

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 241/2026/DS-PT

Ngày: 03/03/2026

“V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp
đồng tín dụng”.

NHÂN DANH QUỐC 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 Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Đinh Tiền Phương

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chiêu Linh - 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 03 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét
xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 689/2025/TLPT-DS, ngày 17
tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025,
của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 968/2025/QĐ-PT ngày
15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** chị Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1991; cư trú tại: ấp S,
xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp S, xã T, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Ngọc N: Chị Bùi Thị Hoa M,
sinh năm 1973; cư trú tại: khu phố L, phường L, tỉnh Tây Ninh.

2. **Bị đơn:**

- Anh Phạm Hoài N1, sinh năm 1994 và chị Huỳnh Thị Kim N2, sinh năm
1994; cư trú tại: E N, Khu phố E, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là
E N, Khu phố E, phường T, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị
Kim N2: bà Trần Thị H, sinh năm 1988; cư trú tại: ấp G, xã B, thành phố T, tỉnh

Tây Ninh (nay là ấp G, phường B, tỉnh Tây Ninh) là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 4673, quyền số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD), có mặt.

- Chị Phạm Hoài T, sinh năm 1990; cư trú tại: số C đường H, tổ F, Khu phố A, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là số C đường H, tổ F, Khu phố A, phường T, tỉnh Tây Ninh), vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP K; địa chỉ trụ sở: số D - D - 44 P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là số D – 42 – 44 P, phường R, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Ngọc M1, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Trung V – chức vụ: Giám đốc Văn phòng đại diện K1 tại Thành phố Hồ Chí Minh (Quyết định số 68/QĐ-NHKL ngày 09/7/2024 về việc ủy quyền ký duyệt hồ sơ, tài liệu liên quan đến công tác xử lý nợ), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung V:

- Ông Vương Hải L – chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K, có mặt;

- Ông Võ Hoàng P - chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K, vắng mặt.

(Quyết định số 67E/QĐ-NHKL ngày 10/01/2025 về việc ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến công tác xử lý nợ).

Người kháng cáo: Phạm Hoài N1, Huỳnh Thị Kim N2 là bị đơn. Ngân hàng Thương Mại Cổ phần K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 10 năm 2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:

Ngày 02/01/2024, thông qua người giới thiệu chị N vay của chị T số tiền 200.000.000 đồng để làm vốn mua bán, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày vay, lãi suất 04%/tháng, tiền lãi trả hàng tháng vào ngày 02. Hợp đồng vay tài sản giữa chị N và chị T không lập thành văn bản. Chị T đã chuyển khoản cho chị N số tiền 180.000.000 đồng vào số tài khoản 23737367 mở tại ngân hàng A, nội dung chuyển khoản ghi “Nam ngan ck tien mua dat thua 713 to 59” (trừ tiền lãi tháng đầu tiên 8.000.000 đồng và tiền hoa hồng cho người giới thiệu 12.000.000 đồng). Để đảm bảo cho khoản vay, chị T yêu cầu chị N làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2. Ngày 03/01/2024, chị N và anh N1, chị N2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng số 70, quyền số 01/2024-TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 03/01/2024 tại Văn phòng C1 địa chỉ C đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, đối với phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP15564 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cấp ngày 05/10/2023 cho chị Nguyễn Thị Ngọc N. Tháng 02/2024, chị N xin trả tiền nợ gốc nhưng chị T không đồng ý và có giảm tiền lãi xuống còn 3,5%/tháng, hẹn 06 tháng sẽ cho chị N trả tiền nợ và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hình thức để đảm bảo cho khoản vay nên trên thực tế không có việc bàn giao đất. Chị N vẫn là người quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất từ trước cho đến nay.

Ngày 02/01/2024, chị N và chị T có thỏa thuận và lập thành văn bản “*Văn bản thỏa thuận*”, do chị C là người môi giới viết, nội dung văn bản thể hiện chị N có làm hợp đồng mua bán đất với anh N1 thửa 713, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 02/01/2024, chị N có nhu cầu mua lại thì anh Phạm Hoài N1 phải bán lại cho chị N giá 200.000.000 đồng không phát sinh chi phí. Tại thời điểm lập văn bản thỏa thuận, anh N1 không có mặt nên chị T đem “*Văn bản thỏa thuận*” về cho anh N1 ký, sau khi anh N1 ký xong thì chị T có chụp hình gửi cho chị N và có hẹn đưa bản gốc cho chị N nhưng không đưa, nội dung này chị N và chị T có nhắn tin zalo với nhau. Chị N đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T giữ.

