

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 872/2026/DS-PT

Ngày: 02-7-2026

V/v Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**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: Ông Nguyễn Phước Thanh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 02 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 207/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng tín dụng.*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 252/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1998. Cư trú tại: Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh) “vắng mặt”.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Như N, sinh năm 1997, cư trú tại: ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp S, xã C, tỉnh Tây Ninh) “có mặt”.

Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 10-3-2025 và Giấy uỷ quyền ngày 05-11-2025; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1982. Cư trú tại: Số A, đường T, Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) “vắng mặt, có đơn xin vắng mặt”.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hồng P1 – Luật sư Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh T “có mặt”.

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

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt là “VIB”); Địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S, A P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc V2.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Tấn T, chức vụ: Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ NPL NHBL khu vực phía Nam – Khối xử lý nợ (Theo giấy uỷ quyền số 206898.25 ngày 15-7-2025 của ông Hàn Ngọc V);

Người được uỷ quyền lại: Ông Trà Thanh P2, chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ V1, đơn vị: Xử lý nợ NPL Vùng 4, Khối Xử lý nợ (Theo giấy uỷ quyền số 206952.25 ngày 15-7-2025 của ông Cao Tấn T);

Người được uỷ quyền nộp đơn khởi kiện và tham gia tố tụng: Chị Kim Cẩm T1, anh Khúc Tân N1, anh Trần Quốc T2, anh Nguyễn Minh T3, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (Theo giấy uỷ quyền số 250956.25 ngày 06-8-2025 của ông Trà Thanh P2) “anh Khúc Tân N1 có mặt; chị Kim Cẩm T1, anh Trần Quốc T2, anh Nguyễn Minh T3 vắng mặt”.

3.2. Cụ Lê Văn T4, sinh năm 1929 “vắng mặt”;

3.3. Cụ Võ Thị C, sinh năm 1930 “vắng mặt”;

3.4. Bà Lê Thị M1, sinh năm 1955 “vắng mặt”;

3.5. Cháu Ngô Lê Thanh T5, sinh năm 2009.

Cùng cư trú tại: Số A, đường T, Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của cháu Ngô Lê Thanh T5 là chị Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1982. Cư trú tại: Số A, đường T, Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) “vắng mặt”.

4. *Người kháng cáo:*

4.1. Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của nguyên đơn anh Nguyễn Tấn P do chị Trần Thị Như N là người đại diện theo ủy quyền có nội dung:

Ngày 29/11/2023, ông P nhận chuyển nhượng của bà M phần đất thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 66, diện tích 97,2 m², tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà M đứng tên (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO600375, vào sổ cấp GCN CS07077 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29-6-2018). Ngày 29/11/2023, ông P và bà M đến văn phòng C2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12084, quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 800.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Ông Phát thanh T6 xong số tiền 2.800.000.000 đồng cho bà M, cụ thể giao tiền mặt là 2.000.000.000 đồng và chuyển khoản 800.000.000 đồng (bao gồm số tiền chuyển khoản 100.000.000 đồng ngày 28/11/2023, nội dung chuyển khoản là “chuyen khoan cho bà M mượn 28/11/2023”, hai bên thống nhất căn trừ số tiền 100.000.000 đồng này vào số tiền chuyển nhượng đất nhưng ông P không có chứng cứ chứng minh; ngày 29/11/2023 ông P có chuyển khoản cho bà M số tiền 600.000.000; cùng ngày 29/11/2023, theo chỉ định của bà M, ông P có chuyển khoản cho anh Phạm Văn H số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên có ký biên bản giao nhận số tiền 2.800.000.000 đồng, trước đây ông P có cung cấp cho Tòa án nhưng ông P đã rút lại chứng cứ này do xác định không liên quan đến vụ án.

