

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HỒNG DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 09/2020/DS-ST

Ngày: 22 - 5 - 2020

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG DÂN**

*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Chí Tâm

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Lại Thiện Phong

2. Ông Lâm Thái Hiệp

*Thư ký phiên tòa:* Ông Quách Văn Quy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa:* Bà Lê Huyền Mao – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 5 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2020/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2020 giữa:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) BD LV (LienVietPostBank).**

Địa chỉ: Tòa nhà Capital Tower, số 109, Đ. THĐ, P. CN, Q. HK, Tp. HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông, Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Bích T, Chức vụ: Giám đốc LienVietPostBank chi nhánh tỉnh Bạc Liêu.

Người được ủy quyền lại: Ông **Nguyễn Minh T**, Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách LienVietPostBank phòng giao dịch HD - chi nhánh BL.

- Đồng bị đơn: Anh **Lưu Văn D**, sinh năm 1987

**Chị Lê Thị Dang Th**, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Ấp VTL, xã VL, huyện HD, tỉnh BL.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Lưu Thị H**, sinh năm 1941

2/ Ông **Danh Ng**, sinh năm 1940.

Cùng địa chỉ: Ấp VTL, xã VL, huyện HD, tỉnh BL.

3/ Anh **Trương Văn Tr**, sinh năm 1986

4/ Chị **Nguyễn Thị Út M**, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Ấp VTL, xã VL, huyện HD, tỉnh BL.

(Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tất cả đều vắng mặt.)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2019 và lời khai của ông Nguyễn Minh T là người được ủy quyền lại của nguyên đơn Ngân hàng TMCP BDLV trình bày:**

Ngày 17/11/2017, LienVietPostBank và anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th đã ký Hợp đồng tín dụng số HDTD92020172431 thống nhất về việc vay tiền tại LienVietPostBank theo nội dung thỏa thuận sau:

Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: Tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình. Thời hạn vay: 120 tháng, kể từ ngày 17/11/2017 đến ngày 17/11/2027. Kỳ hạn trả nợ: Vốn gốc và lãi trả định kỳ hàng 03 tháng. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất số M150823, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 41905QSDĐ/... do UBND huyện Hồng Dân cấp ngày 10/03/1999. Diện tích: 23.360 m<sup>2</sup>. Thuộc quyền sử dụng của ông anh Lưu Văn D. Lãi suất cho vay  $LS_{CV}$ : 12%/năm trong 03 tháng đầu (năm 360 ngày), từ tháng thứ 04 trở đi  $LS_{CV}$  được tính theo công thức sau:  $\{LS_{CV} = LS_{Tiết}$  kiệm thường kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ + 5,7%/năm}. Kỳ hạn trả nợ: Nợ gốc và lãi trả cố định ngày 15 hàng tháng.

Ngày 22/11/2017 anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th đã ký Khế ước nhận nợ theo Hợp đồng tín dụng số: HDTD92020172431, cụ thể như sau: Số KUNN: KU92020172431/01. Số tiền nhận nợ : 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 120 tháng, kể từ ngày 23/11/2017 đến ngày 22/11/2027. Kỳ hạn trả nợ: Vốn gốc và lãi trả định kỳ hàng 03 tháng. Kỳ hạn trả nợ: Nợ gốc và lãi trả cố định ngày 15 hàng 03 tháng. Kỳ trả nợ đầu tiên: Ngày 15/02/2018, Kỳ trả nợ cuối cùng: 22/11/2027. Số tiền nợ gốc phải trả hàng 03 tháng là: 12.500.000 đồng. Số tiền nợ lãi phải trả tính trên dư nợ thực tế tại từng thời điểm. Kể từ ngày 15/08/2018, anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th không

trả nợ đúng hạn, phát sinh nợ quá hạn, vi phạm Hợp đồng nhiều lần nhưng không khắc phục theo yêu cầu của LienVietPostBank.

Tính đến ngày 22/5/2018 khách hàng đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 55.395.923 đồng (Năm mươi lăm triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn chín trăm hai mươi ba đồng). Trong đó: Vốn gốc đã trả là 25.000.278 đồng, lãi đã trả là 30.395.645 đồng.

Tính đến ngày 22/05/2020, tổng số tiền nợ mà anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th phải trả cho LienVietPostBank là: 623.171.473 đồng (sáu trăm hai mươi ba triệu một trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng), cụ thể như sau: Nợ gốc: 474.999.722 đồng (Nợ gốc quá hạn: 99.999.722 đồng). Lãi quá hạn: 18.494.367 đồng. Nợ lãi: 129.677.384 đồng (Lãi trong hạn: 118.518.522 đồng; Lãi phạt chậm trả lãi: 11.158.862 đồng).

Nay ngân hàng TMCP BDLV yêu cầu:

Buộc anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số HDTD92020172431, với tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 22/05/2020 là: 623.171.473 đồng (Sáu trăm hai mươi ba triệu một trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng). Trường hợp anh Lưu Văn D và chị Lê Thị Dang Th không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ cho ngân hàng thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Kể từ ngày 23/05/2020 cho đến khi chưa thanh toán công nợ, anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th phải chịu lãi suất quá hạn và lãi phạt chậm trả khác theo quy định của hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng.

Ngoài ra, ngân hàng TMCP BDLV không còn yêu cầu nào khác.

**Đồng bị đơn anh Lưu Văn D và chị Lê Thị Dang Th không có lời trình bày:**

(Anh Lưu Văn D và chị Lê Thị Dang Th có hộ khẩu thường trú tại ấp VTL, xã VL, huyện HD, tỉnh BL nhưng anh, chị thường xuyên vắng mặt tại nơi cư trú. Do đó, Tòa án không thu thập được lời khai của anh D và chị Th.)

**Lời trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

Ông Danh Ng và bà Lưu Thị H có cùng lời khai như sau: Anh Lưu Văn D và chị Lê Thị Dang Th là con trai và con dâu của ông Ng, bà H và trú cùng khẩu với ông, bà. Chị Th và anh D đã rời khỏi nơi cư trú để đi làm nhưng không cho ông, bà biết địa chỉ tạm trú của anh, chị. Thỉnh thoảng anh, chị có liên lạc với ông Ng qua điện thoại. Quyền sử dụng đất mà anh D, chị Th thế chấp cho ngân hàng BDLV là của ông, bà cho anh D. Thửa đất số 603, tờ bản đồ số 17 anh D

cho anh Trương Văn Tr và chị Nguyễn Thị Út M thuê. Còn thửa đất số 91, tờ bản đồ số 19 ông, bà đang quản lý, sử dụng. Tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 19 có các tài sản như sau: 01 căn nhà cấp 4 kích thước 133,5m<sup>2</sup>. Kết cấu móng cừ tràm, khung xương cột bê tông cốt thép, vách xây gạch 10cm, nền lát gạch men, mái lợp tol lạnh, đồ máy gỗ nhóm 4. Căn nhà này ông Ng, bà H xác định đã cho vợ chồng anh D, chị Th. Còn lại các tài sản sau đây là của ông Ng, bà H: 01 căn nhà diện tích 207,48m<sup>2</sup>. Kết cấu: Khung xương cột gỗ địa phương, mái lợp tol xi măng, nền xi măng, đồ mái gỗ địa phương; 01 nhà vệ sinh có hầm tự hoại; 01 sân xi măng diện tích 18m<sup>2</sup>; 01 sân xi măng diện tích 24m<sup>2</sup>; 01 đồng hồ điện; 01 Giếng khoan (cây nước); 01 hồ nuôi ếch diện tích 21,6m<sup>2</sup>; 01 mái che diện tích 35m<sup>2</sup>. Kết cấu: Khung xương cột gỗ địa phương, mái lợp tol thiết; 01 chuồng heo diện tích 60m<sup>2</sup>. Kết cấu: Khung xương cột gỗ địa phương, mái lợp lá, nền xi măng, đồ mái gỗ địa phương; 01 chuồng gà diện tích 24m<sup>2</sup>. Kết cấu: Khung xương cột gỗ địa phương, mái lợp lá, nền đất, đồ mái gỗ địa phương; 06 cây Mai Vàng; 04 cây Ổi; 02 cây Mận; 04 bụi Thanh Long; 33 cây Dừa lớn (đã cho trái); 39 cây Dừa nhỏ (chưa cho trái); 03 cây Tràm Đà Lạt; 02 cây Điều; 01 cây Xanh; 06 cây Xoài; 01 bụi Tre; 01 bụi Trúc; 01 cây Cam; 11 cây Bạch Đàn; 70 cây Chuối; 01 cây Me (chưa cho trái); 04 cây Tràm Rừng.

Chị Nguyễn Thị Út M và anh Trương Văn Tr có cùng lời khai như sau: Anh Tr, chị M thuê đất của anh Lưu Văn D từ ngày 21/02/2019, diện tích là 20 công tầm cây (1.296m<sup>2</sup>), loại đất Lúa – Tôm, tọa lạc tại ấp Nhụy Cầm, xã Vĩnh Lộc, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Vị trí tứ cạnh giáp đất ông Lưu Văn Cường, ông Trương Văn Thắm, ông Lưu Văn Ân và giáp kênh thủy lợi. Thời hạn thuê là 03 năm (từ ngày 21/02/2019 đến ngày 21/02/2022). Giá thuê là 2.000.000 đồng/công tầm cây/năm. Anh Tr, chị M đã trả tiền thuê đất cho anh D, chị Th đủ 01 lần cho 20 công và cho cả 03 năm thuê đất bằng số tiền là 120.000.000 đồng. Khi thuê đất các bên có lập hợp đồng thuê đất. Trong diện tích đất anh Tr, chị M thuê có diện tích đất 15.400m<sup>2</sup> tại thửa số 603, tờ bản đồ số 17. Khi thuê đất anh D không cho anh Tr, chị M biết là thửa đất 603, tờ bản đồ số 17 đã thế chấp cho ngân hàng để vay vốn nên anh Tr, chị M không biết. Đất hiện nay anh Tr, chị M đang thả Tôm nuôi được khoảng 01 tháng, số lượng không xác định được.

Nay ngân hàng có yêu cầu anh D, chị Th thanh toán nợ nếu không thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nhưng anh Tr, chị M vẫn không có yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê đất giữa anh chị với anh D, chị Th. Anh chị tự thỏa thuận giải quyết với anh D, chị Th.

**Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát trễ 02 ngày, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì đồng bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Kiểm sát viên đã nhận định và đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP BDLV đối với anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th.

Buộc anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kiên BDLV số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 22/5/2020 tổng số tiền 623.171.473 đồng.

Hủy hợp đồng thuê đất giữa anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th và anh Trương Văn Tr, chị Nguyễn Thị Út M. Buộc anh Trương Văn Tr và chị Nguyễn Thị Út M có nghĩa vụ liên đới thu hoạch vật nuôi để giao trả lại cho anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th phần đất qua đo đạc thực tế là 16.317,5m<sup>2</sup>, tại thửa 603, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Nhựt Cầm, xã Vĩnh Lộc, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Về án phí: Buộc anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[I] Xét về thủ tục tố tụng:

[1] Về mối quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại **khoản 3 Điều 26** Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và là Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại **điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39** Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Đồng bị đơn là anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không

thông báo lý do cho Tòa án, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hay người đại diện tham gia phiên tòa. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Minh T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Danh Ng, bà Lưu Thị H, anh Trương Văn Tr, chị Lê Thị Út Mừng vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng **điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228** Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[II] Xét về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu buộc đồng bị đơn thanh toán nợ vay. Tuy không làm việc được với ông Lưu Văn D, bà Lê Thị Dang Th nhưng căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án (Hợp đồng tín dụng số HDTD92020172431 ngày 17/11/2017) thể hiện ông Lưu Văn D, bà Lê Thị Dang Th có vay tại Ngân hàng TMCP BDLV với số tiền như Ngân hàng trình bày. Xét thấy, hợp đồng tín dụng số HDTD92020172431 ngày 17/11/2017 mà các bên đương sự đã ký kết là hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi và có bảo đảm bằng tài sản thế chấp. Đồng thời giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số KU92020172431/01 ngày 22/11/2017 là một phụ lục không tách rời của hợp đồng tín dụng nói trên. Các bên giao dịch đã ký kết hợp đồng tín dụng trên tinh thần tự nguyện, đúng theo quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng này có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì anh D, chị Th có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng hàng tháng. Tuy khoản vay trên chưa đến hạn, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng anh D, chị Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ định kỳ cho ngân hàng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu anh D, chị Th thanh toán toàn bộ số tiền nợ trước hạn là phù hợp với thỏa thuận của hai bên đã ký trong hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và **Điều 466 Bộ luật dân sự**. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, buộc anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP BDLV số tiền nợ gốc là 474.999.722 đồng.

[2] Về mức lãi suất và yêu cầu tiếp tục thanh toán lãi phát sinh: Khi ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau về thời hạn vay, lãi suất vay trong hạn, lãi suất nợ quá hạn. Căn cứ mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định tại **khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng** nên cần chấp nhận.

Khi vay thì các bên giao dịch cũng đã thỏa thuận nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Tính đến ngày 22/5/2020 anh D, chị Th còn nợ ngân hàng TMCP BDLV số tiền nợ lãi là 148.171.751 đồng. Trong đó: Lãi trong hạn là 118.518.522 đồng; Lãi quá hạn là 18.494.367 đồng; Phạt chậm trả lãi là 11.158.862 đồng. Do đó, cần

buộc anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ngân hàng TMCP BDLV số tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 22/5/2020 là 148.171.751 đồng và lãi phát sinh trên số tiền chậm trả kể từ ngày 23/5/2020 đến khi trả hết nợ theo lãi suất cho vay tại hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết là phù hợp với quy định tại Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ: Xét thấy, để bảo đảm cho khoản nợ vay các bên giao dịch có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTG92020172431 ngày 17/11/2017. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 17 và thửa đất số 91, tờ bản đồ số 19. Tổng diện tích: 23.360 m<sup>2</sup>. Loại đất trồng lúa, thổ cư và lập vườn. Anh Lưu Văn D là chủ sở hữu quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M150823 do UBND huyện Hồng Dân cấp ngày 10/03/1999. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội và được công chứng theo đúng quy định pháp luật nên hợp đồng này có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Do đó, yêu cầu này của ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Tuy nhiên, đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ số 19, có các công trình và cây trồng (như ghi nhận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2019) thuộc quyền sở hữu của ông Danh Ng, bà Lưu Thị H. Quá trình làm việc ông Danh Ng, bà Lưu Thị H cho rằng không biết việc ông Dòn thế chấp đất để vay ngân hàng nên ông bà không đồng ý kê biên phát mãi đối với các tài sản của ông bà. Xét thấy, tại Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

*“[4] Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...*

*... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).”*

Như vậy, hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và anh Lưu Văn D ký kết theo đúng quy định pháp luật, hợp đồng được công chứng và đăng ký thế chấp đúng quy định nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc ngân

hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp khi anh D, chị Th không thanh toán nợ là đúng quy định hợp đồng đã ký kết.

Đối với thửa đất số 603, tờ bản đồ số 17 anh Lưu Văn D đã thế chấp cho ngân hàng mà vẫn cho anh Trương Văn Tr và chị Nguyễn Thị Út M thuê mà không thông báo và không có sự đồng ý của ngân hàng là vi phạm quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp theo quy định tại **khoản 7 Điều 320 Bộ luật dân sự** và tại mục 4.5 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp. Do đó, hợp đồng thuê đất giữa anh D và anh Tr, chị M là giao dịch dân sự vô hiệu. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên tại thời điểm xác lập, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, có cơ sở buộc anh Trương Văn Tr và chị Nguyễn Thị Út M có nghĩa vụ liên đới thu hoạch vật nuôi để giao trả là cho anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th phần đất qua đo đạc thực tế là 16.317,5m<sup>2</sup>, tại thửa 603, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Nhựt Cầm, xã Vĩnh Lộc, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp đất ông Lưu Hùng Cường có cạnh dài 54,24m + 20,31m + 28,82m.

Hướng Tây giáp đất bà Trương Thị Đang có cạnh dài 27,44m + giáp đất ông Trương Văn Thắm có cạnh dài 21,68m + 56,03m.

Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 23,21m + 65,54m + 68,55m.

Hướng Bắc giáp đất bà Lưu Thị Mỹ có cạnh dài 88,14m + giáp đất bà Lưu Thị H có cạnh dài 67,99m.

Do các đương sự không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về hợp đồng thuê đất giữa anh Tr, chị M và anh D nên Tòa án không xem xét giải quyết. Sau này các đương sự có yêu cầu thì có thể khởi kiện thành vụ án khác.

[4] Về chi phí tố tụng: **Áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự** buộc anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 2.495.000 đồng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp và hợp đồng trích đo địa chính thửa đất). Ngân hàng TMCP BDLV không phải chịu. Ngân hàng TMCP BDLV đã nộp số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng và đã chi phí hết 2.495.000 đồng nên buộc anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng TMCP BDLV số tiền này. Còn lại 505.000 đồng ngân hàng TMCP BDLV được nhận lại tại Tòa án.

[5] Về án phí: **Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016** của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Yêu cầu của Ngân hàng TMCP BDLV được chấp nhận nên anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ chịu án phí, Ngân hàng TMCP BDLV không phải chịu án phí. Vì vậy, Ngân hàng TMCP BDLV được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.976.000 đồng theo biên lai số 0002734 ngày 26/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

Buộc đồng bị đơn anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 28.926.859 đồng.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

*Vì các lẽ nêu trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 122, 126, 131, 320, 466 Bộ luật dân sự;

- Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Áp dụng vào các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

- Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Áp dụng Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần BDLV.

Buộc anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng thương mại cổ phần BDLV tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (22/5/2020) là 623.171.473 đồng (sáu trăm hai mươi ba triệu một trăm bảy

mười một nghìn bốn trăm bảy mươi ba đồng). Trong đó: Vốn vay gốc là 474.999.722 đồng; Lãi trong hạn là 118.518.522 đồng; Lãi quá hạn là 18.494.367 đồng; Phạt chậm trả lãi là 11.158.862 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/5/2020) anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Khi bản án có hiệu lực phát luật anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho ngân hàng thương mại cổ phần BĐLV thì ngân hàng thương mại cổ phần BĐLV có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản mà anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th đã thế chấp cho ngân hàng thương mại cổ phần BĐLV để thu hồi nợ.

**2. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th với anh Trương Văn Tr và chị Nguyễn Thị Út M.**

Buộc anh Trương Văn Tr và chị Nguyễn Thị Út M có nghĩa vụ liên đới thu hoạch vật nuôi để giao trả là cho anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th phần đất qua đo đạc thực tế là 16.317,5m<sup>2</sup>, tại thửa 603, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Nhụy Cầm, xã Vĩnh Lộc, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp đất ông Lưu Hùng Cường có cạnh dài 54,24m + 20,31m + 28,82m.

Hướng Tây giáp đất bà Trương Thị Đang có cạnh dài 27,44m + giáp đất ông Trương Văn Thắm có cạnh dài 21,68m + 56,03m.

Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 23,21m + 65,54m + 68,55m.

Hướng Bắc giáp đất bà Lưu Thị Mỹ có cạnh dài 88,14m + giáp đất bà Lưu Thị H có cạnh dài 67,99m.

**3. Về chi phí tố tụng:** Buộc anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ liên đới trả cho ngân hàng thương mại cổ phần BĐLV 2.495.000 đồng (hai triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp và hợp đồng trích đo thửa đất thế chấp; Ngân hàng thương mại cổ phần BĐLV được nhận lại 505.000 đồng (năm trăm lẻ năm nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án.

**4. Về án phí:** Ngân hàng thương mại cổ phần BĐLV được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.976.000 đồng theo biên lai số 0002734 ngày 26/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân trong giai đoạn thi hành án.

Buộc đồng bị đơn anh Lưu Văn D, chị Lê Thị Dang Th có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 28.926.859 đồng (hai mươi tám triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi chín đồng).

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 6, 7, 7a 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.

Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa 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 là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh (1b);
- VKSND huyện (2b);
- CC.THADS huyện (1b);
- Các đương sự (4b);
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa (2b).

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

**Phan Chí Tâm**