TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 883/2026/DS-PT Ngày: 06-7-2026 "V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng"	

NHÂN DANHNƯỚC 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - 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 Gọn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 6 và ngày 06 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 398/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2026, về "tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2026/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 429/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lương Thiện P, sinh năm 1980 (vắng mặt – có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: số B đường T, khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh.

(Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2024)

2. Bị đơn: ông Nguyễn Tấn P1, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D, Đường C, T, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: bà Trần Thị Như N, sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: hẻm C, ấp S, xã C, tỉnh Tây Ninh.

(Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2026)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Địa chỉ: Số B bis, N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hữu Đ - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Đỗ Thị Thành Q – Phó phòng giám sát nợ; hoặc ông Nguyễn Văn Đ1 - Chuyên viên xử lý nợ (bà Q có mặt, ông Đ1 vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: số A đường P, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Lương Thị T1, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu: ấp M, xã B, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ cư trú hiện nay: ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh.

3.3 Ông Lê Thành V, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã L, tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ cư trú hiện nay: ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh.

3.4 Bà Cù Thị Mỹ L, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Tấn P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H**.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/12/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/5/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: năm 2018, ông Lương Thiện P được cha mẹ ruột tặng cho riêng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2, đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh). Ngày 26/11/2018 ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06047. Ông P xác định thửa đất là tài sản riêng của ông P.

Ông P là anh ruột của bà Lương Thị T1. Bà T1 hỏi vay của ông Nguyễn Tấn P1 số tiền 200.000.000 đồng, ông P1 yêu cầu phải có tài sản đảm bảo bằng hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà T1 cần tiền nhưng bị nợ xấu ngân hàng, không còn tài sản nên nhờ ông P dùng quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 cho bà T1 mượn để thế chấp vay tiền của ông P1 thì ông P đồng ý. Ngày 25/01/2024, ông P và ông P1 ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26 tại Văn phòng C. Khi công chứng hợp đồng, ông P ký trước rồi về, ông P1 đến ký sau nên cả hai không gặp nhau. Sau đó, ông P1 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ để đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông P1.

Về nội dung giao dịch vay tiền thì bà T1 là người trực tiếp hỏi vay tiền của ông P1 và thỏa thuận thời hạn, lãi suất. Ông P hoàn toàn không tham gia. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay ông P1 không sử dụng nhà đất mà ông P vẫn quản lý, ông P cho ông Lê Thành V thuê từ năm 2023 đến nay với giá 1.000.000 đồng/tháng, các bên chỉ thoả thuận miệng, không có lập hợp đồng thuê. Do ông P bận công việc nên để cho bà T1 đứng ra thỏa thuận giá thuê nhà, thu tiền thuê hàng tháng. Đến ngày 18/12/2024 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H gửi thông báo yêu cầu rời khỏi nhà để bàn giao nhà đất thì ông P mới biết sự việc ông P1 sử dụng thửa đất thế chấp vay tiền ngân hàng nên khởi kiện.

Ông P xác định việc chuyển nhượng không có thật, là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay giữa bà T1 và ông P1. Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/5/2025, cũng như phiên tòa xét xử sơ thẩm, ông P yêu cầu như sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2024 giữa ông P và ông P1 đối với thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh, được công chứng tại Văn phòng C vô hiệu. Về hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu: ông P không có yêu cầu gì, do bà T1 và ông P1 giải quyết với nhau.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên giữa ông P1 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H vô hiệu. Về hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu: ông P yêu cầu Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông P.

Đối với hợp đồng thuê nhà, đất: ông P không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn P1 do ông Lê Hòa Thái S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Khoảng đầu tháng 01 năm 2024, bà T1 trực tiếp liên hệ ông P1 để giới thiệu bán phần đất thửa đất số 193, tờ bản đồ 26, diện tích 169,4m^2. Sau khi xem giấy tờ đất thì biết do ông Lương Thiện P đứng tên quyền sử dụng. Lúc này bà T1 nói đất này là của bà, nhưng nhờ anh ruột tên P đứng tên nên ông P1 đồng ý mua. Toàn bộ thỏa thuận giao dịch là thực hiện với bà T1, ông P chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, giữa ông P1 và ông P không gặp mặt nhau, không thỏa thuận nội dung nào trong giao dịch này.

