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

Bản án số: 963/2026/DS-PT
Ngày 28-7-2026
Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Ông Nguyễn Phước Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ôn Tú Trân – 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 Tho – Kiểm sát viên.

Ngày 28 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 438/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2026/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 460/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Hà Minh H, sinh năm 1997, địa chỉ: Tổ D, khu phố B, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Đặng Thị Xuân T, sinh năm 2000, địa chỉ: số D, khu phố T, phường B, tỉnh Tây Ninh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô Thị Lệ X, Công ty L1 – Chi nhánh thành phố Tây Ninh, Đoàn Luật sư tỉnh T.

2. Bị đơn:

- Ông Tô Thanh Q, sinh năm 1990, địa chỉ: số A, đường B, ấp A, xã K, thành phố Cần Thơ.

- Ông Ngô Nhựt L, sinh năm 1986, địa chỉ: số I, đường H, tổ A, khu phố C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Cao Minh V, sinh năm 1988, địa chỉ: số B, đường số A, khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Cao Minh V: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1975, địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh Tây Ninh.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2026)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Ngân hàng T7; địa chỉ trụ sở: số A T, phường H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số E - E T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Anh T1 - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Quyết T2 - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc.

Người được ủy quyền lại: ông Nguyễn Đức T3: Chuyên viên cao cấp Ban công nợ - VCBNeo

(Theo văn bản ủy quyền số 614/2026/GUQ VCBNeo)

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1996, địa chỉ: Hẻm B, Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Ông Ngô Văn P, sinh năm 1975, địa chỉ: Tổ D, ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1976, địa chỉ: số F, Khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo:

- Bị đơn ông Cao Minh V

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T7 (VCBNeo)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27 tháng 11 năm 2024 và các văn bản trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hà Minh H cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị Xuân T trình bày:

Do có nhu cầu vay tiền để làm ăn, ngày 17/7/2024, qua lời giới thiệu của bà Nguyễn Thị Ngọc G, ông Hà Minh H đã liên hệ với ông Cao Minh V để vay số tiền 600.000.000 đồng. Ông V đồng ý cho ông H vay với điều kiện ông H phải ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông Ngô Nhựt L đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, diện tích 1499,5m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DĐ 771979, số vào sổ cấp GCN: CS08044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/5/2022. Ông V nói ký để làm tin, sau 4 tháng ông H trả tiền cho ông V thì ông L sẽ ra Văn phòng công chứng cùng ông H để huỷ văn bản ủy quyền đó. Ông V cho ông H vay với lãi suất 3%/ tháng, thời hạn vay là 04 tháng.

Ông Hòa đồng Ý nên cùng ngày 17/7/2024, ông H đến Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh để ký uỷ quyền cho ông L theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4379,

Quyển số 07/2024. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2024. Sau khi ký công chứng xong, ông V chuyển vào tài khoản của ông H, số tài khoản 050054028765, mở tại Ngân hàng S 2 lần tiền, gồm:

+ Lần 1: lúc 16:01:44 ngày 17/7/2024, số GD FT24199XSVSC, nội dung "CAO MINH VƯƠNG chuyển tiền em H mượn lần 1", số tiền 400.000.000 đồng.

+ Lần 2: lúc 16:02:31 ngày 17/7/2024, số GD FT24199FC4Y8, nội dung "CAO MINH VƯƠNG chuyển tiền em H2 mượn lần 2 tc 600trieu", số tiền 200.000.000 đồng.

Nhận tiền xong, ông V yêu cầu trả lãi trước 01 tháng và hướng dẫn ông H chuyển số tiền 18.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Ngọc G để bà G chuyển vào tài khoản bà T5 để bà T5 chuyển tiền cho ông V.

Ngày 5/8/2024, do có nhu cầu vay thêm số tiền 200.000.000 đồng, ông H liên hệ ông V thì ông V yêu cầu ông H huỷ hợp đồng ủy quyền đã ký với ông Ngô Nhựt L, ký lại hợp đồng ủy quyền khác thì ông V mới cho vay thêm nên ông Hòa đồng Ý. Cùng ngày 05/8/2024, ông Ngô Nhựt L đến Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh để ký chấm dứt hợp đồng ủy quyền với ông H theo Hợp đồng chấm dứt hợp đồng ủy quyền số công chứng 4818, quyển số 08/2024.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/8/2024.

