

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 597/2026/DS-PT  
Ngày 28 - 8 - 2026  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Tiêu Hồng Phượng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Lập  
Ông Ninh Quang Thế

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Nhỏ – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 279/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2026 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và cầm cố quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 560/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3;

Địa chỉ trụ sở: 40-42-44 Phạm Hồng T, phường R, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Tô Ngã Vang C, ông Trần Quốc K, bà Trương Mỹ A, ông Phạm Quốc T1, bà Huỳnh Phương T2, ông Huỳnh Minh Đ.

Cùng địa chỉ: Số D T, Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau (bà Trương Mỹ A có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Trần N, sinh năm 1970; (vắng mặt)

Căn cước công dân số 095070000738; cấp ngày 24/4/2021;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N:* Bà Võ Chúc P là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. (có mặt)

2. Bà Lâm Thị Si N1, sinh năm 1971; (vắng mặt)

Căn cước công dân số 095171000550; cấp ngày 24/4/2021;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1:* Bà Lâm Thị H là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. (vắng mặt)

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

1. Anh Trần Quang T3, sinh năm 1996;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T3:* Bà Nguyễn Quỳnh H1 là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C.

2. Chị Trần Thị Bé T4, sinh năm 1999;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T4:* Bà Võ Chúc P là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. (có mặt)

3. Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1992;

Căn cước công dân số 095092000816; cấp ngày 24/4/2021;

4. Bà Dương Thị Đa R, sinh năm 1996;

Căn cước công dân số 095196000636; cấp ngày 24/4/2021;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà R:* Bà Lương Thị Hồng M là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý. (có mặt)

5. Ông Thạch Hoàng T5, sinh năm 1998;

Căn cước công dân số 095098000487; cấp ngày 26/8/2025;

6. Bà Trần Thị Hương G, sinh năm 2000;

Căn cước công dân số 095300000660; cấp ngày 23/4/2025;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Trần Lý T6;

8. Bà Ngô Thị Bích T7;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Hàng Minh M1, sinh năm 1984;

Căn cước công dân số 095082001292;

10. Bà Trần Thị Kim H3.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

11. Ông Tăng K1, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Căn cước công dân số 095065002178; cấp ngày 20/8/2021;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

12. Ông Thạch Thu D, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Căn cước công dân số 094085001755; cấp ngày 24/4/2021;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D:* Ông Huỳnh Phước H4 là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý (có mặt).

13. Bà Lý Thị Hồng L (Sơn Hồng L1), sinh năm 1986; (vắng mặt)

Căn cước công dân số 095186001390; cấp ngày 24/4/2021;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:* Bà Lê Huỳnh N2 là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý (có mặt).

14. Ông Phan Văn B, sinh năm 1973 (vắng mặt) ;

Căn cước công dân số 095073008223; cấp ngày 18/11/2021;

15. Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1968; (vắng mặt).

Căn cước công dân số 095168005604; cấp ngày 20/8/2021;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B và bà Đ1:* Ông Lâm Quốc T8 là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý (có mặt).

16. Bà Hàng Thị Bạch M2, sinh năm 1965;

Căn cước công dân số 095165000610; cấp ngày 22/4/2025;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M2:* Bà Quách Ngọc L2 là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý.

17. Ông Phạm Văn K2;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

18. Ông Trần Phước T9 (Trần T10), sinh năm 1992;

Căn cước công dân số 095092004639;

19. Bà Lâm Thị H5 (H6) Như, sinh năm 1995.

Căn cước công dân số 095195004990; cấp ngày 09/8/2021;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

20. Ông Trần H7, sinh năm 1982;

Căn cước công dân số 095082001288; cấp ngày 24/4/2021;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H7: Ông Tăng Tấn L3 là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý.*

21. Bà Trương Thị Ú, sinh năm 1982;

Căn cước công dân số 095082001345;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

22. Ông Trần V (V1), sinh năm 1960;

Căn cước công dân số 095060000550; cấp ngày 24/4/2021;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Trần V: Ông Trần Dân Q là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý.*

23. Bà Diệp Thị Thu N3, sinh năm 1966;

Căn cước công dân số 094166007442; cấp ngày 09/8/2021;

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần K3.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Mỹ A trình bày:*