Hai bên đã thực hiện việc bàn giao hiện trạng đất và nhà sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng (có biên bản bàn giao kèm theo). Ngày 05/12/2023, ông P được Văn phòng Đ Chi nhánh thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 537836, số vào sổ cấp GCN: CN13533. Ông P thế chấp phần đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V2) theo hợp đồng thế chấp công chứng ngày 19/12/2023 tại Văn phòng Đ để vay số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 4905668.24 ngày 15-5-2024 là 2.085.000.000 đồng, thẻ tín dụng ngày 29/02/2024 là 180.000.000 đồng, đến nay chưa tất nợ. Ngay sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, do ông P chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông P cho bà M và gia đình thuê lại nhà để ở và kinh doanh trong thời gian 01 năm, từ ngày 29/11/2023 đến ngày 29/11/2024. Hai bên đã lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà với giá thuê là 32.000.000 đồng/năm, bà M có chuyển khoản trả cho ông P số tiền thuê đất là 6.000.000 đồng, do thời gian đã lâu nên ông P không tìm được chứng từ chuyển khoản để cung cấp cho Tòa án. Thời hạn thuê nhà đã kết thúc từ ngày 29/11/2024 nhưng bà M vẫn không chịu di dời và trả lại nhà, đất cho ông P. Ông P đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu bà M thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng thuê nhà, nhưng bà M liên tục né tránh, không chịu di dời đi nơi khác. Ông P không cho bà M vay tiền nên không yêu cầu bà M trả nợ và không liên lạc với bà M trong

suốt thời gian cho thuê đất. Nay ông P khởi kiện yêu cầu bà M di dời, trả lại tài sản là quyền sử dụng đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 66, diện tích 97,2 m², tọa lạc tại Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh cho ông P được quyền quản lý, sử dụng.

Ông P không đồng ý yêu cầu phản tố của bà M. Trong trường hợp Toà án giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M thì ông P yêu cầu bà M trả lại số tiền 2.800.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 29/11/2023 cho đến nay.

Ông P thống nhất với ý kiến trình bày của V2, ông P đồng ý trả cho V2 số tiền tạm tính đến ngày 05/01/2026 là 2.730.815.906 đồng trong đó nợ gốc quá hạn là 2.085.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 213.597.221 đồng, nợ lãi trong hạn là 127.556.302 đồng, nợ gốc thẻ tín dụng là 179.348.986 đồng, nợ lãi thẻ tín dụng là 88.617.782 đồng và nợ phí thẻ tín dụng là 36.695.615 đồng và tiền lãi phát sinh theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/11/2025 cho đến khi ông P trả hết nợ. Trong trường hợp ông P không trả được nợ thì ông P đồng ý để VIB xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Ngoài ra, ông P không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn chị Lê Thị Ngọc M trình bày có nội dung:

Qua sự giới thiệu của người quen, bà M được biết ông P là người chuyên làm dịch vụ về thủ tục vay ngân hàng và cho vay tiền để đáo hạn trong thời gian chờ ngân hàng giải ngân. Bà M đã gặp và nhờ ông P làm thủ tục để được vay ngân hàng 600.000.000 đồng lấy tiền trả nợ cho ông Nguyễn Hữu C1, chi phí dịch vụ bà M sẽ trả khi nhận được tiền vay của ngân hàng. Đồng thời, bà M cũng đề nghị ông P cho vay 600.000.000 đồng trong thời gian chờ ngân hàng giao tiền. Tài sản bà M nhờ ông P làm thủ tục thế chấp cho ngân hàng là phần đất do bà M đứng tên có diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO600375, số vào sổ cấp GCN: CS07077 ngày 29/6/2018. Tuy nhiên, ông P yêu cầu bà M phải đồng ý làm thủ tục vay ngân hàng là 800.000.000 đồng. Vì khi nhận tiền, bà M còn phải trả tiền gốc cho ông P là 600.000.000 đồng, ngoài ra còn phải trả tiền lãi vay và chi phí dịch vụ làm thủ tục vay ngân hàng do ông P thực hiện. Đồng thời, ông P nói để vay được tiền nhanh và thuận tiện thì phải để ông P đứng tên trên hợp đồng phần đất của bà M. Vì vậy, theo sự sắp đặt của ông P, ngày 29/11/2023, tại Văn phòng C2, bà M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) để ông P vay tiền ngân hàng giúp bà M. Sau khi ký hợp đồng theo yêu cầu của ông P, ông P đã chuyển cho bà M 600.000.000 đồng và hứa sẽ nhanh chóng thực hiện giúp bà M vay ngân hàng.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, bà M nhiều lần yêu cầu ông P tiến hành vay ngân hàng giúp bà M nhưng ông P khất lần và kêu bà M đợi. Lần cuối cùng bà M gặp ông P là ngày 18/12/2023 tại Văn phòng C2, sau đó ông P cắt liên lạc nên bà M không thể tìm được ông P. Ông P đã cho bà M vay phát 600.000.000 đồng vào ngày