Sau đó, ông L đưa ông H tới Văn phòng C1 ở huyện D, tỉnh Tây Ninh để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tô Thanh Q, số công chứng 004976, quyển số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, diện tích 1499,5m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DĐ 771979, số vào sổ cấp GCN: CS08044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/5/2022. Ông L cũng nói việc ký hợp đồng là để làm tin, sau 4 tháng, khi ông H trả hết tiền thì sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký chuyển nhượng xong, ông Ngô Nhựt L chuyển vào tài khoản của ông Hà Minh H, số tài khoản 999909797, mở tại Ngân hàng V1, chi tiết: Số CT 5645582007 ngày 05/8/2024, số GD FT24199XSV5C, nội dung "NGÔ NHỰT LINH chuyển tiền đến HÀ MINH H", số tiền 161.000.000 đồng. Ông L nói cho ông H biết ông V dặn là ông H vay thêm 200.000.000 đồng nhưng chỉ chuyển cho ông H 161.000.000 đồng, trừ lại 39.000.000 đồng tiền lãi.

Sau đó ông L, ông Q bắt ông H phải ký giấy nhận tiền ghi ngày 05/8/2024 xác nhận đã nhận đủ số tiền của 2 lần vay là 800.000.000 đồng, thực tế ông Q không giao tiền cho ông H.

Ngày 05/11/2024, đến thời hạn trả nợ, ông H tìm gặp ông V, ông L, ông Q để trả tiền và lấy sổ lại thì không liên lạc được. Lúc này ông H mới kể cho gia đình biết sự việc. Qua tìm hiểu, ông H được biết ông Q đã đi đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã đem giấy đất thế chấp cho Ngân hàng.

Phần đất nêu trên có chiều ngang 25m, chiều dài 60m, tiếp giáp đường T, thuộc ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, giá thị trường khoảng 05 tỷ đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ đảm bảo cho khoản vay 761.000.000 đồng, không có chuyển nhượng trên thực tế, không có việc giao nhận

quyền sử dụng đất. Phần đất nêu trên hiện gia đình ông H đang cho ông Ngô Văn P thuê canh tác trồng trọt.

Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/8/2024 được ký giữa ông H và ông Tô Thanh Q đối với phần diện tích 1499,5 m^2, thuộc thửa 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường B, tỉnh Tây Ninh.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 226/2024/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/10/2024, giữa ông Tô Thanh Q với Ngân hàng T7 Công nghệ số đối với quyền sử dụng đất diện tích 1499,5m^2 , thuộc thửa 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại: Ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường B, tỉnh Tây Ninh).

- Ông H được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp mới lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đồng bị đơn gồm ông Tô Thanh Q, ông Ngô Nhựt L, ông Cao Minh V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

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

Bà là mẹ ruột của ông Hà Minh H. Nguồn gốc phần đất diện tích 1499,5 m^2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) có nguồn gốc bà nhận chuyển nhượng của ông Bùi Thanh T4 nhưng bà để cho con trai là Hà Minh H đứng tên. Bà mua với giá 05 tỷ đồng. Bà để ông H đứng tên quyền sử dụng đất thay mình vì bà hay bệnh đau, không tiện làm thủ tục giấy tờ. Ông H mua bán quán cà phê. Tiền mua đất là của bà, ông H còn trẻ, không đủ thu nhập để mua phần đất giá trị lớn.

Ông T4 đã giao đất này cho bà trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà đã cho ông Ngô Văn P thuê đất trồng mì, trồng hàng bông, bà là người trực tiếp đứng tên ký hợp đồng cho thuê và nhận tiền từ ông P với giá thuê là 4.000.000 đồng/02 năm từ 2022-2024; giá thuê từ 2025-2026 là 5.000.000 đồng/02 năm.

Bà đã nhận tiền thuê đủ, ông P đang trực tiếp canh tác. Trên đất còn có 01 căn nhà nhỏ khi mua đất đã có, để chứa phân tro và thu hoạch hoa màu, cây trái.