Ông P1 và bà T1 thỏa thuận giá mua bán là 600.000.000 đồng. Ngày 25/01/2024, các bên đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi đến ký chuyển nhượng thì chỉ gặp bà T1, phần ký tên của ông P đã được ông P ký trước đó. Do tin tưởng lời của bà T1 và trong diễn biến sự việc thì ông P cũng đã đến ký theo yêu cầu của bà T1 nên ông P1 đồng ý ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng và giao cho bà T1 số tiền 600.000.000 đồng. Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng không phải là giá chuyển nhượng thực tế mà chỉ là ghi giá thấp

để giảm tiền thuế. Sau khi ký hợp đồng, bà T1 giao giấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông P1 làm thủ tục chỉnh lý sang tên ông P1 tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc giao nhận tiền chuyển nhượng và giao nhận tài sản: ngày 25/01/2024, ông P1 chuyển khoản cho bà T1 số tiền 192.000.000 đồng và trả tiền mặt cho bà T1 số tiền 408.000.000 đồng còn lại, nhưng không làm biên nhận tiền. Khi mua thì hiện trạng trên đất có 01 căn nhà cấp 4 đang cho người khác thuê ở nên bà T1 bàn giao khách thuê nhà lại cho ông P1, việc bàn giao không có văn bản thỏa thuận. Tháng 3 năm 2024, ông P1 có nhận tiền thuê nhà 01 tháng số tiền 1.000.000 đồng từ người thuê nhưng không làm biên nhận tiền. Ông P1 không trực tiếp sử dụng nhà đất này.

Nay ông P1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định tài sản đã mua hợp pháp, đã giao nhận tiền chuyển nhượng đầy đủ theo quy định nên đây là tài sản của ông P1.

Sau khi nghe giải thích về hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông P1 yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau: yêu cầu ông P và bà T1 liên đới trả số tiền 600.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi từ ngày giao tiền (ngày 25/01/2024) đến khi giải quyết vụ án với mức lãi suất 10%/năm.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, ý kiến ông P1 như sau:

Ngày 06/02/2024 giữa Ngân hàng và ông P1 ký hợp đồng tín dụng để vay số tiền 900.000.000 đồng, mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay là 11,05%/năm, hợp đồng giải ngân vào ngày 07/02/2024. Để đảm bảo khoản vay, ông P1 đã sử dụng tài sản là thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26 thế chấp cho Ngân hàng.

Các bên tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp số 4826/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh B, cập nhật thế chấp ngày 06/02/2024.

Cho đến thời điểm hiện nay ông P1 chưa thanh toán nợ gốc và trả lãi không đầy đủ. Thời điểm Ngân hàng thẩm định tài sản, ông P1 có thông báo cho bà T1, bà T1 có biết việc ông P1 thế chấp thửa đất số 193 vay tiền Ngân hàng. Khi Ngân hàng xuống làm việc có gặp bà T1. Còn người thuê đất thì khi xuống thẩm định không có ở nhà. Nay ông P1 đồng ý trả nợ gốc và lãi theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đồng ý sử dụng tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay theo yêu cầu của Ngân hàng.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 16/7/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H trình bày:

Giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và ông Nguyễn Tấn P1 đã ký hợp đồng tín dụng số: 5386/24MN/HĐTD ngày 06/02/2024 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 5386/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 07/02/2024 để vay số tiền 900.000.000 đồng, mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay trong hạn là 11,05%/năm (lãi suất điều chỉnh theo biên độ), lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn, lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm, hợp đồng giải ngân vào

ngày 07/02/2024.

Để đảm bảo nợ vay, ông P1 đã sử dụng tài sản là thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26, đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh thế chấp cho Ngân hàng. Ngày 06/02/2024, các bên tiến hành ký kết hợp đồng thế chấp số 4826/24MN/HĐBĐ, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh B, cập nhật thế chấp ngày 06/02/2024.

Thủ tục thẩm định tài sản thế chấp: mỗi ngân hàng sẽ có trình tự thủ tục thẩm định riêng được quy định ở văn bản nội bộ của Công ty. Theo Quy định số 1558/2020/QĐ-TGĐ ngày 30/7/2020 là văn bản nội bộ của Ngân hàng quy định trình tự thẩm định như sau: phải thu thập giấy tờ pháp lý của thửa đất dự định thế chấp, tiến hành thẩm định tài sản, thu thập thông tin chủ sở hữu, sử dụng bất động sản, thu thập thông tin quy hoạch, tình trạng pháp lý, tình trạng thực tế của bất động sản sau đó xác định giá tài sản. Tùy theo số tiền vay mà Ngân hàng hoặc Hội sở sẽ thẩm định. Đối với khoản vay này thì Ngân hàng trực tiếp thực hiện thủ tục thẩm định. Ông P1 là người trực tiếp dẫn Ngân hàng đến nhà đất thế chấp. Trong hồ sơ thẩm định Ngân hàng có chụp ảnh chung với ông P1, thời điểm thẩm định không gặp người đang sử dụng, ông P1 có nói là nhà đang cho thuê. Nội dung này có thể hiện ở mục V của Báo cáo kết quả định giá bất động sản. Ngân hàng không gặp người thuê đang sử dụng nhà đất nên không xác minh, thông báo hay làm việc trực tiếp được.

Quá trình trả gốc, lãi: nợ gốc ông P1 chưa thanh toán, nợ lãi trả đầy đủ đến ngày 25/9/2024 thì ngưng cho đến nay. Ngân hàng nhiều lần liên hệ nhưng ông P1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay ý kiến của Ngân hàng trong vụ án như sau:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngân hàng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Ngân hàng đã thực hiện đúng, đủ các quy định của pháp luật liên quan trong hoạt động cho vay và nhận tài sản bảo đảm. Đến thời điểm này quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 370838, số vào sổ cấp GCN: CS06047 cấp ngày 26/11/2018 đã cập nhật thông tin chuyển nhượng sang cho ông Nguyễn Tấn P1 ngày 29/01/2024, không phải của ông P. Do đó, yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình.

- Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông P1 thì Ngân hàng yêu cầu ông P1 trả các khoản tiền sau:

+ Nợ gốc là 900.000.000 đồng;

+ Tiền lãi trong hạn từ ngày 25/9/2024 đến ngày 07/02/2025 với mức lãi suất 12,1%/năm là 38.776.163 đồng;

+ Tiền lãi quá hạn từ ngày 07/02/2025 đến ngày 23/3/2026 với mức lãi suất 150% lãi trong hạn là: 183.041.507 đồng;

+ Tiền lãi chậm trả lãi trong hạn với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 25/3/2024

đến ngày 23/3/2026 là: 5.454.913 đồng, khấu trừ số tiền đã thanh toán là 142.457 đồng, còn lại 5.312.456 đồng.

Tổng cộng gốc, lãi là: 1.127.130.126 đồng. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Yêu cầu sử dụng tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 370838, số vào sổ cấp GCN: CS06047 cấp ngày 26/11/2018 đã cập nhật thông tin chuyển nhượng sang cho ông Nguyễn Tấn P1 ngày 29/01/2024 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4826/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024, được công chứng số: 871, quyển số: 02/2024.TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Nếu xử lý tài sản thế chấp nhưng không đủ thanh toán thì ông Nguyễn Tấn P1 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

Thời điểm vay, ông P1 không có gia đình nên Ngân hàng chỉ yêu cầu một mình ông P1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T1 trình bày:

Do cần tiền nên bà có hỏi ông P1 vay số tiền 200.000.000 đồng thì ông P1 đồng ý nhưng phải có tài sản đảm bảo dưới hình thức chuyển nhượng sang tên ông P1. Sau khi trao đổi với ông P thì ông P đồng ý cho bà mượn giấy đất vay tiền. Ngày 25/01/2024, tại Văn phòng C, ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26 cho ông P1 để đảm bảo nợ vay của bà T1.

Bà là người vay tiền của ông P1, ông P không liên quan đến khoản vay. Mọi thỏa thuận giao dịch là giữa bà và ông P1. Việc vay tiền không lập văn bản, khoản vay không có thời hạn, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng. Ngày 25/01/2024, ông P1 chuyển khoản trực tiếp cho bà số tiền 192.000.000 đồng sau khi đã trừ khoản tiền cò môi giới 8.000.000 đồng. Ngoài ra bà không có nhận số tiền nào khác, không nhận số tiền 408.000.000 đồng như lời ông P1 trình bày. Khoản vay trên bà chưa trả gốc và chưa trả lãi.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1 để làm thủ tục sang tên nhưng nhà đất ông P vẫn đang sử dụng và đã cho ông Lê Thành V thuê từ khoảng năm 2023 cho đến nay. Bà là người trực tiếp đứng ra cho thuê và thu tiền thuê nhà hàng tháng, mỗi tháng 1.000.000 đồng, người thuê đưa trực tiếp tiền thuê cho bà vì ông P bận việc nên nhờ bà đứng ra cho thuê giúp.

Khi Ngân hàng xuống thẩm định, ông P1 có gọi điện thoại cho bà nói là buổi sáng có Ngân hàng xuống xem đất. Bà T1 hỏi lý do thì ông P1 nói là việc riêng của ông P1. Khi Ngân hàng đến thẩm định tài sả thì bà T1 có nói là nhà của anh ruột bà thế chấp cho ông P1 để vay tiền sau đó bà đi về, giữa ông P1 và Ngân hàng T2 như thế nào bà không biết. Ngân hàng cũng không nói cho bà biết việc ông P1 vay tiền Ngân hàng lấy nhà đất thế chấp. Sau này Ngân hàng gửi thông báo bà mới biết sự việc.

Nay ý kiến của bà như sau:

- Thống nhất theo yêu cầu của ông P là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2024, công chứng ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C đối với đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 và hợp đồng thế chấp giữa ông P1 và Ngân hàng đối với thửa đất trên vô hiệu. Lý do: bà chỉ nhận của ông P1 số tiền vay 200.000.000 đồng, không có nhận số tiền 600.000.000 đồng.

- Sau khi nghe giải thích hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà T1 chấp nhận trả cho ông P1 số tiền vay gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của ông P1. Đối với số tiền 8.000.000 đồng trả tiền cò là do bà tự nguyện nên không yêu cầu trả lại. Tất cả các giao dịch là giữa bà và ông P1 nên là nợ riêng của bà, không liên quan đến ông P. Bà tự nhận trách nhiệm trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành V trình bày:

Ông đang thuê nhà đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26 để sinh sống từ năm 2023 đến nay. Ông chỉ biết bà Lương Thị T1 cho ông thuê, còn ai đứng tên đất ông không biết, chỉ nghe bà T1 nói là của anh trai bà T1 đứng tên.