29/11/2023, khi vay hai bên không viết giấy nợ, thoả thuận miệng thời hạn cho vay là 01 năm, không có thoả thuận về lãi suất. Chứng cứ chứng minh việc bà M vay của ông P số tiền 600.000.000 đồng là Giấy báo có ngày 29/11/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh T, tổng số tiền 600.000.000 đồng do ông P chuyển khoản cho bà M vào ngày 29/11/2023 qua tài khoản số 6610123880 của bà M tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh T. Ngoài số tiền 600.000.000 đồng nêu trên, bà M không còn nhận thêm của ông P khoản tiền nào, bà M không biết ông Phạm Văn H là ai và không nhận của ông H khoản tiền nào. Bà M không chuyển nhượng đất cho ông P, không bàn giao nhà đất cho ông P, không thuê đất và nhà của ông P. Bà M không biết việc ông P thế chấp phần đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, ngân hàng không lập biên bản ghi nhận ý kiến của gia đình bà M (người sống trên đất) khi thẩm định tài sản thế chấp để cho ông P vay tiền.

Nay bà M không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P và không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Bà M yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, gồm các hợp đồng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Ngọc M và anh Nguyễn Tấn P đối với phần đất diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) công chứng số 12084 quyền số 1/2023 ngày 29-11-2023 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3);

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29-11-2023 giữa chị Lê Thị Ngọc M và anh Nguyễn Tấn P đối với phần đất diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh);

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18-12-2023 giữa chị Lê Thị Ngọc M và anh Nguyễn Tấn P đối với phần đất diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) công chứng số 12766 quyền số 1/2023 ngày 18-12-2023 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3);

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn P và Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với phần đất diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) công chứng số 9315 ngày 19-12-2023 tại Văn phòng Đ.

Từ ngày 29-11-2023 đến nay bà M chưa trả cho ông P khoản tiền nào do ông P né tránh, cắt liên lạc nên bà M không tìm được ông P. Nay bà M đồng ý trả lại cho ông P số tiền vay là 600.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi cho ông P do hai bên không có thoả thuận về lãi suất. Tại phiên toà, bà M đồng ý trả cho ông P số tiền

vay gốc 600.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 29/11/2023 đến nay. Ngoài ra, bà M không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V2) do anh Khúc Tân N1 là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (V2) cho anh Nguyễn Tấn P vay tiền theo các hợp đồng tín dụng sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 4905668.24 ngày 15-5-2024 với nội dung: VIB cho anh Nguyễn Tấn P vay số tiền 2.085.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Để đáp ứng nhu cầu bổ sung vốn kinh doanh mua bán hàng nông sản; Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất vay: 8,5%/năm, trả nợ gốc vào cuối kỳ, trả nợ lãi vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên 10/6/2024;

+ Đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 29/02/2024 với nội dung VIB cấp cho anh Nguyễn Tấn P 01 Thẻ tín dụng số 4238650029227723, hạn mức thẻ 180.000.000 đồng, loại thẻ VISA; lãi suất và phí được thể hiện tại bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Khi vay, ông P có thể chấp phần đất nêu trên để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 9315, Quyền số 12/2023.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/12/2023 tại Văn phòng Đ và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Khi thẩm định tài sản tài sản thế chấp nêu trên, V2 biết việc ông P cho bà M thuê phần đất thế chấp, V2 không có lập biên bản ghi nhận ý kiến của gia đình bà M nhưng khi cán bộ VIB xuống thẩm định thì gia đình bà M biết nhưng không phản đối việc ông P thế chấp phần đất nêu trên.