Bà là người giữ các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đứng tên nhưng đến khoảng cuối tháng 11 năm 2024 thì bà phát hiện bị mất sổ đỏ, bà hỏi ông H thì ông H mới nói cho bà biết việc ông H vay tiền của ông Cao Minh V và thế giấy đỏ cho ông V.

Thời điểm này gia đình cũng chưa biết việc đất đã sang tên cho người khác, đến khi bà kêu ông H đi hỏi thì mới biết đất đã sang tên cho ông Tô Thanh Q. Bà có kêu bà G là người giới thiệu ông V cho ông H để trả tiền, trả sổ đỏ lại nhưng ông V không thực hiện nên ông H mới khởi kiện tại Tòa án.

Thực tế không có việc giao nhận đất gì cả. Trong suốt quá trình sử dụng đất, cũng không ai bên Ngân hàng đến thẩm định đất để cho vay.

Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Minh H. Về hợp đồng thuê đất giữa bà và ông P hiện không có tranh chấp gì, bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn P trình bày:

Ông là người trực tiếp sử dụng phần đất diện tích 1.499,5 m^2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh). Ông thuê phần đất này của bà Trần Thị H1, thuê từ tháng 6 năm 2022, có ký hợp đồng thuê đất, ông thuê với giá 4.000.000 đồng/02 năm, năm 2025-2026 là 5.000.000 đồng/02 năm. Hạn thuê là đến tháng 06/2026, nếu có ảnh hưởng thời tiết đến mùa vụ thì có thể gia hạn thêm vài tháng.

Ông đang sử dụng đất này để trồng mì hơn 03 tháng tuổi. Trên đất có cây mì và 01 cái chòi trông coi đất, cái chòi này khi ông thuê thì đã có sẵn, không biết ai xây cất.

Từ tháng 06 năm 2022 đến nay, ông sử dụng đất thì không thấy ai bên Ngân hàng đến để thẩm định đất cho vay.

Lúc thuê đất thì bà Trần Thị H1 đứng ra cho thuê và nhận tiền thuê, ông không biết ông Hà Minh H, không biết ai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ biết bà H1 là chủ đất.

Nay đất có tranh chấp thì ông yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc G trình bày:

Bà và ông Hà Minh H là chị em họ. Ông H nhờ bà giới thiệu người để vay tiền làm ăn, bà có giới thiệu ông H cho bà Phan Thị Kim T5, bà T5 giới thiệu gặp ông Cao Minh V.

Đợt đầu vào ngày 17/7/2024 bà có đi cùng ông H mượn ông V số tiền 600.000.000 đồng. Ông V yêu cầu ông H phải thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng cách ký uỷ quyền cho ông Ngô Nhựt L và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông H mượn tiền. Ông H làm đúng theo yêu cầu của ông V, ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Ngô Nhựt L vào ngày 17/7/2024, tại Văn phòng C, uỷ quyền đối với phần đất diện tích 1.499,5 m^2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) do ông Hà Minh H đứng tên, đồng thời giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Nhựt L. Sau khi ký giấy tờ xong thì ông V chuyển tiền cho ông H 02 lần qua tài khoản của ông H. Khi vay thì thoả thuận lãi suất 3%/tháng, thời hạn 04 tháng. Khi ông V giao tiền cho ông H thì yêu cầu ông H đóng lãi ngay số tiền 18.000.000 đồng bằng cách thức ông H chuyển tiền cho bà, bà chuyển tiền cho bà T5 rồi bà T5 chuyển tiền cho ông V.

Sau đó ông H có vay thêm của ông V số tiền 200.000.000 đồng, lúc này bà không đi chung với ông H.

Đến hạn trả nợ thì ông H liên lạc để trả tiền cho ông V và yêu cầu ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không gặp được ông V hoặc bất kỳ ai. Bà có gọi điện thoại nói chuyện với ông V thì mới biết đất đã sang tên cho ông

Tô Thanh Q và đã thế chấp cho Ngân hàng. Đoạn ghi âm bà cung cấp cho Toà án là do bà gọi đến zalo của ông V chứ không gặp mặt trực tiếp.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 05 tháng 12 năm 2025 và các văn bản trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do bà Lê Thị Bé T6 đại diện trình bày:

Ngày 10/10/2024, ông Tô Thanh Q đã ký Hợp đồng tín dụng số 226/2024/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 10/10/2024 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 226/2024/LOS22/MG001/ĐNRV1/040 ngày 11/10/2024 với VCBNeo - Chi nhánh S1 để vay số tiền 2.300.000.000 đồng.