Ngày 28/12/2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 (sau đây viết tắt Ngân hàng) với ông N và bà N1 có ký kết hợp đồng tín dụng từng lần. Nội dung, Ngân hàng cho ông N và bà N1 vay số tiền 200.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi heo. Ngân hàng đã giải ngân ngày 28/12/2019. Thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 13.1%/năm, lãi quá hạn là 150%, lãi suất lãi chậm trả là 10%/năm. Hình thức trả lãi 06 tháng/lần, gốc trả cuối kỳ. Ngày 25/6/2016, ông N và bà N1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản. Nội dung là thế chấp các tài sản quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 122217 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 05/8/2015 tại thửa 1355, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.410m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau); quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 870010 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 02/12/2003 tại thửa 688, 935-1, 935-2, 920, tờ bản đồ số 6, diện tích 9.260m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã H, tỉnh Cà Mau). Theo đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 trả số tiền tính đến ngày

30/11/2023 là 329.847.948 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/12/2023 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ. Trường hợp ông N, bà N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Sau khi nộp đơn khởi kiện, bị đơn đã thanh toán số tiền gốc là 40.000.000 đồng nên Ngân hàng xin rút lại yêu cầu trả số tiền gốc là 40.000.000 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông N và bà N1 phải trả ngay cho Ngân hàng tính đến ngày 31/3/2026 là 381.613.412 đồng và tiền lãi phát sinh từ sau ngày 31/3/2026 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất tại hợp đồng. Trường hợp ông N và bà N1 không trả được nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

*- Bị đơn bà Lâm Thị Si N1 trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của Ngân hàng về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản. Hiện nay bà chưa có khả năng thanh toán và đề nghị được trả dần. Bà thống nhất với kết quả đo đạc diện tích đất thế chấp.

Đối với phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 1.536,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 1355, tờ số 6 cũ. Phần đất này bà N1 và ông N cầm cố cho bà Hàng Thị Bạch M2 và ông Phạm Văn K2. Bà đồng ý vô hiệu hợp đồng cầm cố ngày 01/4/2020 và trả cho bà M2 và ông K2 số tiền 20.000.000 đồng.

Đối với phần đất thế chấp qua đo đạc thực tế diện tích 2.609,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 920, tờ số 6 cũ. Phần đất này bà N1 và ông N cầm cố cho ông Trần H7 và bà Trương Thị Út. Việc cầm cố chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Nội dung là năm 2016, bà N1 và ông N cầm cố với giá là 45 triệu đồng, thời hạn cầm cố là 04 năm.

Đối với phần đất có ký hiệu (A) qua đo đạc thực tế diện tích 2.609,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 688, tờ số 6 cũ. Bà N1 và ông N cho ông Trần V và bà Thạch Thu N4 mượn sử dụng.

Đối với phần đất ký hiệu (B) qua đo đạc thực tế diện tích 2.580,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 688, tờ số 6 cũ. Phần đất này, vào năm 2016, bà N1 và ông N cầm cố cho ông Trần T10 và bà Lâm Thị Huỳnh N5 với giá cầm cố là 40 triệu đồng, thời hạn 04 năm.

Đối với phần đất ký hiệu (C) qua đo đạc thực tế diện tích 375,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 935 tờ số 6 cũ. Phần đất này, vào năm 2003, bà N1 và ông N chuyển nhượng cho ông Tăng K1, khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ gì. Ông K1 đã cất nhà ở và trồng cây lâu năm.

Đối với phần đất ký hiệu (D) qua đo đạc thực tế diện tích 420,2m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 935, tờ số 6 cũ. Phần đất này, bà N1 và ông N đã chuyển nhượng cho ông Thạch Thu D và bà Lý Thị Hồng L.

Đối với phần đất ký hiệu (E) qua đo đạc thực tế diện tích 786,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 935, tờ số 6 cũ. Phần đất này, bà N1 và ông N đổi với ông Phan Văn B

và bà Trần Thị Đ1 vào năm 2003. Đối với yêu cầu độc lập của bà Đ1 thì bà N1 yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H2 trình bày:* Ông H2 có canh tác phần đất diện tích 1.536,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 1355, tờ số 6 là do ở chung nhà với bà M2 và ông K2. Bà M2 và ông K2 là cha mẹ của ông H2, còn bà R là vợ của ông H2. Ông H2 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Hoàng T5 và bà Trần Thị Hương G trình bày:* Năm 2024, vợ chồng ông bà có cầm cố phần đất của ông Trần H7 và bà Trương Thị Ú, đến tháng 8/2025 thì đã chuộc lại và ông, bà không còn quản lý, sử dụng đất. Các giao dịch liên quan đến cầm cố đất giữa ông bà với ông H7 và bà Ú đã giải quyết xong. Ông bà không còn quản lý, sử dụng đất thế chấp nên không liên quan gì đến vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bích T7 trình bày:* Vào năm 2022, bà T7 và chồng là ông Trần Lý T6 có thuê đất của ông Trần V. Thời hạn thuê là đến năm 2024, vợ chồng bà đã trả đất cho ông V khi hết hợp đồng thuê.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hàng Minh M3 trình bày:* Năm 2017, ông M3 và vợ là Trần Thị Kim H3 nhận cầm cố đất của ông Trần T10 và bà Lâm Thị Huỳnh N5 với số tiền là 40 triệu đồng. Việc cố đất chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ gì. Ông M3 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng K1 trình bày:* Vào năm 2002 ông K1 có nhận chuyển nhượng đất của ông N và bà N1, việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ gì. Hiện nay ông K1 đang trực tiếp sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 375,3m<sup>2</sup>. Ông K1 không yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ1 trình bày:* Năm 2003, bà Đ1 và chồng là ông Phan Văn B có đổi đất với ông N và bà N1. Việc đổi đất đến nay vẫn chưa thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đổi đất thì bà Đ1 và ông B đã cất nhà và trồng cây từ năm 2003 cho đến nay. Bà Đ1 yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp diện tích 786,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 688, tờ số 6 cũ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hàng Thị Bạch M2 trình bày:* Năm 2016, bà M2 và chồng là ông Phạm Văn K2 có nhận cố 01 công đất tằm cây của ông N và bà N1. Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế hiện nay diện tích 1.536,4m<sup>2</sup>. Bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố đất ruộng đề ngày 02/4/2016, đồng thời yêu cầu ông N và bà N1 trả cho bà và ông K2 số tiền 20.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ú và ông Trần H7 trình bày:* Năm 2020, vợ chồng ông bà nhận cầm cố đất của ông N và bà N1 với số tiền là 45 triệu đồng, thời hạn cầm cố là 3 năm. Hiện nay ông bà đang sử dụng phần đất diện tích 2.609,7m<sup>2</sup>. Ông bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần V và bà Diệp Thị Thu N3 trình bày:* Phần đất tranh chấp diện tích 2.609,4m<sup>2</sup> là của cha mẹ ông V tặng cho

vợ chồng ông bà nhưng không nhớ rõ năm nào. Tuy nhiên, do vợ chồng ông bà ở xa nên để cho ông Trần N đứng tên quyền sử dụng đất. Ông bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Hồng L trình bày:* Năm 2014 và năm 2016, bà và chồng bà là ông Thạch Thu D nhận chuyển nhượng của ông N và bà N1 phần đất diện tích 420,2m<sup>2</sup>. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà và ông D đã cất nhà và trồng cây từ năm 2014 đến nay. Bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hồng N6 trình bày:* Vào khoảng năm 2020, bà và chồng bà là ông Trần Phước T9 (T) có nhận cầm cố phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 2.580,3m<sup>2</sup>. Sau khi cố đất thì bà và ông Thiên C1 lại cho vợ chồng ông M1, bà H3 trực tiếp sử dụng cho đến nay. Bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

Bị đơn ông Trần N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quang T3, chị Trần Thị Bé T11, bà Dương Thị Đa R, ông Trần Lý T6, bà Trần Thị Kim H3, ông Thạch Thu D, ông Phan Văn B, ông Phạm Văn K2, ông Trần T10 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa xét xử nhưng vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*Người bảo vệ quyền lợi ích và hợp pháp cho ông N và chị T4 là bà Võ Chúc P trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà N1 và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1 là bà Lâm Thị H trình bày:* Thống nhất với hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, hiện nay bà N1 chưa có tiền để thanh toán một lần. Đối với tài sản thế chấp, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T3 là bà Nguyễn Quỳnh H1 trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà R là bà Lương Thị Hồng M:* Đồng ý với yêu cầu của bà M2, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L là bà Lê Huỳnh N2 trình bày:* Mặc dù giao dịch mua bán đất giữa bà L, ông D với ông N, bà N1 chưa đúng quy định pháp luật nhưng vào thời điểm giao dịch mua bán, đất không tranh chấp, sau khi mua đất thì bà L và ông D sử dụng ổn định. Theo quy định khi nhận tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải tiến hành thẩm định. Tuy nhiên, khi nhận tài sản bảo đảm vào năm 2019 thì đã có tài sản nhà và cây trồng trên đất của bà L và ông D. Cho nên việc nhận thế chấp có một phần lỗi của Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất mà bà L và ông D đang sử dụng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D là ông Huỳnh Phước H4 trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B và bà Đ1 là ông Lâm Quốc T8 trình bày:* Đất thế chấp do vợ chồng bà Đ1 và ông B sử dụng cất nhà, trồng cây và sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay. Việc xử lý tài sản thế chấp là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B, bà Đ1 trong khi Ngân hàng nhận tài sản thế chấp không thực hiện đúng trình tự thẩm định nên lỗi này là của Ngân hàng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà Đ1, hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích thực tế mà bà Đ1 và ông B đang sử dụng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M2 là bà Quách Ngọc L2 trình bày:* Giao dịch cổ đất giữa bà M2 với ông N, bà N1 là có xảy ra thực tế. Bà N1 cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng cổ đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử vô hiệu hợp đồng cổ đất giữa bà M2 với ông N và bà N1, đồng thời buộc ông N, bà N1 thanh toán số tiền cổ đất là 20.000.000 đồng cho bà M2 và ông K2.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V là ông Trần Dân Q trình bày:* Việc nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của Ngân hàng là chưa đúng quy định. Đối với phần đất thế chấp mà bà N1 cho rằng cho ông V mượn nhưng thực tế là ông V và bà N3 sử dụng từ trước đến nay chứ không có giao dịch mượn như bà N1 trình bày. Có căn cứ xác định đất thế chấp này là của ông V và bà N3, bởi trong quá trình sử dụng có cho vợ chồng ông T6 và chị T7 thuê nhưng đến nay đã hết hợp đồng thuê và hiện nay các bên đã chấm dứt hợp đồng thuê. Do ông N và bà N1 thế chấp nhiều tài sản để bảo đảm nên đề nghị Hội đồng xét xử không xử lý tài sản của ông V và bà N3 đang sử dụng mà vẫn đủ để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Ngân hàng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần H7 là ông Tăng Tấn L3 trình bày:* Đề nghị Tòa án căn cứ lời khai của ông H7 và giải quyết theo quy định pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau quyết định:*

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 đối với ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 về việc yêu cầu thanh toán nợ gốc với tổng số tiền 40.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 đối với ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

2.1. Buộc ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 tổng số tiền 381.613.412 đồng (trong đó, nợ gốc 160.000.000 đồng, lãi trong hạn 13.007.123 đồng, lãi chậm trả 6.804.345 đồng, lãi quá hạn 201.801.945 đồng).

2.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 31/3/2026, ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương

mại Cổ phần K3 theo mức lãi suất được quy định theo hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 thì lãi suất phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3.

### 3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hàng Thị Bạch M2.

3.1. Tuyên bố giao dịch cầm cố “Tờ cầm cố đất ruộng đề ngày 02/4/2016” giữa ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 với bà Hàng Thị Bạch M2 và ông Phạm Văn K2 là vô hiệu.

3.2. Buộc bà Hàng Thị Bạch M2, ông Phạm Văn K2, ông Phạm Văn H2, bà Dương Thị Đa R trả lại ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 phần diện tích đất 1.536,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 1355, tờ số 6 cũ cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

3.3. Buộc ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 trả cho bà Hàng Thị Bạch M2 và ông Phạm Văn K2 tổng số tiền 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

### 4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Đ1.

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 898/16/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 25/6/2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 với ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 đối với phần đất (ký hiệu là E) diện tích 786,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 21 và 01 phần thửa 23, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 phát mãi tài sản khi ông Trần N, bà N1 không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ gồm: phần đất (ký hiệu là C) thuộc 01 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 375,3m<sup>2</sup>; phần đất (ký hiệu là D) thuộc 01 phần thửa 23 và 01 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 420,2m<sup>2</sup> và phần đất (ký hiệu là E) thuộc thửa 21 và 01 phần thửa 23, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 786,1m<sup>2</sup>.

Tuyên bố vô hiệu 01 phần Hợp đồng thế chấp số 898/16/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 25/6/2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 với ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 đối với các phần đất (ký hiệu là C) thuộc 01 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 375,3m<sup>2</sup>; phần đất (ký hiệu là D) thuộc 01 phần thửa 23 và 10 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 420,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

6. Trường hợp ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 có quyền yêu

cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

6.1. Phần đất thứ nhất diện tích 1.536,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 397, tờ số 2 (thửa 1355, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp kênh T có số đo 53,80m, 9,21m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Hàn Nam D1 đang sử dụng có số đo 44,13m;
- + Hướng Nam giáp đất bà Hàng Thị Bạch M2 đang sử dụng có số đo 10,71m, 6,75m, 7,52m;
- + Hướng Bắc giáp kênh T có số đo 35,98m.

Buộc bà Hàng Thị Bạch M2, ông Phạm Văn K2, ông Phạm Văn H2, bà Dương Thị Đa R có nghĩa vụ thu hoạch lúa để trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

6.2. Phần đất thứ hai, diện tích 2.609,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 736, tờ số 2 (thửa 920, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Thạch Quành N7 đang sử dụng có số đo 48,57m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Trần Phước H8, ông Huỳnh Minh S đang sử dụng có số đo 11,92m, 22,19m, 17,33m;
- + Hướng Nam giáp đất ông Lý Rích T12 đang sử dụng có số đo 53,47m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Thạch Quành N7 đang sử dụng có số đo 9,33m, 18,91m, 23,58m.

Buộc ông Trần H7 và bà Trương Thị Ú có nghĩa vụ thu hoạch lúa để trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

6.3. Phần đất ký hiệu A, diện tích 2.609,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 365 tờ số 2 (01 phần thửa 688, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Lâm Minh T13 có số đo 36,67m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Trần G1 có số đo 10,33m, 26,40m;
- + Hướng Nam giáp phần đất (B) có số đo 71,47m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Sơn H9, ông Lâm Văn L4 có số đo 19,38m, 48,10m, 3,45m.

Buộc ông Trần V và bà Diệp Thị Thu N3 có nghĩa vụ thu hoạch lúa để trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

6.4. Phần đất ký hiệu B, diện tích 2.580,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 366 tờ số 2 (01 phần thửa 688, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lâm Minh T13 và Nguyễn Công T14 có số đo 2,93m, 31,92m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần G1 có số đo 36,71m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Hàn Hữu H10 có số đo 10,43m, 44,16m, 12,20m, 5,26m;

+ Hướng Bắc giáp phần đất (A) có số đo 71,47m.

Buộc ông Hàng Minh M1 và bà Trần Thị Kim H3 có nghĩa vụ thu hoạch lúa để trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

7. Vô hiệu các giao dịch cổ đất giữa ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 với ông Trần H7, bà Trương Thị Ú đối với phần đất diện tích 2.609,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 736, tờ số 2 (thửa 920, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau; ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 với ông Trần Phước T9 (T), bà Lâm Thị Hồng N6 và ông Trần Phước T9 (T), bà Lâm Thị Hồng N6 với ông Hàng Minh M1, bà Trần Thị Kim H3 đối với phần đất diện tích 2.580,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 366 tờ số 2 (01 phần thửa 688, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau. Vô hiệu giao dịch mượn đất giữa ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 với ông Trần V, bà Diệp Thị Thu N3 đối với phần đất diện tích 2.609,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 365 tờ số 2 (01 phần thửa 688, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 06/4/2026, Ngân hàng kháng cáo với nội dung: Sửa một phần nội dung bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 về việc được phát mãi tài sản thế chấp của ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 là thửa đất số 935-1, 935-2, tờ bản đồ số 6 cũ, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Mỹ A đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Bà Mỹ A tranh luận: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng.

Ngoài ra không ai tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần

K3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức, nội dung và thời hạn kháng cáo được Ngân hàng thực hiện đúng quy định, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2024 và bản vẽ đo đạc đất của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện phần đất thuộc các thửa 21, 23 và 24, tờ số 21 (thửa 935, tờ số 6 cũ), có diện tích đo đạc thực tế 1.581,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau) thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1, được chia làm 03 phần gồm:

- Phần đất (E) có diện tích 786,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 21 và 01 phần thửa 23 tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ). Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà tạm có kết cấu cột bê tông, vách tường xây + thiếc, nền gạch men, mái tole xi măng, 01 nền sân xi măng, 01 bàn thờ ông T10 xây gạch, 01 hàng rào cột bê tông vách tường xây + khung sắt, song sắt, 01 cây dừa loại A, 03 bụi đinh lăng, 01 cây xoài loại B, 01 cây dừa loại A, 150m<sup>2</sup> đậu rồng, 01 cây hoa giấy (lớn hơn 0,5m), 01 cây phát tài >5cm, 01 cây cao sam banh >2m, 01 cây mai vàng >1m đường kính <0,3cm, 01 cây mai đường kính >10cm do ông Phan Văn B và bà Trần Thị Đ1 trực tiếp sử dụng.

Bà N1 và bà Đ1 cùng thống nhất xác định năm 2003 hai bên có thoả thuận đổi phần đất có ký hiệu (E) có diện tích 786,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 21 và 01 phần thửa 23 tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ).

Tại thời điểm ngày 29/6/2016, ông N, bà N1 thế chấp phần đất trên cho Ngân hàng đảm bảo khoản vay thì Ngân hàng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc thẩm định tài sản. Thực tế trên đất thế chấp có nhà, cây trồng trên đất của ông Phạm Văn B1, bà Trần Thị Đ1. Tại biên bản xác minh ngày 13/3/2025 đối với ông Trần Thanh P1 Trưởng ấp Đ, xã H thể hiện ông B1, bà Đ1 đã xây dựng nhà ở trên đất và sử dụng từ khoảng năm 2004 cho đến nay. Việc sử dụng nhà và cây trồng trên phần đất thế chấp của ông B1 và bà Đ1 là công khai, có trước khi Ngân hàng thế chấp tài sản. Tài sản trên đất thế chấp này Ngân hàng có điều kiện biết được nếu tiến hành thẩm định theo quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng có phần lỗi khi nhận tài sản thế chấp nên căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch thế chấp phần diện tích 786,1m<sup>2</sup> bị vô hiệu do Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Đ1 về tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông N, bà N1 đối với phần diện tích ký hiệu (E) là 786,1m<sup>2</sup> và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về phát mãi tài sản thế chấp đối với phần diện tích ký hiệu (E) là 786,1m<sup>2</sup> là phù hợp.

- Phần đất (C) có diện tích 375,3m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ). Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà tạm cột bê tông vách tường

xây + thiếc, nền gạch men, mái tole xi măng, 03 cây mai loại C, 01 cây ổi loại A, 02 cây đu đủ loại A, 02 cây xoài loại B, 01 cây chanh loại B, 01 cây mận loại C, 01 cây khế loại A do ông Tăng K1 sử dụng.

Ông Tăng K1 và bà Lâm Thị Si N1 cùng thống nhất xác định đây là phần đất ông K1 nhận chuyển nhượng của ông N, bà N1; ông K1 đã sử dụng cất nhà và trồng cây lâu năm trên phần đất này từ năm 2003 đến nay và qua xác minh của Trưởng ấp Đ thì phần đất trên do ông K1 xây dựng nhà ở từ năm 2003 cho đến nay.

- Phần đất (D) có diện tích 420,2m<sup>2</sup> thuộc 01 phần thửa 23 và 01 phần thửa 24 tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ). Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà chính có kết cấu móng khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái tole thiếc, 01 mái che khung sắt, mái tole thiếc, nền xi măng, 01 nền xi măng xung quanh nhà, 01 bàn thờ ông T10 xây gạch, 01 hàng rào cột bê tông vách tường xây + khung sắt song sắt do ông D và bà L đang sử dụng.

Bà Lý Hồng L và bà Lâm Thị Si N1 cùng thống nhất xác định đây là phần đất ông D, bà L nhận chuyển của ông N, bà N1; bà L, ông D đã xây dựng nhà ở từ năm 2014 cho đến nay. Tại biên bản xác minh của T15 ấp Đay Tà N8 thì phần đất này được bà L, ông D xây dựng nhà ở vào năm 2014.

Xét thấy, việc ông N và bà N1 thế chấp phần đất (C) là phần đất thuộc 01 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 375,3m<sup>2</sup> và phần đất (D) là phần đất thuộc 01 phần thửa 23 và 01 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 420,2m<sup>2</sup> cho Ngân hàng. Ngân hàng không tiến hành thẩm định, xác minh ai là người đang quản lý sử dụng đất cũng như 02 căn nhà trên đất cùng các tài sản khác là của ông Tăng K1, ông Thạch Thu D, bà Lý Thị Hồng L (Sơn Hồng L1) làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về phát mãi diện tích (C) là 375,3m<sup>2</sup> và diện tích (D) là 420,2m<sup>2</sup>, tuyên vô hiệu 01 phần hợp đồng thế chấp đối với 02 phần đất này là phù hợp.

[3] Tại cấp phúc thẩm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của Ngân hàng, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

[4] Tuy nhiên, tại quyết định của án sơ thẩm có thiếu sót nhỏ, không tuyên buộc nghĩa vụ chậm thi hành án đối với người phải thi hành án về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung thêm phần nghĩa vụ này để đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của đương sự; tại phiên toà phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 nộp đơn xin miễn án phí sơ thẩm do thuộc đối tượng dân tộc thiểu số, cư trú ở vùng có điều kiện kinh tế khó khăn và được chính quyền địa phương xác nhận. Như vậy, ông N, bà N1 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng miễn án phí sơ thẩm cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

[5] Án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu án phí, đã dự nộp được chuyển thu.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 đối với ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 về việc yêu cầu thanh toán nợ gốc với tổng số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 đối với ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

2.1. Buộc ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 tổng số tiền 381.613.412 đồng (trong đó, nợ gốc 160.000.000 đồng, lãi trong hạn 13.007.123 đồng, lãi chậm trả 6.804.345 đồng, lãi quá hạn 201.801.945 đồng).

2.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 31/3/2026, ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 theo mức lãi suất được quy định theo hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 thì lãi suất phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hàng Thị Bạch M2.

3.1. Tuyên bố giao dịch cầm cố “Tờ cầm cố đất ruộng đề ngày 02/4/2016” giữa ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 với bà Hàng Thị Bạch M2 và ông Phạm Văn K2 là vô hiệu.

3.2. Buộc bà Hàng Thị Bạch M2, ông Phạm Văn K2, ông Phạm Văn H2, bà Dương Thị Đa R trả lại ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 phần diện tích đất 1.536,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 1355, tờ số 6 (cũ) cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

3.3. Buộc ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 trả cho bà Hàng Thị Bạch M2 và ông Phạm Văn K2 tổng số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Đ1.

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 898/16/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 25/6/2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 với ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 đối với phần đất (ký hiệu là E) diện tích 786,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 21 và 01 phần thửa 23, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 phát mãi tài sản khi ông Trần N, bà N1 không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ gồm: phần đất (ký hiệu là C) thuộc 01 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 375,3m<sup>2</sup>; phần đất (ký hiệu là D) thuộc 01 phần thửa 23 và 01 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 420,2m<sup>2</sup> và phần đất (ký hiệu là E) thuộc thửa 21 và 01 phần thửa 23, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 786,1m<sup>2</sup>.

6. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số 898/16/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 25/6/2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 với ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 đối với các phần đất (ký hiệu là C) thuộc 01 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 375,3m<sup>2</sup>; phần đất (ký hiệu là D) thuộc 01 phần thửa 23 và 01 phần thửa 24, tờ số 21 (01 phần thửa 935, tờ số 6 cũ), diện tích 420,2m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

7. Trường hợp ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

7.1. Phần đất thứ nhất diện tích 1.536,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 397, tờ số 2 (thửa 1355, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp kênh T có số đo 53,80m, 9,21m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Hàn Nam D1 đang sử dụng có số đo 44,13m;
- + Hướng Nam giáp đất bà Hàng Thị Bạch M2 đang sử dụng có số đo 10,71m, 6,75m, 7,52m;
- + Hướng Bắc giáp kênh T có số đo 35,98m.

Buộc bà Hàng Thị Bạch M2, ông Phạm Văn K2, ông Phạm Văn H2, bà Dương Thị Đa R có nghĩa vụ thu hoạch lúa để trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

7.2. Phần đất thứ hai, diện tích 2.609,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 736, tờ số 2 (thửa 920, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Thạch Quành N7 đang sử dụng có số đo 48,57m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần Phước H8, ông Huỳnh Minh S đang sử dụng có số đo 11,92m, 22,19m, 17,33m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Lý Rích T12 đang sử dụng có số đo 53,47m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Thạch Quành N7 đang sử dụng có số đo 9,33m, 18,91m, 23,58m.

Buộc ông Trần H7 và bà Trương Thị Ú có nghĩa vụ thu hoạch lúa để trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

7.3. Phần đất ký hiệu A, diện tích 2.609,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 365 tờ số 2 (01 phần thửa 688, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lâm Minh T13 có số đo 36,67m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần G1 có số đo 10,33m, 26,40m;

+ Hướng Nam giáp phần đất (B) có số đo 71,47m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Sơn H9, ông Lâm Văn L4 có số đo 19,38m, 48,10m, 3,45m.

Buộc ông Trần V và bà Diệp Thị Thu N3 có nghĩa vụ thu hoạch lúa để trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

7.4. Phần đất ký hiệu B, diện tích 2.580,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 366 tờ số 2 (01 phần thửa 688, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lâm Minh T13 và Nguyễn Công T14 có số đo 2,93m, 31,92m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần G1 có số đo 36,71m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Hàn Hữu H10 có số đo 10,43m, 44,16m, 12,20m, 5,26m;

+ Hướng Bắc giáp phần đất (A) có số đo 71,47m.

Buộc ông Hàng Minh M1 và bà Trần Thị Kim H3 có nghĩa vụ thu hoạch lúa để trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng cho ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1.

(Kèm theo bản vẽ ngày 19/11/2024 của Trung tâm K).

8. Vô hiệu các giao dịch cổ đất giữa ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 với ông Trần H7, bà Trương Thị Ú đối với phần đất diện tích 2.609,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 736, tờ số 2 (thửa 920, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau; ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 với ông Trần Phước T9 (T), bà Lâm Thị Hồng N6 và ông Trần Phước T9 (T), bà Lâm Thị Hồng N6 với ông Hàng Minh M1, bà Trần Thị Kim H3 đối với phần đất diện tích 2.580,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 366 tờ số 2 (01 phần thửa 688, tờ

số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau. Vô hiệu giao dịch mượn đất giữa ông Trần N, bà Lâm Thị Si N1 với ông Trần V, bà Diệp Thị Thu N3 đối với phần đất diện tích 2.609,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 365 tờ số 2 (01 phần thửa 688, tờ số 6 cũ), đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, tỉnh Cà Mau.

9. Về chi phí tố tụng : Chi phí xem xét thẩm định tài sản tổng số tiền 19.592.164 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 phải chịu 9.796.082 đồng; ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 phải chịu 9.796.082 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 đã nộp 19.592.164 đồng và chi hết nên buộc ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 số tiền 9.796.082 đồng (Chín triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn không trăm tám mươi hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K3 không phải chịu án phí; ngày 10/5/2024 Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí 8.246.000 đồng theo biên lai số 0004049 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được hoàn lại.

10.2. Ông Trần N và bà Lâm Thị Si N1 được miễn án phí.

10.3. Bà Hàng Thị Bạch M2 có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí và thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

10.4. Bà Trần Thị Đ1 không phải chịu án phí; ngày 04/7/2025 bà Đ1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0011203 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 – Cà Mau), được hoàn lại.

11. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần K3 phải chịu 300.000 đồng; ngày 21/4/2026 Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0004841 của Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau, được chuyển thu.

12. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

13. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 4, 7, 8, 34 và 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.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 7- Cà Mau;

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

- Phòng THADS khu vực 7- Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**Tiêu Hồng Phụng**