Sau khi vay, tính đến ngày 07-12-2024, đối với khoản vay của Hợp đồng tín dụng ngày 15/5/2024, ông P có trả được nợ lãi là 57.360.408 đồng, chưa trả nợ gốc; đối với khoản vay của thẻ tín dụng thì ông P chưa trả khoản tiền nào. VIB đã chuyển khoản nợ của ông P sang nợ quá hạn kể từ ngày 15/5/2025 cho đến nay. Do ông P V2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên VIB khởi kiện yêu cầu ông P trả số tiền tạm tính đến ngày 05/01/2026 là 2.730.815.906 đồng trong đó nợ gốc quá hạn là 2.085.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 213.597.221 đồng, nợ lãi trong hạn là 127.556.302 đồng, nợ gốc thẻ tín dụng là 179.348.986 đồng, nợ lãi thẻ tín dụng là 88.617.782 đồng và nợ phí thẻ tín dụng là 36.695.615 đồng và tiền lãi phát sinh theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07-11-2025 cho đến khi ông P trả hết nợ. Trường hợp ông P không trả được nợ thì VIB có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. VIB không đồng ý yêu cầu phản tố của bà M về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu. Ngoài ra, V2 không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cụ Lê Văn T4; cụ Võ Thị C; bà Lê Thị M1 và cháu Ngô Lê Thanh T5 thống nhất với mọi ý kiến, quyết định của bà M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn P đối với chị Lê Thị Ngọc M về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lê Thị Ngọc M đối với anh Nguyễn Tấn P về việc: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Lê Thị Ngọc M và anh Nguyễn Tấn P đối với phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) công chứng số 12084 quyền số 1/2023 ngày 29/11/2023 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) vô hiệu.

Buộc chị Lê Thị Ngọc M trả cho anh Nguyễn Tấn P số tiền 726.167.000 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng, tiền lãi là 126.167.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của 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 năm 2015.

Chị Lê Thị Ngọc M được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 97,2m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Đương sự được đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp theo quyết định của bản án này. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo bản án.

Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/11/2023 giữa chị Lê Thị Ngọc M và anh Nguyễn Tấn P đối với phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18/12/2023 giữa chị Lê Thị Ngọc M và anh Nguyễn Tấn P đối với phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) công chứng số 12766 quyền số 1/2023 ngày 18-12-2023 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1447223.23.641 ngày 19/12/2023 giữa anh Nguyễn Tấn P và Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh)

Ninh) công chứng số 9315 ngày 19/12/2023 tại Văn phòng Đ vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với anh Nguyễn Tấn P về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc anh Nguyễn Tấn P trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm tính đến ngày 05/01/2026 là 2.730.815.906 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn là 2.085.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 213.597.221 đồng, nợ lãi trong hạn là 127.556.302 đồng, nợ gốc thẻ tín dụng là 179.348.986 đồng, nợ lãi thẻ tín dụng là 88.617.782 đồng và nợ phí thẻ tín dụng là 36.695.615 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay (hoặc bên phải thi hành) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với anh Nguyễn Tấn P về việc xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh). Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q trả lại cho anh Nguyễn Tấn P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 537836, số vào sổ cấp GCN: CN13533 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cấp cho anh Nguyễn Tấn P ngày 05/12/2023.

Ngày 19/01/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Q kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Buộc anh Nguyễn Tấn P phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 05/01/2026 là 2.730.815.906 đồng và tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 06/01/2026 cho đến khi ông Phát thanh T6 xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký; Trong trường hợp ông P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V2, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 66, địa chỉ: Khu phố B, Phường A, thành phố T (nay là phường 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: DM 537836, số vào sổ cấp GCN: CN13533 do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05/12/2023, đứng tên anh Nguyễn Tấn P; tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 9315, Quyền số: 12/2023.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh tỉnh Đ công chứng ngày 19/12/2023 để thu hồi nợ vay cho V2. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên

vay vốn với V2. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V2.

Ngày 19/01/2026 nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M, công nhận quyền sử dụng đất này cho ông P là có hiệu lực pháp luật, đồng thời buộc bà M di dời khỏi nhà đất, bàn giao lại quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 66 cho ông P được quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và đại diện ông Nguyễn Tấn P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P trình bày: Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do che giấu hợp đồng vay là không có căn cứ vì ông P và bà M giao dịch trên cơ sở tự nguyện, ông P đã đăng ký sang tên hợp pháp và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, bà M không có căn cứ chứng minh rằng hợp đồng chuyển nhượng là che giấu hợp đồng vay. Bà M hiện nay ở trên đất vì bà M thuê lại đất của ông P. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M trình bày: các bên kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Ý chí của bà M là chuyển nhượng đất cho ông P để nhờ ông P đi vay Ngân hàng giúp bà M. Khi Ngân hàng xuống thẩm định thì có mặt bà M và bà M không có ý kiến đối với việc thẩm định của Ngân hàng. Vì vậy, xét thấy bà M đã đồng ý cho Ngân hàng xem xét thẩm định và biết việc thế chấp đất của ông P nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

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

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Q đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P và của Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Q thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người kháng

cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: cụ Lê Văn T4; cụ Võ Thị C; bà Lê Thị M1 vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ông P khởi kiện yêu cầu: Bà M di dời, trả lại tài sản là quyền sử dụng đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 66, diện tích 97,2 m², tọa lạc tại khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh cho ông P được quyền quản lý, sử dụng.

Bà M có đơn phản tố yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu: Ông P phải trả số tiền vốn vay và lãi suất. Trường hợp ông P không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp: Đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P và của Ngân hàng thương mại cổ phần Q, thấy rằng:

Ngày 29-11-2023, ông P và bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3), số công chứng số 12084 quyền số 1/2023 ngày 29-11-2023.

Cùng ngày 29-11-2023, ông P và bà M còn ký các văn bản sau:

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực, thời hạn thuê là 01 năm kể từ ngày 29-11-2023 đến ngày 29-11-2024, giá thuê là 32.000.000 đồng, phương thức thanh toán là trả tiền mặt thường kỳ mỗi tháng một lần vào đầu mỗi tháng thuê.

- Biên bản bàn giao hiện trạng nhà và đất;

- Giấy giao nhận tiền mua bán đất, số tiền 2.800.000.000 đồng.

Ngày 05-12-2023, ông P được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ cấp GCNQSDĐ (Theo GCNQSDĐ số DM 537836, sổ vào sổ cấp GCN: CN13533);

Ngày 18-12-2023, ông P và bà M ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên, thời hạn thuê là 06 tháng kể từ ngày công chứng hợp đồng, giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, phương thức thanh toán là trả tiền mặt thường kì mỗi tháng một lần vào đầu mỗi tháng thuê. Hợp đồng được công chứng cùng ngày;

Ngày 19-12-2023, ông P thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 9315, quyển số 12/2023. TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19-12-2023 tại Văn phòng Đ.

Ngày 29-02-2024, ông P vay tiền tại VIB theo Đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 29-02-2024, V2 cấp cho ông P 01 thẻ tín dụng số 4238650029227723, hạn mức thẻ là 180.000.000 đồng;

Ngày 15-5-2024, ông P vay tiền tại V2 theo Hợp đồng tín dụng số 4905668.24, số tiền vay là 2.085.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho 02 khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo Hợp đồng thế chấp ngày 19-12-2023.

Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên Toà: Ông P cho rằng có nhận chuyển nhượng của bà M phần nhà đất nêu trên với số tiền 2.800.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 800.000.000đ để giảm tiền thuế. Ông P giao đủ tiền cho bà M, cụ thể: Chuyển khoản cho bà M 600.000.000đ vào ngày 29/11/2023 (bà M thừa nhận); chuyển khoản cho anh Phạm Văn H số tiền 100.000.000đ vào ngày 29/11/2023 theo chỉ định của bà M và chuyển khoản cho bà M mượn số tiền 100.000.000đ vào ngày 28/11/2023, hai bên thoả thuận khấu trừ tiền mượn vào tiền chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, về nội dung này bà M không thừa nhận và ông P không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Đối với số tiền chuyển khoản 200.000.000đ (100.000.000đ chuyển khoản cho anh Phạm Văn H và 100.000.000đ chuyển khoản với nội dung “CK CHO CHI MAI MUON”): Căn cứ kết quả cung cấp thông tin của Ngân hàng thể hiện ngày 29/11/2023 ông P có thực hiện chuyển khoản số tiền 100.000.000đ với nội dung “CK CHO BÀ MAI MUỠN” nhưng không thể hiện tài khoản đối ứng, từ ngày 28/11/2023 đến ngày 29/11/2023 tài khoản của bà M không thể hiện có nhận được số tiền 100.000.000đ từ tài khoản của ông P chuyển đến. Riêng số tiền 100.000.000đ ông P chuyển khoản cho ông H vào lúc 19:24:35 ngày 29/11/2023 thì anh H có chuyển khoản cho bà M vào lúc 15:05:30 ngày 28/11/2023 nên không có cơ sở xác định bà M có nhận được số tiền 100.000.000đ do ông P chuyển khoản vào ngày 29/11/2023. Hơn nữa, Ngân hàng Thương mại cổ phần S chi nhánh T không cung cấp thông tin chi tiết (số căn cước công dân, năm sinh, địa chỉ) của chủ tài khoản số 0878798787 (Phạm Văn H) và Bảng sao kê giao dịch của tài khoản số 0878798787 trong khoảng thời gian từ ngày 28/11/2023 đến ngày 29/11/2023 nên không có cơ sở xác định số tiền ông P chuyển cho anh H theo chỉ định của bà M. Do đó, chỉ có căn cứ xác định bà M đã nhận 600.000.000 đồng do ông P chuyển khoản.

Đối với số tiền 2.000.000.000đ còn lại: Ông P xác định đã giao tiền mặt cho bà M vào ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng (ngày 29/11/2023) nhưng bà M không thừa nhận, ông P cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh (quá trình giải quyết vụ án, ông P có cung cấp chứng cứ là bản chính Giấy giao nhận tiền mua bán đất, số tiền 2.800.000.000đ nhưng sau đó ông P rút lại và xác định chứng cứ này không liên quan đến vụ án).

Ngoài ra, cùng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên lại ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trong khi ông P chưa phải là chủ sử dụng đối với thửa đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa phát sinh quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai. Mặt khác, khi chưa hết thời hạn của hợp đồng thuê ngày 29/11/2023 thì ngày 18/12/2023 hai bên lại tiếp tục ký hợp đồng thuê trong khi trong suốt thời gian thuê bà M không thanh toán cho ông P khoản tiền thuê đất nào. Ông P cho rằng bà M có chuyển khoản cho ông P số tiền thuê đất là 6.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Sau khi ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù hai bên có ký biên bản bàn giao nhà đất nhưng ông P không trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà nhà đất vẫn do phía gia đình bà M quản lý sử dụng không gián đoạn từ năm 1975 đến nay.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P đối với yêu cầu đòi lại phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh); Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Ngân hàng thương mại cổ phần Q kháng cáo cho rằng: Hợp đồng thế chấp số 1447223.23.641 ngày 19/12/2023 giữa V2 và ông Nguyễn Tấn P đảm bảo về mặt hình thức (có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật). Ngoài ra, ngày 09/05/2024, VIB đến tài sản thế chấp để thẩm định, tại thời điểm thẩm định có sự chứng kiến của ông P, bà M, cụ T7, cụ C.... nhưng không ai phản đối và cũng không ai cung cấp cho Ngân hàng biết việc giữa ông P và bà M tồn tại hợp đồng vay tài sản, việc chuyển nhượng giữa ông P, bà M chỉ là giả tạo. Từ những phân tích trên có cơ sở xác định V2 là bên thứ ba ngay tình. Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự; Điều 22, Điều 23 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ; điểm 1 Mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao; điểm 1 mục III công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết nội dung sau: Chấp nhận đơn kháng cáo của V2 sửa Bản án sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 05/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tỉnh Tây Ninh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của V2, xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Q, thấy rằng:

Ông P vay tiền tại V2 được thể hiện thông qua Hợp đồng tín dụng số 4905668.24 ngày 15-5-2024, số tiền vay 2.085.000.000 đồng và đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 29-01-2024 với nội dung VIB cấp cho ông P 01 thẻ tín dụng số 4238650029227723, hạn mức thẻ 180.000.000 đồng. Khi vay tiền, ông P có thể chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) cho V2 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Hai bên có ký Hợp đồng thế chấp công chứng số 9315, quyển số 12/2023. TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19-12-2023 tại Văn phòng Đ và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh thể hiện: Trên thửa đất thế chấp có cụ Võ Thị C, cụ Lê Văn T4, bà Lê Thị M1, chị Lê Thị Ngọc M và cháu Ngô Lê Thanh T5 sinh sống từ năm 1975 cho đến nay, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 được xây hết đất do gia đình bà M xây, bên trong nhà có nhiều mặt hàng nhu yếu phẩm do bà M1 có kinh doanh tạp hoá nhỏ tại nhà, phần nhà đất trên hiện nay do gia đình bà M quản lý, sử dụng.

Trong quá trình thu thập chứng cứ Ngân hàng V2 cung cấp: Hình ảnh thể hiện cán bộ Ngân hàng đến thẩm định tài sản nêu trên, bản sao hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đề ngày 18-12-2023 giữa ông P và bà M; bản chụp biên bản bàn giao hiện trạng nhà đất ngày 29-11-2023 và bản chụp giấy giao nhận tiền mua bán đất đề ngày 29-11-2023 giữa ông P và bà M. Như vậy, thời điểm thẩm định, V2 biết rõ về nguồn gốc và hiện trạng của tài sản thế chấp. Tuy nhiên, tại Biên bản khảo sát hiện trạng ngày 09-5-2024 (Bút lục 165) và Báo cáo định giá tài sản bảo đảm ngày 09-5-2024 (Bút lục 163) VIB xác định quan hệ của người sử dụng tài sản và chủ tài sản là chính chủ mà không xác định là gia đình bà M là không chính xác, không phản ánh đúng thực trạng tài sản, trong khi VIB biết rõ tài sản nêu trên ông P đã cho bà M thuê theo hợp đồng thuê ngày 18-12-2023 nên VIB không phải là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, tại tiểu mục 7.5 mục 7 (Quyền và nghĩa vụ của bên B – bên thế chấp ông Nguyễn Tấn P) của Hợp đồng thế chấp số 1447223.23.641 ngày 19-12-2023 có nêu: “Cho đến khi Bên A đã được thanh toán toàn bộ các khoản tiền theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng này, Bên B không được bán, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, cho thuê, cho thuê lại, cho mượn, thế chấp, cầm cố, giao quyền hưởng dụng hoặc góp vốn bằng TSTC hoặc khước từ quyền sở hữu, quyền sử dụng TSTC mà không có chấp thuận trước bằng văn bản của Bên A... Trường hợp TSTC đang cho thuê, Bên B cam kết thông báo cho bên thuê việc thế chấp theo Hợp đồng này và sẽ cùng với Bên A, bên thuê ký thoả thuận ba bên theo mẫu do Bên A quyết định”.

Căn cứ hồ sơ do V2 cung cấp thì không có tài liệu, chứng cứ thể hiện VIB có ghi nhận ý kiến của gia đình bà M về việc ông P thế chấp nhà đất nêu trên cho V2, việc ông P thông báo cho bà M biết về việc thế chấp, việc V2 đồng ý cho ông P cho thuê đất và thoả thuận ba bên theo mẫu do VIB quyết định. Như vậy, từ những tình tiết nêu trên cho thấy thủ tục thẩm định tài sản thế chấp của V2 thiếu chặt chẽ, không

thực hiện đúng thỏa thuận được ghi nhận trong hợp đồng thế chấp dẫn đến hợp đồng thế chấp không thể thực hiện được, bà M không đồng ý việc VIB xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của ông P và hiện nay có phát sinh tranh chấp. Do đó, căn cứ Điều 408 của Bộ luật Dân sự, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn P và của Ngân hàng thương mại cổ phần Q; Chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa; Chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P và của Ngân hàng thương mại cổ phần Q nên ông P và Ngân hàng thương mại cổ phần Q mỗi đương sự phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo: Của ông Nguyễn Tấn P và của Ngân hàng thương mại cổ phần Q.
3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ các Điều 116, 119, 122, 124, 131, 408, 463, 466, 468, 500, 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai;

Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 phí Tòa án quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P đối với bà Lê Thị Ngọc M về việc: Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh).

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc M đối với ông Nguyễn Tấn P về việc: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Ngọc M và ông Nguyễn Tấn P đối với phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) công chứng số 12084 quyền số 1/2023 ngày 29-11-2023 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Ngọc M trả cho ông Nguyễn Tấn P số tiền 726.167.000đ, trong đó tiền nợ gốc là 600.000.000đ, tiền lãi là 126.167.000đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của 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 năm 2015.

Bà Lê Thị Ngọc M được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 97,2m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh).

Đương sự được đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp theo quyết định của bản án này. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo bản án.

Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29-11-2023 giữa bà Lê Thị Ngọc M và ông Nguyễn Tấn P đối với phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 18-12-2023 giữa bà Lê Thị Ngọc M và ông Nguyễn Tấn P đối với phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) công chứng số 12766 quyền số 1/2023 ngày 18-12-2023 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1447223.23.641 ngày 19-12-2023 giữa ông Nguyễn Tấn P và Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với phần đất có diện tích 97,2 m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh) công chứng số 9315 ngày 19-12-2023 tại Văn phòng Đ vô hiệu.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với ông Nguyễn Tấn P về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Nguyễn Tấn P trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm tính đến ngày 05-01-2026 là 2.730.815.906 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn là 2.085.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 213.597.221 đồng, nợ lãi trong hạn là 127.556.302 đồng, nợ gốc thẻ tín dụng là 179.348.986 đồng, nợ lãi thẻ tín dụng là 88.617.782 đồng và nợ phí thẻ tín dụng là 36.695.615 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay (hoặc bên phải thi hành) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với ông Nguyễn Tấn P về việc xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh). Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q trả lại cho ông Nguyễn Tấn P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 537836, số vào sổ cấp GCN: CN13533 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Tấn P ngày 05-12-2023.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn P chịu 88.116.000đ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004214 ngày 21-3-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – Tây Ninh). Ông P còn phải nộp 87.816.000đ.

Bà Lê Thị Ngọc M chịu 33.047.000đ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.400.000đ theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004498 ngày 06-5-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – Tây Ninh), biên thu tiền tạm ứng án phí số 0006245 ngày 08-10-2025 và số 0010308 ngày 31-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà M còn phải nộp 30.647.000đ.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí. Đối với tiền tạm ứng án phí Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nộp là 56.073.226 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004286 ngày 02-4-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – Tây Ninh) đã được hoàn trả tại Bản án số 140/2025/DS – ST ngày 21-8-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Tây Ninh nên không xem xét xử lý.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn P chịu 200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận ông P đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002201 ngày 28/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Tấn P phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001536 ngày 20/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

(đã ký)

Nguyễn Phước Thanh