Để bảo đảm khoản vay trên, ông Tô Thanh Q đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 226/2024/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/10/2024 với VCBNeo - Chi nhánh S1 - PGD Trần Hưng Đ1. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số: 251, tờ bản đồ số 23; tại địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 771979, số vào sổ cấp GCN: CS 08044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/05/2022.

Tài sản trên được thế chấp tại VCBNeo - Chi nhánh S1 - PGD Trần Hưng Đ1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác số 226/2024/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/10/2024, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Tây Ninh (số công chứng: 6499 quyển số 10/2024.TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 10/10/2024.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 03/12/2025, ông Tô Thanh Q đã trả cho tổng số tiền là 41.224.449 đồng. Tạm tính đến ngày 03/12/2025, tổng số tiền ông Tô Thanh Q còn nợ VCBNeo - Chi nhánh S1 - PGD Trần Hưng Đ1 là: 2.525.890.426 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tô Thanh Q đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký. Khoản vay sau đó được chuyển thành nợ nhóm 4 từ ngày 15/07/2025 theo thông báo chuyển nhóm nợ số 967/2025/TB-CNSG ngày 15/07/2025. Nhưng đến nay ông Tô Thanh Q vẫn chưa thanh toán khoản vay cho V2 - Chi nhánh S1 - PGD Trần Hưng Đ1.

Ngân hàng khởi kiện độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Tô Thanh Q phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ tiền nợ gốc và nợ lãi, tổng là 2.525.890.426 đồng.

- Trường hợp ông Tô Thanh Quý H3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ, cụ thể là quyền sử dụng đất diện tích 1499,5m^2, thửa 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại: ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường B, tỉnh Tây Ninh).

Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh đã tiến hành xem xét đơn khởi kiện và nhận thấy văn bản khởi kiện sai sót tên người bị kiện *"Tô Thanh Q"* và *"Tô Thanh Quý H3"*; đồng thời Ngân hàng chưa cung cấp được tài liệu thể hiện đã thông báo cho bên vay về việc thu hồi nợ trước hạn theo Điều 21 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N và thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm theo Điều 300 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 51, khoản 6 Điều 52 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ nên đã ra Thông báo yêu cầu Ngân hàng sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện nhưng Ngân hàng không thực hiện. Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Tây Ninh đã ra Thông báo trả đơn khởi kiện cho Ngân hàng.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và lập biên bản không hòa giải và đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2026/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2026 và Quyết định số 46/2026/QĐ-SCBSBA ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh đã căn cứ vào Điều 3, 116, 122, 124, 131, 133, 407, 463, 466, 469 của Bộ luật Dân sự; Điều 8, 13 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Minh H đối với ông Tô Thanh Q, ông Cao Minh V, ông Ngô Nhựt L về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004976, Quyển số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2024 của Văn phòng C1 giữa ông Hà Minh H và ông Tô Thanh Q đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.499,5 m^2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 226/2024/MG001/02.HĐTC/040 giữa Ngân hàng T7 Công nghệ số và ông Tô Thanh Q, số công chứng 6499, quyển số 10/2024.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 10/10/2024 đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.499,5 m^2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DĐ771979, số vào sổ cấp GCN: CS08044 ngày 11/5/2022.