Ông thuê với giá 1.000.000 đồng/tháng, không làm hợp đồng thuê, trả tiền hàng tháng, ông trả trực tiếp cho bà T1. Ông không biết ai tên Nguyễn Tấn P1, ông trả tiền thuê đất cho bà T1, không trả cho ông P1 hay ai khác. Quá trình thuê nhà không thấy Ngân hàng hay ai đến hỏi ông về việc thuê nhà của ai.

Nay ý kiến của ông như sau: việc tranh chấp ông không có ý kiến, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với hợp đồng thuê nhà thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết, tự các bên sẽ thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cù Thị Mỹ L trình bày:

Bà và ông Lương Thiện P là vợ chồng có đăng ký kết hôn ngày 18/5/2023. Nguồn gốc nhà đất ông P đang tranh chấp với ông Nguyễn Tấn P1 thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4 m² đất tại ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh là được cha mẹ chồng cho riêng ông P, cho trước khi bà và ông P đăng ký kết hôn. Do đó, bà xác định thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4 m² là tài sản riêng của ông P. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đối với các thủ tục tố tụng Tòa án đã thực hiện bà thống nhất, không có ý kiến.

Sự việc tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2026/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh đã xử:

Căn cứ vào Điều 227, 228, khoản 2 Điều 92, Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 133, 317, 319, 357, 407, 463, 466, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27, 45 Luật Đất đai 2024; khoản 2 Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, Điều 8, khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019 NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016

quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu " của ông Lương Thiện P đối với ông Nguyễn Tấn P1.

1.1 Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2024, công chứng số: 917, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C giữa ông Lương Thiện P và ông Nguyễn Tấn P1 đối với quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh).

1.2 Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 4826/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024, được công chứng số: 871, quyển số: 02/2024.TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Tấn P1 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đối với quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh).

2. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

2.1 Ông Lương Thiện P được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại Khu phố B, ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh cùng các tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4, 01 mái hiên.

2.2 Bà Lương Thị T1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tấn P1 số tiền tổng cộng là 242.938.000 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu chín trăm ba mươi tám nghìn đồng). Trong đó nợ gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 42.938.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 23/3/2026 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đối với ông Nguyễn Tấn P1.

3.1 Ông Nguyễn Tấn P1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền tổng cộng là 1.127.130.126 đồng (một tỷ một trăm hai mươi bảy triệu một trăm ba mươi nghìn một trăm hai mươi sáu đồng), trong đó:

+ Nợ gốc là 900.000.000 đồng;

+ Tiền lãi trong hạn từ ngày 25/9/2024 đến ngày 07/02/2025 với mức lãi suất 12,1%/năm là 38.776.163 đồng;

+ Tiền lãi quá hạn từ ngày 07/02/2025 đến ngày 23/3/2026 với mức lãi suất 150% lãi trong hạn là: 183.041.507 đồng;

+ Tiền lãi chậm trả lãi trong hạn với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 25/3/2024 đến ngày 23/3/2026 là: 5.312.456 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 23/3/2026 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Tấn P1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và ông Nguyễn Tấn P1.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

3.2 Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh) theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Buộc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H trả lại cho ông Lương Thiện P 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Lương Thiện P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06047 ngày 26/11/2018, cập nhật chỉnh lý trang 04 sang tên ông Nguyễn Tấn P1 ngày 29/01/2024.

Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận đã cấp và điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp Ngân hàng không giao nộp giấy chứng nhận thì ông P có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Đối với hợp đồng thuê nhà, đất: do các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 46.414.000 đồng (bốn mươi sáu triệu bốn trăm mười bốn nghìn đồng).

Bà Lương Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 12.147.000 đồng (mười hai triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Ông Lương Thiện P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lương Thiện P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012521 ngày 08/01/2025 và biên lai thu số 0012725 ngày 16/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.175.000 đồng (hai mươi mốt triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001476 ngày 23/7/2025 của Thi hành án dân sự Tây Ninh.

6. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Tấn P1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng). Do ông Lương Thiện P đã tạm ứng nên ông Nguyễn Tấn P1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lương Thiện P tiền chi phí tố tụng trên.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, bị đơn ông Nguyễn Tấn P1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì bà T1, ông P phải trả cho ông số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm.