Sau khi vay của chị T số tiền 200.000.000 đồng, chị N có vay thêm của chị T nhiều lần để trả tiền lãi cho chị T và làm vốn mua hàng, tổng số tiền 60.000.000 đồng, cụ thể: ngày 05/02/2024 vay số tiền 10.000.000 đồng, ngày 07/02/2024 vay số tiền 20.000.000 đồng; ngày 19/02/2024 vay số tiền 1.500.000 đồng; ngày 28/02/2024 vay số tiền 10.000.000 đồng; ngày 13/4/2024 vay số tiền 5.000.000 đồng; ngày 08/5/2024 vay số tiền 1.500.000 đồng; ngày 22/5/2024 vay số tiền 5.000.000 đồng; ngày 01/6/2024 vay số tiền 1.000.000 đồng; ngày 04/6/2024 vay số tiền 2.000.000 đồng; ngày 14/6/2024 vay số tiền 4.000.000 đồng. Chị T giao tiền cho chị bằng hình thức chuyển khoản. Các khoản vay này cùng thời hạn trả với khoản vay 200.000.000 đồng. **Chị N đã chuyển khoản trả cho chị T 24.300.000 đồng tiền lãi.**

Chị N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 70, quyền số 01/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 công chứng tại Văn phòng C1 địa chỉ C đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, đối với phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giữa chị Nguyễn Thị Ngọc N và anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 là vô hiệu. Chị đồng ý trả cho chị T số tiền nợ đã vay là 260.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật khấu trừ số tiền lãi chị đã trả cho chị T. Chị N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Huỳnh Thị Kim N2, anh Phạm Hoài N1 là bà Trần Thị H trình bày:*

Ngày 03/01/2024, qua sự giới thiệu của cò đất anh N1, chị N2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị N thừa đất số 713, tờ bản đồ số 59 diện tích 683,3 m² tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng theo hợp đồng chuyển nhượng số 70, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024. Anh N1, chị N2 đã giao tiền mặt số tiền 200.000.000 đồng cho chị N tại văn phòng công chứng Trần Tất D. Sau khi giao tiền xong, chị N mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N1, chị N2. Anh N1, chị N2 đã làm thủ tục đăng ký biến động. Ngày 05/01/2024, anh N1, chị N2 được Chi nhánh văn phòng Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 616613 số vào sổ cấp CN16223.

Anh N1, chị N2 không có liên quan đến khoản vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) của chị T cho chị N vay. Anh N1 cũng không có ký tên và điểm chỉ trong văn bản thỏa thuận ngày 02/01/2024. Vì những lý do trên, anh N1, chị N2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 70, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 là vô hiệu.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP K:

Anh N1, chị N2 có ký các hợp đồng tín dụng để vay tiền và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất như phía Ngân hàng TMCP K trình bày. Bà thống nhất Ngân hàng TMCP K rút một phần yêu cầu khởi kiện tại Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Tây Ninh để khởi kiện tại Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Tây Ninh, do tài sản thế chấp liên quan đến vụ án khác đang giải quyết tại Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Tây Ninh mà anh N1, chị N2 là bị đơn. Chị N2, anh N1 đồng ý trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền nợ gốc là: 550.000.000, nợ lãi trong hạn: 343.425 đồng, lãi phạt chậm trả: 20.873 đồng, lãi phạt quá hạn gốc: 56.895.616 đồng và tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 16/8/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp không thanh toán hết nợ, thì Ngân hàng TMCP K xử lý tài sản thế chấp.

** Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 19/02/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Phạm Hoài T trình bày:*

Chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị N thừa đất 713, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng, do chị phải thi hành án nên chị nhờ em chị là anh Phạm Hoài N1 đứng tên và vay Ngân hàng TMCP K số tiền 550.000.000 đồng.