Ông Hà Minh H được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.499,5 m^2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh). Ông Hà Minh H có quyền yêu cầu cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DĐ771979, số vào sổ cấp GCN: CS08044 ngày 11/5/2022; yêu cầu điều chỉnh lại hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Hà Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hà Minh H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003740 ngày 29/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – Tây Ninh) và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0009884 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

2.2. Ông Tô Thanh Q, ông Cao Minh V, ông Ngô Nhựt L phải cùng chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: ông Tô Thanh Q, ông Cao Minh V, ông Ngô Nhựt L phải cùng chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 15.900.000 (mười lăm triệu, chín trăm nghìn) đồng. Buộc ông Tô Thanh Q, ông Cao Minh V, ông Ngô Nhựt L cùng phải trả lại 15.900.000 (mười lăm triệu, chín trăm nghìn) đồng cho ông Hà Minh H.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/4/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T7 số làm đơn kháng cáo yêu cầu ông Q phải thanh toán số tiền nợ từ hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 03/12/2025 là 2.525.890.426 đồng, trường hợp ông Q không thanh toán được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 24/4/2026, bị đơn ông Cao Minh V làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Cao Minh V, đồng thời không đồng ý chịu án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hà Minh H do bà Đặng Thị Xuân T đại diện vắng mặt.

Luật sư Ngô Thị Lệ X bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng, ông Hà Minh H không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng T7, giữ nguyên quan điểm trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với kháng cáo của ông Cao Minh V thì phía nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu chi phí tố tụng do nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

Bị đơn ông Cao Minh V do ông Nguyễn Văn Đ đại diện không rút đơn kháng cáo, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông V liên đới chịu án phí và chi phí tố tụng, trình bày cho rằng, ông V không tham gia vào giao dịch hợp đồng, việc Tòa án xác định ông V là bị đơn là không đúng. Ông V chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên không phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T7 do ông Nguyễn Đức Trọng đại D không rút đơn kháng cáo, trình bày cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng là có thiếu sót, hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng quy định của pháp luật, phía Ngân hàng khi thực hiện nhận thế chấp có tiến hành thẩm định, xác định phần diện tích đất thế chấp là đất trống. Ngân hàng yêu cầu ông Tô Thanh Q phải trả tiền vay cho Ngân hàng, trường

hợp không thanh toán nợ phải thực hiện hợp đồng thế chấp, xử lý tài sản để thu hồi nợ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn ông Cao Minh V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T7 số trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Kiểm sát viên phân tích các căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng T7, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Đối với kháng cáo của ông Cao Minh V về án phí và chi phí tố tụng, do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý chịu chi phí tố tụng nên đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông V. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng T7 Công nghệ số và của ông Cao Minh V được làm trong hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: nguyên đơn ông Hà Minh H cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị Xuân T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Ngọc G, ông Ngô Văn P, bà Trần Thị H1 vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt, các bị đơn ông Tô Thanh Q, Ngô Nhựt L vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: nguyên đơn ông Hà Minh H khởi kiện yêu cầu vô hiệu các giao dịch dân sự có liên quan đến thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, đất tọa lạc tại khu phố T, phường B, tỉnh Tây Ninh gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Hà Minh H và ông Tô Thanh Q và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Q với Ngân hàng T7. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng T7 kháng cáo không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp đồng thời yêu cầu ông Q thanh toán tiền vay, trường hợp bên vay không thanh toán nợ, đề nghị cho xử lý tài sản để thu hồi nợ. Bị đơn ông Cao Minh V kháng cáo không đồng ý chịu án phí và chi phí tố tụng.

[4] Xét các giao dịch có liên quan đến thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23 đất tọa lạc tại khu phố T, phường B, tỉnh Tây Ninh thấy rằng:

[4.1] Ngày 17/7/2024, ông Hà Minh H lập hợp đồng ủy quyền định đoạt quyền sử dụng thửa đất số 251 cho ông Ngô Nhựt L, ngày 05/8/2024, ông H và ông L lập hợp đồng chấm dứt hợp đồng ủy quyền; ngay trong ngày 05/8/2024, ông H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 251 cho ông Tô Thanh Q, giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 800.000.000 đồng, ông H có lập giấy tay nhận số tiền 800.000.000 đồng của ông Q. Tuy nhiên số tiền chuyển

nhượng này thấp hơn nhiều so với giá trị thật của quyền sử dụng đất. Ông H trình bày cho rằng, ông H vay của ông V số tiền 800.000.000 đồng, lời khai của ông H phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Ngọc G là người giới thiệu ông V cho ông H để vay tiền. Đối chiếu các lần chuyển khoản giao dịch của ông V thấy rằng, ngày 17/7/2024 ông V chuyển vào tài khoản của ông H 02 lần với tổng số tiền 600.000.000 đồng, với nội dung chuyển khoản "chuyen tien e hoa muon l1" và "chuyen tien e hoa muon l2 tc 600trieu", kèm theo thỏa thuận lãi suất 3%/tháng vào đúng ngày ký hợp đồng ủy quyền. Ngày 05/8/2024, ông L chuyển khoản cho ông H số tiền 161.000.000 đồng để ông H hủy bỏ ủy quyền và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có bất cứ giao dịch nào thể hiện ông H đã chuyển trả tiền vay cho ông V hoặc ông L.

[4.2] Xét thấy, các giao dịch chuyển tiền giữa ông H với ông V và ông L có liên quan trực tiếp đến việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Q. Nội dung, thời điểm chuyển tiền phù hợp với lời trình bày của ông H về việc vay tiền và dùng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Q là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản và tuyên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông V, ông L và ông Q không kháng cáo về phần hợp đồng vô hiệu, ông V, ông Q và ông L không hợp tác trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, nên cũng không có cơ sở xem xét lại hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.3] Về việc chuyển giao tài sản là quyền sử dụng đất: căn cứ vào hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H1 với ông Ngô Văn P, vào lời khai của ông P xác định, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký sang tên cho ông Q, thì quyền sử dụng đất trên thực tế vẫn do gia đình ông H (bà Trần Thị H1) trực tiếp quản lý, tiếp tục cho ông Ngô Văn P thuê canh tác liên tục từ năm 2022 đến nay mà không có bất kỳ sự gián đoạn, bàn giao nào cho ông Q. Ông Q cũng không có bất kỳ hành vi nào thể hiện việc quản lý, sử dụng, khai thác đất trên thực tế kể từ thời điểm đứng tên. Những tình tiết này cho thấy giữa ông H và ông Q trên thực tế không tồn tại quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng được xác lập chỉ nhằm che giấu giao dịch vay tài sản mà đối tượng là tiền là giao dịch giả tạo theo Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[5] Xét kháng cáo của Ngân hàng T7 kháng cáo yêu cầu ông Q thanh toán tiền vay từ hợp đồng tín dụng, thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, vào ngày 05/12/2025, Ngân hàng T7 số gửi đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông Q thanh toán số tiền nợ vay từ hợp đồng tín dụng, tuy nhiên do đơn làm chưa đúng quy định nên Tòa án đã ra thông báo sửa chữa bổ sung đơn khởi kiện vào ngày 10/12/2025, do Ngân hàng không thực hiện nên Tòa án đã Thông báo trả đơn khởi kiện vào ngày 10/01/2026 và phía Ngân hàng đã không làm đơn khiếu nại. Vì vậy đối với tranh chấp về hợp đồng tín dụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[6] Xét kháng cáo của Ngân hàng T7 số không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, đề nghị xử lý tài sản thu hồi nợ, thấy rằng:

[6.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 226/2024/MG001/02.HĐTC/040 ngày 10/10/2024 được xác lập giữa Ngân hàng T8 – Chi nhánh S1 nay là Ngân hàng T7 số với ông Tô Thanh Q được chứng nhận của Văn phòng C, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh thành phố T. Hợp đồng tuân thủ điều kiện về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024.

[6.2] Tuy nhiên, quyền sử dụng đất mà ông Q đứng tên có nguồn gốc trực tiếp từ một giao dịch giả tạo, nên về nguyên tắc ông Q không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp và không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất, trong đó có quyền thế chấp đối với tài sản này theo Điều 117, Điều 407 Bộ luật Dân sự. Ngân hàng cho rằng mình là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự do đã nhận thế chấp trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hợp pháp của ông Q, hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng trình tự, thủ tục.

[6.3] Xét thấy, ông Q xác lập quyền sử dụng đất chỉ hơn 02 tháng trước khi đem thế chấp cho khoản vay có giá trị lớn 2.300.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía Ngân hàng không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào thể hiện đã tiến hành thẩm định thực tế hiện trạng quản lý, sử dụng đất trước khi nhận thế chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng xuất trình chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T9 thể hiện hiện trạng quyền sử dụng đất, tuy nhiên không thể hiện văn bản xác nhận của chủ sử dụng đất thực tế, ông H không biết và không thừa nhận biết việc thế chấp quyền sử dụng đất của ông Q. Ngân hàng không phải là người ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của Ngân hàng T7 Công nghệ số không có cơ sở chấp nhận, cần bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

[7] Xét kháng cáo của ông Cao Minh V về việc yêu cầu xác định lại tư cách tham gia tố tụng và về án phí, chi phí tố tụng, thấy rằng:

[7.1] Theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn là người bị nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết khi cho rằng quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị người đó xâm phạm. Ông H đã khởi kiện ông V cùng với ông Q, ông L, xác định rõ trong đơn khởi kiện rằng toàn bộ chuỗi giao dịch gồm ủy quyền – chấm dứt ủy quyền – chuyển nhượng, đều xuất phát từ yêu cầu của ông V nhằm bảo đảm khoản vay, gây thiệt hại cho quyền sử dụng đất hợp pháp của ông H. Yêu cầu khởi kiện của ông H nhằm khôi phục quyền sử dụng đất chỉ có thể được giải quyết triệt để khi xác định đầy đủ vai trò của cả ba người là ông Q, ông L và ông V trong chuỗi giao dịch nêu trên. Việc quan hệ vay tài sản chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trong vụ án do các bên không có yêu cầu, cũng không làm mất đi tư cách bị đơn của ông V đối với các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn đã được thụ lý và giải quyết trong cùng vụ án. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Cao Minh V là bị đơn trong vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Cao Minh V về nội dung này không có cơ sở chấp nhận.

[7.2] Xét kháng cáo của ông Cao Minh V về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: do ông V, ông L, ông Q cùng tham gia vào chuỗi giao dịch có liên quan đến thửa đất số 251 và Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, nên việc buộc ông V liên đới cùng các bị đơn khác chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là có căn cứ, không chấp nhận kháng cáo của ông V về vấn đề này.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản phát sinh nhằm xác định giá trị thực tế của quyền sử dụng đất: tại phiên toà phúc thẩm, phía nguyên đơn đồng ý chịu các chi phí, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ghi nhận nguyên đơn chịu số tiền này.

[8] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng T7 Công nghệ số, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cao Minh V là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của Ngân hàng T7 không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đối với kháng cáo của ông Cao Minh V được chấp nhận một phần nên ông V không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng T7.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Cao Minh V.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2026/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 124, 131, 133, 407, 463, 466, 469 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Minh H đối với ông Tô Thanh Q, ông Cao Minh V, ông Ngô Nhựt L về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004976, Quyển số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2024 của Văn phòng C1 giữa ông Hà Minh H và ông Tô Thanh Q đối với quyền sử dụng đất diện

tích 1.499,5 m^2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 226/2024/MG001/02.HĐTC/040 giữa Ngân hàng T7 Công nghệ số và ông Tô Thanh Q, số công chứng 6499, quyển số 10/2024.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 10/10/2024 đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.499,5 m^2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: DĐ771979, số vào sổ cấp GCN: CS08044 ngày 11/5/2022.

Ông Hà Minh H được quyền sử dụng đất diện tích 1.499,5 m^2, thuộc thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường B, tỉnh Tây Ninh). Ông Hà Minh H có quyền yêu cầu cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DĐ771979, số vào sổ cấp GCN CS08044 ngày 11/5/2022; yêu cầu điều chỉnh lại hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2. Về chi phí tố tụng: ông Hà Minh H phải chịu 15.900.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản. Số tiền này ông H đã nộp và đã thanh toán xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Hà Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hà Minh H 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003740 ngày 29/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – Tây Ninh) và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009884 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

3.2. Ông Tô Thanh Q, ông Cao Minh V, ông Ngô Nhựt L phải cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng T7 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0008898 ngày 24/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Cao Minh V không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông V 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0008842 ngày 24/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

5. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 36 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 – Tây Ninh
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga