, lãi chậm trả gốc 687.730.492đồng, ông đại diện theo ủy quyền của ông T1 thống nhất với số nợ này. Ngân hàng B còn yêu cầu ông T1 phải chịu lãi tiếp theo sau ngày 04/11/2025 và trường hợp ông T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp là thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2, đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY689496, ông đồng ý theo ý kiến của Ngân hàng B. Đối với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 18/5/2023 đối với tài sản tranh chấp ông không có ý kiến. Trường hợp bà V đồng ý trả số tiền nợ ngân hàng thay ông T1 thì ông đồng ý để Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY689496 cho bà V để bà V giải quyết các nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B trình bày:

Ngân hàng TMCP B cho ông Phan Quang T1 vay vốn theo hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0712100007600 ngày 07/4/2021. Số tiền cho vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán trái thanh long, lãi suất cố định 03 tháng đầu là 13%/năm, lãi suất sau thời gian cố định bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4.3%. Lãi suất trong hạn được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ, lãi chậm trả theo mức lãi suất chậm trả quy định của Ngân hàng nhưng không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi, đối với nợ gốc quá hạn tiền lãi được tính trên dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm nợ gốc bị quá hạn thanh toán. Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Khi vay ông Phan Quang T1 có thế chấp tài sản bảo đảm khoản vay theo hợp đồng thế chấp số 0712100007700 ngày 07/4/2021 được Văn phòng C1 công chứng ngày 07/4/2021, số công chứng 2763, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2, đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng), thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật sang tên ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021.

Trong quá trình vay vốn, ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định trong hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng. Tính tới thời điểm Ngân hàng làm đơn khởi kiện thì ông T1 trả gốc được 15.080.025đồng (thời điểm đó trong tài khoản của ông T1 còn bao nhiêu thì hệ thống Ngân hàng tự động thu). Ngân hàng khởi kiện độc lập yêu cầu:

- Buộc ông Phan Quang T1 trả cho Ngân hàng tính đến hết ngày 04/11/2025 tổng số tiền là 1.692.965.888 đồng, trong đó nợ gốc là 984.919.975đồng, lãi trong hạn là 14.958.904 đồng, phạt chậm trả lãi 5.356.517đồng, lãi chậm trả gốc 687.730.492 đồng và lãi tiếp theo sau ngày 04/11/2025.

- Buộc ông Phan Quang T1 phải chịu toàn bộ số tiền lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi phát sinh kể từ ngày 05/11/2025 theo mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0712100007600 ngày 07/4/2021, giấy nhận nợ số 07121000076000001 ngày 08/4/2021 cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp ông Phan Quang T1 không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 0712100007700 ngày 07/4/2021, số công chứng 2763, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 07/4/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày tại Chi nhánh Văn phòng Đ1, tài sản bảo đảm là thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2, đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn P, xã H, tỉnh Lâm Đồng), thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật sang tên ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng thì ông Phan Quang T1 vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa số 244 của nguyên đơn thì Ngân hàng TMCP B không đồng ý, còn các yêu cầu khác của nguyên đơn thì Ngân hàng TMCP B không có ý kiến.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Quang P và bà Đặng Thị Yến T4 trình bày:

Ngày 03/02/2021, tại Văn phòng C, bà T4 có cho bà Trần Thị Ánh V vay số tiền 300.000.000 đồng để bà V mua thửa đất số 244 đứng tên Trần Thanh T và Võ Thị Bích L. Sau khi lập giấy vay tiền thì bà T4 đề nghị bà V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 244 cho cha ruột của bà T4 là ông Đặng Ngọc T5. Đến ngày 04/3/2021, tại Văn phòng C, bà T4 có cho bà V vay tiếp số tiền 700.000.000đồng, tổng cộng vay 02 lần với số tiền là 1.000.000.000đồng. Số tiền cho bà V vay là tiền của vợ chồng ông bà, bà T4 đại diện vợ chồng cho bà V vay. Khi cho vay thì cho cá nhân bà V vay không liên quan gì đến ông Trịnh Thế A1 là người đang sống chung với bà V (không đăng ký kết hôn). Sau đó bà T4 có yêu cầu bà V hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 03/02/2021 giữa bà V và ông Đặng Ngọc T5 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 244 với ông Phan Quang T1 (em chồng bà T4). Vì theo quy định của giới mua bán đất khi cho ai vay tiền thì phải có tài sản gì đó thế chấp bằng hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi nào trả hết gốc và lãi thì bà T4 sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy tờ đất nên thời điểm đó bà V được vợ chồng bà L, ông T ủy quyền đối với thửa đất 244 nên các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng đất trên. Mặc dù ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với

ông T5 và ông T1 nhưng ông T5 và ông T1 chỉ là người đứng tên giùm vợ chồng ông bà trên giấy tờ. Tại Văn phòng C khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 244 với ông T1 thì không có mặt ông T1 chỉ có mặt bà V và bà T4. Sau khi ông T1 nhận chuyển nhượng ngày 04/3/2021 thì ngày 01/4/2021 cập nhật biết động sang tên ông T1. Ngày 07/4/2021, ông T1 dùng tài sản là thửa đất 244 thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP B với số tiền 1.000.000.000. Do ông T1 là người đứng tên giùm vợ chồng ông bà trên giấy tờ nên khi ông T1 vay 1.000.000.000 đồng thì số tiền vay do ông bà nhận, hàng tháng đưa tiền cho ông T1 trả lãi, còn gốc thì 01 năm trả 01 lần. Trong quá trình vay ông T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. Nay vợ chồng bà L, ông T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 244, Ngân hàng có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu ông T1 trả nợ, nếu không trả nợ thì phát mãi tài sản mà ông T1 thế chấp thì ông bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Còn đối với số tiền vợ chồng bà L, ông T vay của bà V 300.000.000đồng xuất phát từ tiền của vợ chồng ông bà nay vợ chồng bà L, ông T đồng ý trả lại cho bà V cùng với lãi suất thì ông bà không có ý kiến gì, vì ông bà cho bà V vay tiền thì chỉ biết bà V và bà V phải có nghĩa vụ trả lại cho ông bà số tiền đã vay 1.000.000.000đồng cùng lãi suất theo quy định pháp luật là 20%/năm nếu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2021 bị vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 207, Điều 212, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 280, Điều 351, Điều 352, Điều 353, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 502, Điều 503, Điều 562, Điều 565 Bộ luật Dân sự.

Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Bích L.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 000488, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2021 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên ủy quyền bà Võ Thị Bích L, ông Trần Thanh T, bên nhận ủy quyền bà Trần Thị Ánh V đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021 bị vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 000731, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2021 được công chứng tại Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Ánh V, bên nhận chuyển nhượng ông Phan Quang T1 đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021 bị vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0712100007700 được Văn phòng C1 công chứng ngày 07/4/2021 giữa bên thế chấp ông Phan Quang T1, bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP B đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021 bị vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng TMCP B phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021 cho ông T, bà L.

- Bà Võ Thị Bích L và ông Trần Thanh T có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xóa cập nhật biến động đứng tên ông Phan Quang T1 và xóa đăng ký thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào Bản án này để xóa cập nhật biến động đứng tên ông Phan Quang T6 và xóa thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021.

- Bà Võ Thị Bích L, ông Trần Thanh T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Ánh V số tiền gốc 300.000.000đồng và lãi tính đến ngày 04/11/2025 là 279.167.000đồng, tổng cộng là 579.167.000đồng.

- Bà Trần Thị Ánh V phải trả cho bà Đặng Thị Yến T4 và ông Phan Quang P số tiền gốc 1.000.000.000đồng và lãi 915.000.000đồng, tổng cộng là 1.915.000.000đồng.

Kể từ ngày 05/11/2025 cho tới khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP B và ông Phan Quang T1 do ông Phan Quang P đại diện theo ủy quyền, sự thỏa thuận như sau:

- Ông Phan Quang T1 trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 04/11/2025 là 1.692.965.888đồng, trong đó nợ gốc là 984.919.975đồng, lãi trong hạn là 14.958.904đồng, phạt chậm trả lãi 5.356.517đồng, lãi chậm trả gốc 687.730.492đồng.

Kể từ ngày 05/11/2025, ông Phan Quang T1 còn phải chịu tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc của hợp đồng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0712100007600 ngày 07/4/2021 và giấy nhận nợ số 0712100007600001 ngày 08/4/2021.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP B về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về quyền và nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/6/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0712100007700 được Văn phòng C1 công chứng ngày 07/4/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữ ngân hàng và ông T1 đảm bảo đúng quy định về nội dung, hình thức, hồ sơ thẩm định của Ngân hàng thể hiện Ngân hàng có thẩm định, chụp ảnh căn nhà trên đất nhưng không có ai ngăn cản. Ngân hàng là bên ngay tình nên được bảo vệ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Bích L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T là ông Nguyễn Ngọc S, bị đơn bà Trần Thị Ánh V vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Yến T4, người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Quang T1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Quang P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP B.

[2.1] Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông T với bà V, ông T1, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu, các đương sự không kháng cáo về nội dung này nên đã có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP B và ông Phan Quang T1: Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CY689496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, đã cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2024, nhưng tài sản là nhà ở trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà L, ông T và vợ chồng, con cái ông T, bà L vẫn sinh sống tại căn nhà này từ trước đến nay. Khi ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp thì không có mặt ông T1 (là bên thế chấp, bên vay tài sản) mà chỉ có vợ chồng ông P, bà T4 (người nhờ ông T1 đứng tên giùm trong hợp đồng chuyển nhượng) và nhân viên ngân hàng là ông Nguyễn Thanh T3. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T3 trình bày khi thẩm định thì ông T3 biết gia đình bà L, ông T đang sinh sống tại căn nhà nằm trên thửa đất nhận thế chấp, ông T3 có gặp vợ chồng bà L, ông T và xin phép để chụp hình căn nhà. Tại cấp sơ thẩm, đại diện ngân hàng trình bày "*... khi Ngân hàng xuống thẩm định tài sản thế chấp trong nhà không có ai, ông T1 ủy quyền cho ông Phan Quang P mở cửa dẫn Ngân hàng vào xem xét thẩm định tài sản ...*". Trình bày của Ngân hàng tại cấp sơ thẩm là khi thẩm định thì không có ai ở nhà là không có căn cứ, mẫu thuẫn với trình bày tại phiên tòa phúc thẩm. Xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng B và ông T1 vô hiệu vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông T (do bà V đại diện ủy quyền) với ông T1 đã bị Tòa án tuyên vô hiệu và khi nhận thế thấp, Ngân hàng TMCP B chưa xem xét chủ sở hữu thực tế đang quản lý tài sản trên

đất cần thẩm định, không hỏi ý kiến của họ mặc dù biết họ đang quản lý, sử dụng là nhà ở trên thửa đất nhận thế chấp mà chỉ dựa vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật biến động đứng tên ông T1 để nhận thế chấp quyền sử dụng đất nên không phải là bên thứ ba ngay tình, không được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, quyền sử dụng đất đứng tên ông T1, nhưng tài sản là nhà trên đất thuộc sở hữu của vợ chồng bà L, ông T nhưng khi nhận thế chấp, Ngân hàng không hỏi ý kiến của chủ sở hữu tài sản trên đất mà vẫn nhận thế chấp tài sản, nên hợp đồng thế chấp cũng bị vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP B và ông Phan Quang T1 là có căn cứ. Kháng cáo của Ngân hàng về nội dung này không được chấp nhận.

[3] Về án phí sơ thẩm: Cấp sơ thẩm Công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP B và ông Phan Quang T1 tại phiên toà sơ thẩm về việc: Ông Phan Quang T1 trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 04/11/2025 là 1.692.965.888đồng, nhưng lại xác định ông Phan Quang T1 chịu án phí là 31.395.000đồng (50% án phí giải quyết vụ án) là không đúng với quy định tại khoản 8 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH 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, nhưng nội dung này không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xét mà nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2025/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 133, Điều 408 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 8 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0712100007700 được Văn phòng C1 công chứng ngày 07/4/2021 giữa bên thế chấp ông Phan Quang T1, bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP B đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021 bị vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP B về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ số 119, diện tích 311,8m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021.

3. Buộc Ngân hàng TMCP B phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CY689496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/10/2020 đứng tên ông Trần Thanh T và bà Võ Thị Bích L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quang T1 ngày 01/4/2021 cho ông T, bà L.

4. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng TMCP B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0008421 ngày 13/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ngân hàng TMCP B đã nộp đủ.

5. 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 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (24/6/2026).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND, VKS khu vực 12 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 12 – Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Quản