

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 74/2025/DS-ST
Ngày: 30-6-2025
V/v Tranh chấp dân sự - Hợp
đồng tín dụng, hợp đồng thế
chấp, hợp đồng cầm cố và hợp
đồng thuê QSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đô;**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Trần Quang Vinh;**

2. Ông **Lê Văn Hoàng;**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Bùi Công Hậu** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa:
Ông **Võ Hồng Nhân** – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 320/2024/TLST-DS, ngày 22 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp dân sự - Hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 158/2025/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2025/QĐST-DS, ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng N.

Địa chỉ trụ sở chính: Số A, đường T, Khu đô thị M, quận T, TP ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V**, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người được ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Bích V1**, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số A, Quốc lộ C, Thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Theo Quyết định số: 2665/QĐ-NHNo-PC, ngày 01/12/2022 và Quyết định 1637/QĐ-NHNo-TCNS ngày 04/7/2024 của Tổng giám đốc Ngân hàng N.

2. **Bị đơn:** Ông **Lê Phát Q**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Phạm Thị Thu T, sinh năm 1967.

3.2. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1991.

3.3. Bà Lê Thị Bích T2, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1952.

3.5. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị V1 là bà Trịnh Thanh T4, sinh năm: 1977. Địa chỉ: khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Chị T4 có mặt; Đại diện nguyên đơn có đơn xin vắng mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/03/2023, Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T (sau đây gọi tắt là "Ngân hàng") đã ký Hợp đồng tín dụng số 6507LAV202302005/HĐTD với ông Lê Phát Q. Các điều khoản chính bao gồm:

- Số tiền vay: 300.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 60 tháng, tính từ ngày 21/03/2023 đến ngày 15/03/2028.
- Lãi suất tại thời điểm cho vay: 12,5%/năm.
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- Phí chậm trả: 10%/năm.
- Định kỳ trả nợ gốc: 05 kỳ.
- Định kỳ trả lãi: 06 tháng/lần, vào ngày 15 hàng tháng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ, bên vay đã ký hợp đồng số 202234/HĐTC, ngày 21/03/2022, dùng tài sản để thế chấp là Quyền sử dụng đất thuộc các thửa số 255 (diện tích 5.814,3m²), 275 (diện tích 1.159,1m²) và 303 (diện tích 300m²) cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Lê Phát Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo đúng định kỳ đã thỏa thuận. Mặc dù, Ngân hàng đã thực hiện quyền đòi nợ, ông Q vẫn chưa có biện pháp thanh toán.

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Lê Phát Q, bà Phạm Thị Thu T và anh Lê Văn T1 cùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6507LAV202302005/HĐTD ngày 21/03/2023. Tổng số tiền phải trả tạm tính đến ngày 30/06/2025 là 375.720.798 đồng, trong đó 300.000.000 đồng là nợ gốc và 75.720.798 đồng là tổng lãi (bao

gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi). Đồng thời, các bị đơn tiếp tục phải chịu lãi suất tiền vay và phí chậm trả lãi phát sinh cho đến khi hoàn tất việc thanh toán nợ.

2. Yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202234/HĐTC ngày 21/03/2022.

Trong trường hợp ông Lê Phát Q, bà Phạm Thị Thu T và anh Lê Văn T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ vay, Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, xử lý tài sản đang thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Ngân hàng cam kết sẽ trả lại tài sản thế chấp khi ông Lê Phát Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tại văn bản ghi ý kiến đề ngày 30/06/2025, Ngân hàng xác định chị Lê Thị Bích T2 không có nghĩa vụ vay tiền và không liên quan đến vụ án. Do đó, không yêu cầu chị T2 liên đới

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện của ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị V1 là chị Trịnh Thanh T4 trình bày:

Vào ngày 07/05/2018, vợ chồng ông Lê Phát Q và bà Phạm Thị Thu T đã có phần diện tích 15 công đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho ông T3 và bà V1 với số tiền 200.000.000 đồng, với thỏa thuận sẽ chuộc lại trong thời hạn 03 năm. Đồng thời, ông T3 và bà V1 cũng cho ông Q và bà T thuê lại phần đất này với giá 25.000.000 đồng/năm. Từ năm 2018 đến năm 2023, ông Q và bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê. Tuy nhiên, từ năm 2023 đến nay, ông Q và bà T đã không thực hiện đúng thỏa thuận thuê đất.

Nay ông T3 và bà V1 yêu cầu:

1. Tuyên bố vô hiệu "tờ cổ đất" ngày 07/5/2018 giữa ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị V1 với ông Lê Phát Q và bà Phạm Thị Thu T đối với phần diện tích 15 công đất ruộng thuộc các thửa đất:

- Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.814,3m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 254318 ngày 14/11/2018 cho hộ ông Lê Phát Q.

- Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.159,1m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 254319 ngày 14/11/2018 cho hộ ông Lê Phát Q.

2. Buộc ông Lê Phát Q và bà Phạm Thị Thu T liên đới trả lại số tiền "cổ đất" là 200.000.000 đồng theo "tờ cổ đất" ngày 07/5/2018 và số tiền thuê đất còn nợ là 50.000.000 đồng (tương ứng 02 năm thuê đất từ năm 2023 đến hết năm 2024).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T4 là đại diện của ông T3 và bà V1 trình bày rằng ông Q và bà Thu T không thực hiện việc giao đất trên thực tế mà chỉ thỏa thuận trong hợp đồng. Nay, ông T3 và bà V1 thống nhất không yêu cầu đo đạc lại diện tích đất cầm cố, mà chỉ yêu cầu xử lý hợp đồng và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông T3 và bà V1 chỉ yêu cầu ông Q và bà Thu T trả lại số tiền "cố", không yêu cầu anh T1 có nghĩa vụ liên đới. Đồng thời, ông T3 và bà V1 đã rút lại yêu cầu đối với tranh chấp hợp đồng thuê, và sẽ giải quyết trong một vụ kiện khác nếu có phát sinh.

Ông Q là bị đơn; bà Thu T, anh T1 và chị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và giấy triệu tập, nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Các đương sự vắng mặt cũng không gửi văn bản ghi ý kiến cho Tòa án, cũng không phản đối yêu cầu khởi kiện và các chứng cứ do nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp.

Nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ sau:

- Hợp đồng tín dụng số 6507LAV202302005 ngày 21/3/2023 (Bản sao của Ngân hàng);

- Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ kèm theo Hợp đồng tín dụng số 6507LAV202302005 (Bản sao của Ngân hàng);

- Bảng kê tính lãi khách hàng Lê Phát Q (Bản chính);

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202234/HĐTC ngày 21/3/2022; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 21/3/2022 (Bản sao của Ngân hàng);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số seri CO 254320 (Bản sao của Ngân hàng); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số seri CO 254318 (Bản sao của Ngân hàng); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất số seri CO 254319 (Bản sao của Ngân hàng);

- Thông báo đòi nợ lần 1 ngày 28/4/2024 (Bản chính);

- Thông báo chuyển nợ quá hạn ngày 26/3/2024 (Bản chính);

Bị đơn giao nộp tài liệu: Không có.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nộp: Tờ cổ đất (bản phô tô).

Tài liệu do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ;

Các tài liệu chứng cứ đã được công khai trong phiên họp giao nộp, tiếp cận,

công khai chứng cứ và đã thông báo cho bị đơn được biết nhưng không ai có ý kiến phản bác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình phát biểu như sau:

Về tố tụng: Việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hợp đồng tín dụng số 6507LAV202302005/HĐTD ngày 21/03/2023 và hợp đồng ủy quyền số 202234/UQ ngày 21/03/2022 thể hiện việc ông Q, bà Thu T và anh T1 có vay tiền của Ngân hàng. Do không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận nên đã vi phạm hợp đồng.

Đối với hợp đồng thế chấp số 202234/HĐTC, ngày 21/03/2022 thể hiện ông Q, bà Thu T và anh T1 tự nguyện dùng 03 thửa đất để đảm bảo khoản tiền vay và lãi. Các bên thực hiện hợp đồng thế chấp đúng hình thức, nội dung được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T và đăng ký giao dịch đảm bảo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Căn cứ quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202234/HĐTC, ngày 21/03/2022 có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Do vậy, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản đang thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp thỏa thuận của hợp đồng, có căn cứ chấp nhận.

Đối với T3 và bà V1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố là vô hiệu. Việc các bên tự nguyện xác lập hợp đồng không đúng hình thức và nội dung được quy định tại khoản 3 Điều 167 luật đất đai năm 2013. Căn cứ vào các Điều 129 và Điều 131 Bộ luật dân sự yêu cầu của ông T3 và bà V1 là có căn cứ.

Tại phiên tòa, đại diện của ông T3 và bà V1 tự nguyện rút yêu cầu giải quyết việc tranh chấp hợp đồng thuê. Xét thấy, đây là sự tự nguyện nên đề nghị chấp nhận.

Từ những phân tích, căn cứ các Điều 129, Điều 131, Điều 138, Điều 139, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, ông T3 và bà V1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn (Ngân hàng) yêu cầu buộc ông Q, bà Thu T, anh T1 và chị T2 thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Ông T3 và bà V1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê là vô hiệu, đồng thời buộc ông Q và bà Thu T thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật của vụ án này được xác định là "Tranh chấp dân sự - Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

[2] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là ông Q có địa chỉ tại ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

[3] Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông Q, bà Thu T, anh T1 và chị T2 vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng và cũng không có người đại diện tham gia phiên tòa. Đại diện nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đại diện nguyên đơn, ông Q, bà Thu T, anh T1 và chị T2.

Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với hợp đồng tín dụng, yêu cầu ông Q, bà Thu T và anh T1 có nghĩa vụ liên đới trả số nợ vốn và lãi tính đến ngày 30/06/2025 là 375.720.798 đồng trong đó: nợ gốc là 300.000.000 đồng, lãi là 75.720.798 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 30/6/2025 cho đến khi trả dứt nợ theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngân hàng có đủ chứng cứ chứng minh ngày 21/03/2023, Ngân hàng với ông Q có ký hợp đồng tín dụng số 650-LAV-2023.02005/HĐTD và phục lục kèm theo. Nội dung hợp đồng thể hiện rõ thỏa thuận của hai bên về số tiền vay là 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, các khoản lãi suất, mục đích sử dụng tiền vay là sửa chữa nhà ở và mua sắm gia đình. Sau khi ký kết hợp đồng, Ngân hàng đã chuyển số tiền vay vào tài khoản số 6507271223686 của ông Q số tiền 300.000.000 đồng. Do đó, hợp đồng mà 02 bên thỏa thuận ký kết là có thật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q đã thanh

toán được tiền lãi kỳ 1, từ ngày 15/03/2024 đến khi Ngân hàng khởi kiện thì bên vay không thanh toán đầy đủ vốn và lãi nên đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ.

Về nghĩa vụ liên đới: Căn cứ hợp đồng ủy quyền số 202234/UQ ngày 21/03/2022 có ghi nhận ông Q được đại diện bà Thu T và anh T1 thực hiện quyền sử dụng đất và hợp đồng vay vốn với Ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Q đã thực hiện đúng và đầy đủ nội dung như thỏa thuận. Do đó, bà Thu T và anh T1 có nghĩa vụ liên đới thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng là phù hợp theo quy định tại các Điều 138 và Điều 139 Bộ luật dân sự.

Theo hồ sơ tín dụng và các hợp đồng kèm theo không ghi nhận chị T2 có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Tại Văn bản ngày 30/06/2025, Ngân hàng tự nguyện không yêu cầu chị T2 có nghĩa vụ liên đới trả nợ. Xét thấy, đây là sự tự nguyện và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với hợp đồng thế chấp: Ngân hàng yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp số 202234/HĐTC, ngày 21/03/2022, cụ thể: Trong trường hợp ông Lê Phát Q và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ vay thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, xử lý tài sản đang thế chấp theo hợp đồng đã ký kết để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Ngân hàng sẽ trả lại tài sản thế chấp khi ông Lê Phát Q và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hoàn thành xong việc trả nợ cho Ngân hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202234/HĐTC, ngày 21/03/2022 có nội dung ông Lê Phát Q cũng là đại diện cho bà Thu T và anh T1 đồng ý dùng tài sản thế chấp để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ cho khoản nợ vay và lãi phát sinh khi vi phạm nghĩa vụ. Cụ thể: Toàn bộ quyền sử dụng đất, các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 255, diện tích 5.814,3m²; thửa đất số 275, diện tích 1.159,1m² và thửa số 303, diện tích 300m² cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Các bên thực hiện hợp đồng thế chấp đúng hình thức, nội dung được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T và đăng ký giao dịch đảm bảo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Căn cứ quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202234/HĐTC, ngày 21/03/2022 có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Do vậy, nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản đang thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp thỏa thuận của hợp đồng, có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với khởi kiện của ông T3 và bà V1 yêu cầu tuyên vô hiệu tờ cổ đất ngày 07/5/2018 với ông Lê Phát Q và bà Phạm Thị Thu T5. Buộc ông Lê Phát Q, bà Phạm Thị Thu T5 và anh Lê Văn T1 liên đới trả lại số tiền cổ đất cho ông Trần

Văn T3, bà Nguyễn Thị V1 là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ông T3 và bà V1 chứng minh cho yêu cầu mình là “Tờ cổ đất” đề ngày 07/05/2018.

Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 07/05/2018, ông Phát Q và bà Thu T5 có xác lập tờ cổ đất cho ông T3 và bà V1. Nội dung ghi nhận diện tích đất cổ là 15 công, số tiền cổ là 200.000.000 đồng và các bên thống nhất ký tên vào thỏa thuận nên cổ đất là có thật. Đại diện của ông T3 và bà V1 xác định diện tích đất cổ là thửa đất số 255, diện tích 5.814,3m² và thửa đất số 275, diện tích 1.159,1m² cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, trong nội dung thỏa thuận, ông Q và bà Thu T5 cổ cho ông T3 và bà V1 15 công đất nhưng không thể hiện diện tích đất cụ thể ở đâu, thửa số mấy. Bên nhận cổ cũng thừa nhận không đến đất xem trực tiếp và cũng không nhận đất canh tác. Diện tích đất ghi trong hợp đồng và thực tế cũng không phù hợp với nhau về diện tích. Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05/05/2025, anh T1 xác định diện tích này do anh trực tiếp canh tác, không có cầm cổ cho ai. Đồng thời, diện tích đất chưa giao cho ông T3 và bà V1 canh tác, cũng như thuê đất.

Tại khoản 3 Điều 167 luật đất đai năm 2013 quy định: Hợp đồng cầm cổ phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T3 và bà V1 cũng không có gì chứng minh diện tích đất cổ là các thửa đất nêu trên. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự, ông T3 và bà V1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cổ vô hiệu là có cơ sở.

Do hợp đồng cầm cổ bị vô hiệu nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

[7] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng phần diện tích 15 công đất thuộc các thửa đất nêu trên được giao kết bằng miệng giữa ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị V1 với ông Lê Phát Q, bà Phạm Thị Thu T. Buộc ông Lê Phát Q và bà Phạm Thị Thu T5 trả số tiền 02 năm thuê đất từ năm 2023 đến hết năm 2024 còn nợ là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tại phiên tòa, người đại diện của ông T3 và bà V1 xin rút lại yêu cầu. Xét thấy, đây là sự tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện này.

[8] Quá trình giải quyết vụ án, phía ông Q, bà Thu T5, anh T1 và chị T2 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không phản đối những tình tiết, yêu cầu mà phía Ngân hàng cung cấp. ông Q, bà Thu T5, anh T1 và chị T2 không tham gia phiên họp công khai, tiếp cận chứng cứ, hòa giải và phiên tòa để trình bày ý kiến nên những chứng cứ, yêu cầu của Ngân hàng thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Ngân hàng yêu cầu phía ông Q trả số nợ vốn và lãi tính đến ngày xét xử với số tiền 375.720.798 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 30/06/2025 đến

khi trả xong nợ, theo mức lãi suất đã thỏa thuận là phù hợp quy định tại Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng N; chấp nhận yêu cầu của ông T3 và bà V1.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí và trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

Ông Q phải chịu án phí sơ thẩm là 18.786.000 đồng;

Ngân hàng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 8.614.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007037 ngày 12/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

[8] Về chi phí tố tụng:

Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, Ngân hàng đã tạm ứng trước và chi xong. Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Q, bà Thu T5 và anh T1 có nghĩa vụ trả lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 235, Điều 244 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Điều 129, Điều 131, Điều 138, Điều 139, Điều 357, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016.

- Điều 13 Thông tư số 39/2016/TTNHNN, ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

1.1. Buộc ông Lê Phát Q, bà Lê Thị Thu T6 và anh Lê Văn T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền 375.720.798 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, bảy trăm chín mươi tám) đồng (Trong đó: tiền gốc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và lãi là 75.720.798 (Bảy mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi

ngàn, bảy trăm chín mươi tám) đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 30/06/2025 đến khi trả xong nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng.

1.2. Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202234/HĐTC, ngày 21/03/2022.

Trong trường hợp ông Lê Phát Q, bà Phạm Thị Thu T, anh Lê Văn T1 và chị Lê Thị Bích T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ vay thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đang thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202234/HĐTC ngày 21 tháng 03 năm 2022 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Cụ thể là quyền sử dụng đất:

+ Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.814,3m², đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 254318, sổ vào sổ cấp GCN: CS02318 ngày 14/11/2018 cho hộ ông Lê Phát Q;

+ Thửa đất số 275, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.159,1m², đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 254319, sổ vào sổ cấp GCN: CS02319 ngày 14/11/2018 cho hộ ông Lê Phát Q.

+ Thửa đất số 303, tờ bản đồ số 1, diện tích 300m², đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 254320, sổ vào sổ cấp GCN: CS02320 ngày 14/11/2018 cho hộ ông Lê Phát Q.

Ngân hàng sẽ trả lại tài sản thế chấp khi ông Lê Phát Q và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hoàn thành xong việc trả nợ cho Ngân hàng.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T3 và Nguyễn Thị V1.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị V1 với ông Lê Phát Q và bà Phạm Thị Thu T xác lập ngày 07/05/2018 là vô hiệu.

Buộc ông Lê Phát Q và bà Phạm Thị Thu T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T3 và bà Nguyễn Thị V1 số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T3, bà Nguyễn Thị V1 với ông Lê Phát Q và bà Phạm Thị Thu T. Đồng thời, đình chỉ yêu cầu buộc ông Lê Phát Q và bà Phạm Thị Thu T7 thanh toán số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng tiền thuê đất.

Hậu quả pháp lý: Ông T3 và bà V1 được quyền khởi kiện lại vụ án theo thủ tục chung.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Phát Q, bà Phạm Thị Thu T và anh Lê Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 18.786.000 (Mười tám triệu, bảy trăm tám mươi sáu nghìn) đồng;

- Ngân hàng N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.614.000 (Tám triệu, sáu trăm mười bốn nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007037 ngày 12/11/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

5. Về chi phí tố tụng:

Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng (Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong)

Ông Lê Phát Q, bà Phạm Thị Thu T và anh Lê Văn T1 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng N số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng đã tạm ứng trước.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

7. 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, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND H. Thanh Bình;
- CC THADS H. Thanh Bình;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Đô