Ngày 09 tháng 4 năm 2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn P1 do bà Trần Thị Như N đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo: Ông P1 không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P1. Ông P1 chuyển khoản cho bà T1 số tiền 192.000.000 đồng và trả tiền mặt cho bà T1 số tiền 408.000.000 đồng còn lại, nhưng không làm biên bản nhận tiền. Ông P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền, tiền chuyển nhượng ông P1 đã thanh toán cho bà T1. Trên đất có nhà cho người khác thuê, ông P1 không thu tiền thuê nhà. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu thì bà T1, ông P phải trả cho ông số tiền chuyển nhượng đất là 600.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm, thời gian tính lãi từ ngày 25/01/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 129.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H do bà Đỗ Thị Thành Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày kháng cáo: Ngân hàng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với hợp đồng thế chấp, đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Ngân hàng nhận thế chấp đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bảo vệ Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T1 trình bày: Do cần tiền nên bà có hỏi ông P1 vay số tiền 200.000.000 đồng thì ông P1 đồng ý nhưng phải có tài sản đảm bảo dưới hình thức chuyển nhượng sang tên ông P1. Sau khi trao đổi với ông P thì ông P đồng ý cho bà mượn giấy đất vay tiền. Ngày 25/01/2024, tại Văn phòng C, ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26 cho ông P1 để đảm bảo nợ vay của bà. Bà là người vay tiền của ông P1, ông P không liên quan đến khoản vay. Mọi thỏa thuận giao dịch là giữa bà và ông P1. Việc vay tiền không lập văn bản, khoản vay không có thời hạn, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng. Ngày 25/01/2024, ông P1 chuyển khoản trực tiếp cho bà số tiền 192.000.000 đồng sau khi đã trừ khoản tiền cò 8.000.000 đồng. Ngoài ra bà không có nhận số tiền nào khác, không nhận số tiền 408.000.000 đồng như lời ông P1 trình

bày. Khoản vay trên bà chưa trả gốc và chưa trả lãi. Nhà và đất vẫn do ông P đang quản lý, sử dụng cho ông V thuê, bà thu tiền thuê nhà giúp ông P. Nhà và đất vẫn do ông P có toàn quyền quyết định.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, quan điểm giải quyết vụ án:

Thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh) là của ông Lương Thiện P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018.

Ngày 25/01/2024, ông P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 193 cho ông Nguyễn Tấn P1; ngày 29/01/2024, ông P1 được chỉnh lý, cập nhật đứng tên thửa đất này. Ngày 06/02/2024, ông P1 thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H) để đảm bảo cho khoản vay 900.000.000 đồng.

Theo kết quả thẩm định và lời trình bày của các đương sự, trên thửa 193 có căn nhà cấp 4; hiện đang cho ông Lê Thành V thuê; các đương sự thống nhất giá trị quyền sử dụng thửa đất 193 là 920.689.000 đồng; căn nhà trên đất và mái hiên trên đất trị giá 102.602.700 đồng; tổng cộng đất và tài sản trên đất là 1.023.291.700 đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông P1: Đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà T1 và ông P1. Thực tế ông P1 không thanh toán tiền cho ông P (chủ sở hữu đất) và cũng không chứng minh được việc giao 408.000.000 đồng tiền mặt cho bà T1 như đã khai. Các bên chưa có việc giao nhận đất thực tế. Mặt khác, người thuê nhà là ông V đã ở đó từ trước khi ký hợp đồng và vẫn tiếp tục trả tiền thuê cho bà T1 (đại diện ông P), không biết ông P1 là ai. Hợp đồng vay bị che giấu giữa bà T1 và ông P1 có hiệu lực, bà T1 phải trả nợ gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi.

Như vậy, các bên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự mà nhằm bảo đảm cho khoản tiền vay giữa ông P1 và bà T1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông P1 chỉ được lập dưới hình thức bên ngoài để che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông P1 và bà T1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông P1 vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay giữa bà T1 với ông P1 là có căn cứ. Ông P1 yêu cầu trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì yêu cầu ông P, bà T1 liên đới trả 600.000.000 đồng và tiền lãi. Xét thấy, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, giả tạo che giấu hợp đồng vay nên không có việc chuyển nhượng mà chỉ có việc ông P1 cho bà T1 vay tiền. Ông P1 không chứng minh được có giao số tiền 600.000.000 đồng cho bà T1; cũng không chứng minh được ông P có vay số tiền này. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P1 đối với nội dung này.

Xét Hợp đồng thế chấp ngày 06/02/2024 giữa ông P1 với H đối với thửa đất 193: Ngân hàng xác nhận tại thời điểm thẩm định không gặp người đang sử dụng

đất, ông P1 có nói là nhà đang cho thuê. Như vậy Ngân hàng biết ông P1 không trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng không xác minh để làm rõ ai là đang người sử dụng đất, không làm rõ vì sao ông V sử dụng đất; chỉ nghe lời trình bày một phía của ông P1 mà vẫn nhận thế chấp. Ngân hàng không được xem là người thứ ba ngay tình. Do đó, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, hợp đồng thế chấp này cũng vô hiệu theo.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P1; không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh T, bà Trần Thị Như N, bà Lương Thị T1 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2024, công chứng số: 917, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C giữa ông Lương Thiện P và ông Nguyễn Tấn P1; hợp đồng thế chấp số 4826/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024, được công chứng số: 871, quyển số: 02/2024.TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Tấn P1 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đối với quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh); hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đối với ông Nguyễn Tấn P1.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Tấn P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn P1 về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Lương Thiện P với ông Nguyễn Tấn P1, thấy rằng:

[3.1] Thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26, đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Lương Thiện P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06047 ngày 26/11/2018 có diện tích 169,4m^2, trong đó đất ở tại đô thị là 60m^2, đất trồng cây lâu năm là 109,4m^2. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Nguồn gốc thửa đất và nhà là do ông P được cha mẹ tặng cho ngày 06/11/2018.

Ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C, ông P và ông P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 29/01/2024, ông P1 được chỉnh lý, cập nhật đứng tên thửa đất tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Về kết quả thẩm định, định giá thửa đất số 193 và tài sản trên đất thể hiện:

Theo kết quả định giá, thẩm định tài sản ngày 23/12/2025 thể hiện tại thời điểm tranh chấp thửa 193 có căn nhà cấp 4; hiện đang cho ông Lê Thành V thuê, có giá là 110.000.000 đồng/m ngang (đất có chiều ngang 8,37m), tương đương 5.435.000 đồng/m^2 trị giá 920.689.000 đồng. Giá trị tài sản trên đất: 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2008, diện tích 4,5m x 9,5m có kết cấu: nhà móng xây gạch, cột gạch, tường gạch, nền gạch bông, mái tole, trần lót xốp ở phòng ngủ, có nhà vệ sinh trong có giá 99.812.700 đồng; 01 mái hiên có diện tích 4,5m x 2,5m có kết cấu mái tole, nền gạch bông, cột cây có giá 2.790.000 đồng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 1.023.291.700 đồng.

Theo kết quả xác minh tại thời điểm chuyển nhượng vào năm 2024, thị trường giá đất tại địa phương dao động từ 120.000.000 đồng – 130.000.000 đồng/m ngang. Như vậy, việc bị đơn trình bày chuyển nhượng thửa đất số 193 với giá 600.000.000 đồng là thấp, không tương xứng giá trị thực tế của tài sản tại thời điểm chuyển nhượng.

[3.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Thiện P với ông Nguyễn Tấn P1 ngày 25/01/2024, được Văn phòng C, quyển số 01/2024. TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh):

[3.3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2024 được lập đúng hình thức, có công chứng tại Văn phòng C và sau đó ông Nguyễn Tấn P1 đã được cơ quan đăng ký đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cập nhật tên người sử dụng đất. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất mục đích của việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực nếu đáp ứng điều kiện luật định. Vì vậy, để xác định bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cần đánh giá toàn diện diễn biến giao dịch, mục đích xác lập giao dịch, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên sau khi ký kết hợp đồng cũng như các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

[3.3.2] Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cùng lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đều thể hiện thống nhất rằng người

trực tiếp có nhu cầu về tiền là bà Lương Thị T1 chứ không phải ông Lương Thiện P. Chính bà T1 là người trực tiếp liên hệ ông Nguyễn Tấn P1 để vay tiền; toàn bộ quá trình thỏa thuận về số tiền, lãi suất, điều kiện bảo đảm khoản vay đều diễn ra giữa bà T1 và ông P1. Ông P không tham gia quá trình thương lượng, cũng không trực tiếp nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông P1.

Ông P1 cho rằng đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà T1 tổng cộng 600.000.000 đồng (chuyển khoản 192.000.000 đồng, giao tiền mặt 408.000.000 đồng). Tuy nhiên, ngoài chứng từ chuyển khoản số tiền 192.000.000 đồng cho bà T1, ông P1 không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh đã giao tiếp số tiền mặt 408.000.000 đồng như trình bày. Việc giao một khoản tiền lớn bằng tiền mặt nhưng không lập giấy biên nhận, không có người làm chứng, không có tài liệu xác nhận trong khi giao dịch liên quan đến chuyển nhượng bất động sản có giá trị lớn là không phù hợp với thông lệ giao dịch dân sự thông thường, nên lời trình bày của ông P1 không đủ căn cứ pháp lý để chấp nhận.

Trong khi đó, bà T1 xác định bà vay của ông P1 200.000.000 đồng, (thực tế nhận 192.000.000 đồng, còn 8.000.000 đồng là tiền môi giới). Số tiền 200.000.000 đồng mà bà T1 thừa nhận vay cũng chính là giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này cho thấy giá ghi trong hợp đồng không phản ánh giá trị chuyển nhượng thực tế của tài sản mà chỉ là số tiền tương ứng khoản vay được các bên sử dụng để hợp thức hóa hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của bà T1 phù hợp với chứng từ chuyển khoản do chính ông P1 cung cấp và phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn về mục đích sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bảo đảm khoản vay cho bà T1.

[3.3.3] Quá trình thực hiện hợp đồng sau khi ký kết cũng không thể hiện bản chất của một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và lời khai của người đang trực tiếp sử dụng tài sản là ông Lê Thành V thì từ năm 2023, trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông V đã thuê căn nhà trên đất để ở; việc thuê do bà Lương Thị T1 trực tiếp giao dịch và thu tiền thuê. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết, tình trạng quản lý, sử dụng nhà đất hoàn toàn không thay đổi; ông V vẫn tiếp tục sử dụng nhà đất, tiếp tục giao tiền thuê cho bà T1 và không biết ông Nguyễn Tấn P1 là ai.