Sau đó, chị T thay đổi lời khai cho rằng chị có cho chị N vay tiền nhiều lần, tổng số tiền là 60.000.000 đồng, không nhớ ngày cho vay. Chị N có trả tiền lãi cho chị bằng hình thức chuyển khoản, chị không nhớ tổng số tiền đã nhận. Chị có chuyển cho chị N số tiền 180.000.000 đồng do anh N1, chị N2 nhờ chị

chuyển tiền mua đất giùm, khoản tiền này không liên quan đến số tiền 60.000.000 đồng chị N vay của chị.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP K trình bày:*

Anh N1, chị N2 có ký các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP K, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng thứ nhất: số hợp đồng: 20/24/HĐTD/2701-12241 ngày 24/01/2024, anh N1, chị N2 vay số tiền 1.000.000.0000 (một tỷ) đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (từ ngày 26/01/2024 đến ngày 25/01/2025). Trả tiền lãi vào ngày 25 hàng tháng, ngày trả đầu tiên 25/02/2024. Mục đích vay là để bổ sung vốn mua bán quần áo. Để đảm bảo cho khoản vay chị N2, anh N1 đã ký Hợp đồng thế chấp số 20A/24/HĐTC-BDS/2701-12241 ngày 24 tháng 01 năm 2023 thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP K là: Quyền sử dụng đất diện tích 683,3m², tờ bản đồ số 59, thửa đất số 713, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và Hợp đồng thế chấp số 20B/24/HĐTC-BDS/2701-12241 ngày 24 tháng 01 năm 2023 **thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP K** là: Quyền sử dụng đất diện tích 199,5m², tờ bản đồ số 59, thửa đất số 26, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị N2, anh N1 đã trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền nợ gốc 450.000.000 đồng và rút trước tài sản bảo **thế chấp** Quyền sử dụng đất diện tích 199,5m², tờ bản đồ số 59, thửa đất số 26, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh theo hợp đồng thế chấp số 20B/24/HĐTC-BDS/2701-12241 ngày 24 tháng 01 năm 2024.

Hợp đồng tín dụng thứ hai: số hợp đồng: 68/24/HĐTD/2701-14690 ngày 22/3/2024, anh N1, chị N2 vay số tiền 1.000.000.0000 (một tỷ) đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (từ ngày 22/3/2024 đến ngày 22/3/2025). Trả tiền lãi vào ngày 22 hàng tháng, ngày trả đầu tiên 22/4/2024. Mục đích vay là để bổ sung vốn mua bán mì. Để đảm bảo cho khoản vay chị N2, anh N1 đã ký hợp đồng thế chấp số 68/24/HĐTC-BDS/2701-14690 ngày 22 tháng 3 năm 2024 thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP K là Quyền sử dụng đất diện tích 673,7m², tờ bản đồ số 50, thửa đất số 204, tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và Quyền sử dụng đất diện tích 153,5m², tờ bản đồ số 50, thửa đất số 205, tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Các Hợp đồng tín dụng nêu trên thỏa thuận lãi suất: Lãi suất vay 12,7%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Kể từ tháng thứ 4 tính từ ngày giải ngân theo từng kế ước nhận nợ, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng 01 lần và được điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở ngắn hạn (lãi suất cơ sở kỳ hạn 12 tháng) theo quy định của bên A tại thời điểm giải ngân cộng (+) 2.9%/năm và không được thấp hơn lãi suất vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân. Lãi suất nợ quá hạn 150%/năm, lãi

suất lãi chậm trả 10%/năm.

Anh N1, chị N2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 28/3/2025, Ngân hàng TMCP K có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu anh N1, chị N2 trả nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 18/3/2025 là 1.583.539.453 đồng và tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 19/3/2025. Trường hợp anh N1, chị N2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền sử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Ngày 20/5/2025, Ngân hàng TMCP K có Yêu cầu độc lập gửi Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với nội dung: Buộc chị N2 và anh N1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K tiền nợ vay gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 18.864.932 đồng và tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 19/03/2025 theo hợp đồng tín dụng số 68/24/HĐTD/2701-14690 ngày 22/3/2024. Trường hợp chị N2, anh N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng TMCP K yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và tuyên phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/24/HĐTC-BĐS/2701-14690 ngày 22/03/2024.

Từ yêu cầu trên Ngân hàng TMCP K rút một phần yêu cầu độc lập tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 28/3/2025 và giữ phần yêu cầu với nội dung cụ thể như sau:

Ngân hàng TMCP K yêu cầu chị N2 và anh N1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K Theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 20/24/HĐTD/2701-12241 ngày 24/01/2024 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 131CV01240250003 ngày 25/01/2024 tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 15/8/2025 là 607.259.914 (Sáu trăm lẻ bảy triệu, hai trăm năm mươi chín nghìn, chín trăm mười bốn) đồng, trong đó nợ gốc là: 550.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 343.425 đồng, lãi phạt chậm trả: 20.873 đồng, lãi phạt quá hạn gốc: 56.895.616 đồng và tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 16/8/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP K. Trường hợp chị N2 và anh N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng TMCP K yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và tuyên phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20A/24/HĐTC-BĐS/2701-12241 ngày 24/01/2024 (do nhầm lẫn nên ngày ghi trong hợp đồng là 24/01/2023), đã được công chứng tại Phòng Công chứng Kiều Thị Huyền Châu tỉnh T, số công chứng 000533, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/01/2024 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Tổng diện tích: 683,3 m²; Mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn là 80,0 m², - Thời hạn sử dụng lâu dài, Đất trồng cây lâu năm 603,3 m² - Thời hạn sử dụng đến ngày 01/12/2045; Số thửa 713, Tờ bản đồ 59; Địa chỉ: ấp X, xã T, huyện 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 phát hành DN 616613, Số vào sổ cấp GCN: CN 16223 do Chi nhánh văn phòng Đ cấp ngày 05/01/2024. Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị N.

Tại Bản án số 117/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân khu vực 11 - Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc N đối với anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Ngọc N và anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 số công chứng 70, quyền số 01/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 công chứng tại Văn phòng C1, đối với phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã T, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu.

1.2. Chị Nguyễn Thị Ngọc N được tiếp tục sử dụng và có toàn quyền theo quy định của pháp luật đất đai đối với phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã T, tỉnh Tây Ninh).

1.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc N có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Hoài T số tiền 279.135.000 (hai trăm bảy mươi chín triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn) đồng, trong đó tiền nợ gốc là 260.000.000 (hai trăm sáu mươi triệu) đồng và tiền nợ lãi 19.135.000 (mười chín triệu một trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày 20/9/2025, chị Nguyễn Thị Ngọc N còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán cho chị Phạm Hoài T cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ, theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

2. Chị Nguyễn Thị Ngọc N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất được thể hiện tại mục 1.1 thuộc phần Quyết định của bản án này.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2. Cụ thể như sau:

- Anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 19/9/2025 là 617.069.053 (sáu trăm mười bảy triệu, không trăm sáu mươi chín nghìn, không trăm năm mươi ba) đồng, trong đó: nợ gốc là 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 343.425 (ba trăm bốn mươi ba nghìn, bốn trăm hai mươi lăm) đồng, tiền phạt chậm trả lãi 20.873 (hai mươi nghìn tám trăm bảy mươi ba)

đồng, tiền phạt quá hạn trả gốc 66.705.205 (sáu mươi sáu triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn, hai trăm lẻ năm) đồng.

Kể từ ngày 20/9/2025, anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi của số tiền còn nợ Ngân hàng TMCP K với lãi suất do anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 cùng Ngân hàng TMCP K xác lập cho đến khi anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 về số tiền nợ vay gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 18.864.932 đồng và tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 19/03/2025 theo Hợp đồng tín dụng từng lần, số hợp đồng: 68/24/HĐTD/2701-14690 ngày 22/3/2024.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K về việc xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

5.1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20A/24/HĐTC-BDS/2701-12241 ngày 24 tháng 01 năm 2023 do Ngân hàng TMCP K và anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 xác lập, công chứng ngày 24/01/2024 và được đăng ký thế chấp ngày 25/01/2024 là vô hiệu.

Các tài sản thế hiện trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 20A/24/HĐTC-BDS/2701-12241 ngày 24 tháng 01 năm 2023 do Ngân hàng TMCP K và anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 xác lập ngày 24/01/2024 không được đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K. Đồng thời Ngân hàng TMCP K có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DN 616613, số vào sổ cấp GCN: CN 16223 do Chi nhánh Văn phòng Đ cấp cho anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 ngày 05/01/2024 đối với phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã T, tỉnh Tây Ninh).

5.2. Anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ngay sau khi được Ngân hàng TMCP K hoàn trả.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2025 anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và Phạm Hoài N1, Huỳnh Thị Kim N2. Giữ nguyên Hợp đồng thế chấp số 20A/24/HĐTC-BĐS/2701-12241 ngày 20/01/2024 giữa Phạm Hoài N1, Huỳnh Thị Kim N2 với Ngân hàng TMCP K.

Ngày 01/10/2025 Ngân hàng TMCP K kháng cáo yêu cầu giữ nguyên Hợp đồng thế chấp số 20A/24/HĐTC-BĐS/2701-12241 ngày 20/01/2024 giữa Phạm Hoài N1, Huỳnh Thị Kim N2 với Ngân hàng TMCP K.

Tại quyết định số: 142/QĐ-VKS-DS ngày 15/10/2025 VKSND tỉnh Tây Ninh kháng nghị có nội dung: Chị Nguyễn Thị Ngọc N khởi kiện và nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí ngày 11/10/2024 với số tiền 300.000 đồng. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc chị N phải chịu 13.956.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng không khấu trừ số tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp là chưa đúng quy định tại Điều 144 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của **anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2, Ngân hàng TMCP K** được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của **anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2, Ngân hàng TMCP K** thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của **anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2**:

[2.1.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và anh N1, chị N2 đối với phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh thấy rằng: Hợp đồng được lập thành văn bản và công chứng theo quy định của pháp luật vào ngày 03/01/2024. Ngày 04/01/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T Chi nhánh T1 chỉnh lý biến động chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho anh N1, chị N2 (trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP15564 cấp ngày 05/10/2023 cho chị Nguyễn Thị Ngọc N). Ngày 05/01/2024, anh N1, chị N2 được Chi nhánh văn phòng Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 616613 số vào sổ cấp CN16223.

[2.1.2] Chị N xác định việc lập hợp đồng nêu trên là để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng chị đã vay của chị T, chị không biết việc anh N1, chị N2 làm thủ tục đăng ký biến động, sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị T, chị N2, anh N1 xác định khoản tiền chị T cho chị N vay và khoản tiền mua đất của chị N2, anh N1 là hai khoản tiền khác nhau.

[2.1.3] Tại bản tự khai ngày 19/02/2025 chị T xác định vào tháng 1/2024 chị có làm hợp đồng chuyển nhượng với chị N mảnh đất thửa số 713 tờ bản đồ số 59, địa chỉ ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh nhưng do chị phải thi hành án nên chị nhờ anh N1, chị N2 đứng tên và vay Ngân hàng TMCP K. Tại biên bản lấy lời khai cùng ngày, chị T trình bày “...*chị N có vay của tôi tổng số tiền 260.000.000 đồng, nhưng chúng tôi thỏa thuận chị N ký hợp đồng chuyển nhượng với chúng tôi, chúng tôi sẽ sang tên đất, khi nào chị N có muốn mua lại thì báo với chúng tôi, chúng tôi sẽ thương lượng giá và cho chị N mua lại... chúng tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên tôi nhờ em trai tôi là N1 đứng tên. Sau khi đăng ký sang tên, N1 đã thế chấp vay Ngân hàng K*”. Bị đơn anh N1, chị N2 cho rằng số tiền mua đất 200.000.000 đồng anh, chị đã giao tiền mặt cho chị N tại Văn phòng công chứng Trần Tất D, việc giao nhận tiền không lập thành văn bản. Tuy nhiên, chứng từ sao kê thể hiện chị T là người chuyển khoản cho chị N số tiền 180.000.000 đồng, nội dung “Nam

ngân ck tien mua dat thua 713 to 59”. Lời khai của chị T, chị N2, anh N1 là mâu thuẫn với nhau.

[2.1.4] Mặc khác chị Nguyễn Thị Ý L1 và chị Nguyễn Thị Kim C là người môi giới việc vay tiền giữa chị N và chị T cũng xác định việc chị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với anh N1, chị N2 là để đảm bảo cho khoản vay của chị N với chị T. Lời trình bày của chị N phù hợp với các nội dung tin nhắn vay tiền và tính tiền lãi, chuyển khoản tiền lãi giữa chị N và chị T, nick zalo “Phạm Thương”. Và Kết quả định giá tài sản xác định giá trị đất của chị N là 600.000.000 đồng, tài sản trên đất gồm 01 chuồng heo có giá trị 9.780.000 đồng, cây cao su có giá trị 8.800.000 đồng và 01 cây mai có giá trị 1.200.000 đồng, tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 619.780.000 đồng. Việc chị N ký hợp đồng chuyển nhượng với anh N1, chị N2 với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng là chênh lệch rất lớn so với giá trị tài sản.

[2.1.5] Từ những phân tích, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và chị N2, anh N1 đối với phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa chị N và chị T. Giữa chị N2, anh N1 và chị N không có việc mua bán đất cũng như giao nhận tiền mua bán đất. Căn cứ khoản 1 Điều 124, Điều 407 của Bộ luật Dân sự cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với anh N1, chị N2 vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP K:

[2.2.1] Ngân hàng TMCP K yêu cầu chị N2 và anh N1 trả số tiền nợ còn lại theo hợp đồng tín dụng từng lần số 20/24/HĐTD/2701-12241 ngày 24/01/2024 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 131CV01240250003 ngày 25/01/2024 trong đó tính đến ngày 19/9/2025 nợ gốc là 550.000.000 đồng, lãi trong hạn 343.425 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 20.873 đồng, tiền phạt quá hạn trả gốc 66.705.205 đồng, tổng số tiền là 617.069.503 đồng. Trường hợp không thanh toán hết nợ, thì Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp. Ngân hàng TMCP K rút một phần yêu cầu khởi kiện độc lập đối với số tiền nợ vay gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 18.864.932 đồng và tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 19/03/2025 theo hợp đồng tín dụng số 68/24/HĐTD/2701-14690 ngày 22/3/2024.

[2.2.2] Ngày 17/01/2024, Ngân hàng TMCP K đã tiến hành thẩm định và lập biên bản khảo sát hiện trạng bất động sản đối với diện tích đất 683,3m², tờ

bản đồ số 59, thửa đất số 713, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Biên bản ghi nhận trên đất có: CT chuồng heo xuống cấp, hiện trạng để trống và trồng cây cao su. Tại thời điểm Ngân hàng thẩm định, chị N vẫn là người quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất. Ngân hàng đã không tiến hành xác minh làm rõ tài sản trên đất có phải thuộc quyền sở hữu của anh N1, chị N2 và do anh N1, chị N2 quản lý, sử dụng không. Ngân hàng cũng không lấy ý kiến của chị N, không có ý kiến xác nhận của chính quyền địa phương thể hiện quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do ai quản lý, sử dụng mặc dù tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất và theo hợp đồng thế chấp cũng được xem là tài sản thế chấp. Do đó, trong trường hợp này Ngân hàng TMCP K là bên nhận thế chấp tài sản không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng thế chấp số 20A/24/HĐTC-BĐS/2701-12241 ngày 24 tháng 01 năm 2023 ngày công chứng là 24/01/2024 do Ngân hàng TMCP K và chị N2, anh N1 xác lập là vô hiệu.

Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 70, ngày 03/01/2024 giữa chị Nguyễn Thị Ngọc N và anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2; vô hiệu Hợp đồng thế chấp ngày 20/01/2024 giữa anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 với Ngân hàng TMCP K là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng nghị của VKSND tỉnh Tây Ninh:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc N khởi kiện và nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí ngày 11/10/2024 với số tiền 300.000 đồng. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc chị N phải chịu 13.956.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng không khấu trừ số tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp là chưa đúng quy định tại Điều 144 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị N nên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm **anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2, Ngân hàng TMCP K** kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên **anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2, Ngân hàng TMCP K mỗi người** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có căn cứ được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của **anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 và Ngân hàng TMCP K.**

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 132, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, các Điều 147, 156, 157, 164, 165, 166, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc N đối với anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Ngọc N và anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 số công chứng 70, quyển số 01/2024-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2024 công chứng tại Văn phòng C1, đối với phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã T, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu.

1.2. Chị Nguyễn Thị Ngọc N được tiếp tục sử dụng và có toàn quyền theo quy định của pháp luật đất đai đối với phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã T, tỉnh Tây Ninh).

1.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc N có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Hoài T số tiền 279.135.000 (hai trăm bảy mươi chín triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn) đồng, trong đó tiền nợ gốc là 260.000.000 (hai trăm sáu mươi triệu) đồng và tiền nợ lãi 19.135.000 (mười chín triệu một trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày 20/9/2025, chị Nguyễn Thị Ngọc N còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi đối với số tiền nợ chưa thanh toán cho chị Phạm Hoài T cho đến khi thanh toán xong số tiền còn nợ, theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

2. Chị Nguyễn Thị Ngọc N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất được thể hiện tại mục 1.1 thuộc phần Quyết định của bản án này.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K về tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2. Cụ thể như sau:

- Anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 19/9/2025 là 617.069.053 (sáu trăm mười bảy triệu, không trăm sáu mươi chín nghìn, không trăm năm mươi ba) đồng, trong đó: nợ gốc là 550.000.000 (năm trăm năm mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 343.425 (ba trăm bốn mươi ba nghìn, bốn trăm hai mươi lăm) đồng, tiền phạt chậm trả lãi 20.873 (hai mươi nghìn tám trăm bảy mươi ba) đồng, tiền phạt quá hạn trả gốc 66.705.205 (sáu mươi sáu triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn, hai trăm lẻ năm) đồng.

Kể từ ngày 20/9/2025, anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi của số tiền còn nợ Ngân hàng TMCP K với lãi suất do anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 cùng Ngân hàng TMCP K xác lập cho đến khi anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 về số tiền nợ vay gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn 18.864.932 đồng và tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 19/03/2025 theo Hợp đồng tín dụng từng lần, số hợp đồng: 68/24/HĐTD/2701-14690 ngày 22/3/2024.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K về việc xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

5.1. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20A/24/HĐTC-BDS/2701-12241 ngày 24 tháng 01 năm 2023 do Ngân hàng TMCP K và anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 xác lập, công chứng ngày 24/01/2024 và được đăng ký thế chấp ngày 25/01/2024 là vô hiệu.

Các tài sản thể hiện trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 20A/24/HĐTC-BDS/2701-12241 ngày 24 tháng 01 năm 2023 do Ngân hàng TMCP K và anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 xác lập ngày 24/01/2024 không được đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K. Đồng thời Ngân hàng TMCP K có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DN 616613, sổ vào sổ cấp GCN: CN 16223 do Chi

nhánh Văn phòng Đ cấp cho anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 ngày 05/01/2024 đối với phần đất diện tích 683,3m², thửa 713, tờ bản đồ 59, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã T, tỉnh Tây Ninh).

5.2. Anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ngay sau khi được Ngân hàng TMCP K hoàn trả.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

6. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tranh chấp:

Anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 1.600.000 (một triệu sáu trăm nghìn) đồng.

7. Về án phí:

Chị Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu 13.956.000 (mười ba triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí chị N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005237 ngày 11/10/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh), chị N còn phải nộp 13.656.000 đồng (mười ba triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Anh Phạm Hoài N1 và chị Huỳnh Thị Kim N2 phải chịu 28.982.000 (hai mươi tám triệu chín trăm tám mươi hai nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 29.753.000 (hai mươi chín triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002216 ngày 04/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Ngân hàng TMCP K được nhận lại số tiền 29.453.000 (hai mươi chín triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn) đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Phạm Hoài N1, chị Huỳnh Thị Kim N2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí **anh N1, chị N2 (Trần Kim H1 nộp thay)** đã nộp theo Biên lai thu số 0007508 ngày 15/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận **anh N1, chị N2** đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Ngân hàng TMCP K (Nguyễn Văn S nộp thay) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí **Ngân hàng TMCP K (Nguyễn Văn S nộp thay)** đã nộp theo Biên lai thu số 0005397

ngày 02/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận **Ngân hàng TMCP K** đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND khu vực 11-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Dương Thúy Hằng