Mặc dù ông P1 cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đã được bàn giao tài sản và có nhận tiền thuê nhà một lần nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai này. Trong khi, cả ông V và bà T1 đều xác nhận ông P1 chưa bao giờ trực tiếp quản lý, sử dụng hoặc khai thác nhà đất; việc thu tiền thuê vẫn do bà T1 thực hiện cho ông P như trước khi ký hợp đồng. Như vậy, ngoài việc hoàn tất thủ tục đăng ký biến động trên giấy chứng nhận, toàn bộ hiện trạng quản lý, sử dụng tài sản vẫn được duy trì như trước thời điểm ký hợp đồng. Đây là tình tiết khách quan phản ánh việc các bên không có ý chí thực sự chuyển giao quyền sử dụng đất.

Do đó, có đủ cơ sở xác định ý chí thực sự của các bên khi ký hợp đồng ngày 25/01/2024 không nhằm chuyển quyền sử dụng đất từ ông P sang ông P1 mà nhằm sử dụng quyền sử dụng đất của ông P làm tài sản bảo đảm cho khoản tiền bà T1 vay của ông P1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ, đúng

quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P1 yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có căn cứ để chấp nhận.

[3.3.4] Về hậu quả của giao dịch vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông P1 bị vô hiệu do giả tạo nên hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay giữa bà T1 với ông P1 có hiệu lực. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng vay, buộc bà T1 trả tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi cho ông P1 là có căn cứ. Ông P1 kháng cáo yêu cầu trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì yêu cầu ông P, bà T1 liên đới trả 600.000.000 đồng và tiền lãi nhưng không chứng minh được ông P có vay số tiền này. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P1 đối với nội dung này.

[3.4] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4826/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 06/02/2024, sau khi được cơ quan đăng ký đất đai cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Tấn P1 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4826/24MN/HĐBĐ với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H để bảo đảm khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 5386/24MN/HĐTD.

Ngân hàng cho rằng việc nhận thế chấp được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật; tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, ông P1 là người đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình và thuộc trường hợp được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét thấy, theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhằm bảo đảm sự ổn định của giao lưu dân sự. Tuy nhiên, để được hưởng cơ chế bảo vệ này thì người thứ ba phải chứng minh mình xác lập giao dịch một cách ngay tình, tức là tại thời điểm giao kết không biết và cũng không thể biết quyền định đoạt tài sản của bên chuyển giao có khiếm khuyết. Việc bên chuyển giao đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là một trong những căn cứ để xác lập niềm tin pháp lý, nhưng không phải là căn cứ duy nhất và cũng không làm phát sinh mặc nhiên tình trạng ngay tình nếu thực tế tồn tại các dấu hiệu khách quan buộc bên nhận giao dịch phải kiểm tra, xác minh thêm.

Ngân hàng cho vay nhận tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay không chỉ chịu sự điều chỉnh của Bộ luật Dân sự mà còn phải tuân thủ Luật Các tổ chức tín dụng và các quy định rủi ro trong tín dụng. Hoạt động thẩm định tài sản bảo đảm là một quy trình nghiệp vụ bắt buộc nhằm đánh giá đồng thời tình trạng pháp lý, tình trạng quản lý, sử dụng và khả năng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chính đại diện Ngân hàng thừa nhận trước khi quyết định cho vay phải tiến hành khảo sát thực địa, xác minh hiện trạng tài sản, người quản lý, sử dụng tài sản và thu thập các thông tin liên quan. Kết quả thẩm định

của Ngân hàng cũng thể hiện tại thời điểm khảo sát, căn nhà trên đất đang có người sử dụng; ông Nguyễn Tấn P1 không trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản mà chỉ giải thích tài sản đang cho thuê.

Như vậy, ngay trong quá trình thẩm định, Ngân hàng đã phát hiện dấu hiệu cho thấy người đứng tên trên Giấy chứng nhận không phải là người trực tiếp chiếm hữu, quản lý, khai thác tài sản. Đây là tình tiết pháp lý quan trọng vì trong thực tiễn giao dịch dân sự, việc bên thế chấp không trực tiếp quản lý tài sản luôn là yếu tố cần được làm rõ để xác định nguồn gốc, quá trình chuyển giao quyền quản lý và khả năng phát sinh tranh chấp đối với tài sản bảo đảm.

Tuy nhiên, mặc dù nhận thấy dấu hiệu bất thường này, Ngân hàng không làm việc trực tiếp với người đang quản lý, sử dụng tài sản; không xác minh căn cứ phát sinh việc chiếm hữu của người thuê; không yêu cầu xuất trình hợp đồng thuê hoặc các tài liệu thể hiện việc bàn giao tài sản sau khi chuyển nhượng; cũng không kiểm tra việc bên nhận chuyển nhượng đã thực sự tiếp nhận quyền quản lý, khai thác tài sản hay chưa. Việc thẩm định chỉ dừng lại ở việc ghi nhận lời trình bày của ông P1 và căn cứ vào thông tin đăng ký trên Giấy chứng nhận để quyết định nhận thế chấp.

Trong khi đó, qua lời khai của ông Lê Thành V, bà Lương Thị T1 và nguyên đơn ông Lương Thiện P và kết quả xác minh của Tòa án, người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản từ trước thời điểm chuyển nhượng đến sau thời điểm thế chấp vẫn là ông V. Việc giao, nhận tiền thuê vẫn do bà T1 thực hiện; ông V hoàn toàn không biết ông P1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặc dù, Ngân hàng không biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo. Tuy nhiên, xuất phát từ việc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thẩm định theo yêu cầu của một tổ chức tín dụng hoạt động chuyên nghiệp. Do đó, không có căn cứ xác định Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, như đã phân tích, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2024 giữa ông Lương Thiện P và ông Nguyễn Tấn P1 là giao dịch giả tạo, vô hiệu theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Khi giao dịch làm phát sinh quyền định đoạt của ông P1 bị tuyên vô hiệu và Ngân hàng không thuộc trường hợp được pháp luật bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự thì quyền thế chấp của ông P1 đối với thửa đất cũng không có căn cứ pháp lý để đảm bảo khoản nợ vay. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4826/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024 giữa ông Nguyễn Tấn P1 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H cũng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp và buộc Ngân hàng hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lương Thiện P là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án hoặc chứng minh mình đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thẩm định để được xác định là bên thứ ba ngay tình. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

Từ những phân tích nêu trên, bị đơn ông Nguyễn Tấn P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Tấn P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn P1.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2026/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 227, 228, khoản 2 Điều 92, Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 133, 317, 319, 357, 407, 463, 466, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27, 45 Luật đất đai 2024; khoản 2 Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, Điều 8, khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019 NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu ” của ông Lương Thiện P đối với ông Nguyễn Tấn P1.

1.1 Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/01/2024, công chứng số: 917, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2024 tại Văn phòng C giữa ông Lương Thiện P và ông Nguyễn Tấn P1 đối với quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh).

1.2 Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 4826/24MN/HĐBĐ ngày 06/02/2024, được công chứng số: 871, quyển số: 02/2024.TP/CC- SCC/HĐGD tại

Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Tấn P1 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đối với quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh).

2. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

2.1 Ông Lương Thiện P được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại Khu phố B, ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh cùng các tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4, 01 mái hiên.

2.2 Bà Lương Thị T1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tấn P1 số tiền tổng cộng là 242.938.000 đồng (hai trăm bốn mươi hai triệu chín trăm ba mươi tám nghìn đồng). Trong đó nợ gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 42.938.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 23/3/2026 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đối với ông Nguyễn Tấn P1.

3.1 Ông Nguyễn Tấn P1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền tổng cộng là 1.127.130.126 đồng (một tỷ một trăm hai mươi bảy triệu một trăm ba mươi nghìn một trăm hai mươi sáu đồng), trong đó:

- Nợ gốc là 900.000.000 đồng;

- Tiền lãi trong hạn từ ngày 25/9/2024 đến ngày 07/02/2025 với mức lãi suất 12,1%/năm là 38.776.163 đồng;

- Tiền lãi quá hạn từ ngày 07/02/2025 đến ngày 23/3/2026 với mức lãi suất 150% lãi trong hạn là: 183.041.507 đồng;

- Tiền lãi chậm trả lãi trong hạn với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 25/3/2024 đến ngày 23/3/2026 là: 5.312.456 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 23/3/2026 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Tấn P1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và ông Nguyễn Tấn P1.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

3.2 Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 đất tại Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh) theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Buộc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H trả lại cho ông Lương Thiện P 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 26, diện tích 169,4m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Lương

Thiện P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06047 ngày 26/11/2018, cập nhật chỉnh lý trang 04 sang tên ông Nguyễn Tấn P1 ngày 29/01/2024.

Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận đã cấp và điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp Ngân hàng không giao nộp giấy chứng nhận thì ông P có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Đối với hợp đồng thuê nhà, đất: do các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 46.414.000 đồng (bốn mươi sáu triệu bốn trăm mười bốn nghìn đồng).

Bà Lương Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 12.147.000 đồng (mười hai triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Ông Lương Thiện P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lương Thiện P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012521 ngày 08/01/2025 và biên lai thu số 0012725 ngày 16/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.175.000 đồng (hai mươi mốt triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001476 ngày 23/7/2025 của Thi hành án dân sự Tây Ninh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Tấn P1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí, khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu số 0006324 ngày 30/3/2026 của Thi hành án dâ sự tỉnh Tây Ninh.

Buộc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí, khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu số 0007624 ngày 13/4/2026 của Thi hành án dâ sự tỉnh Tây Ninh.

7. Về quyền yêu cầu thi hành án:

Trong 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 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 sự.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12 - Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân