

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BUÔN HỒ  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 01/2018/KDTM-ST  
Ngày: 28-8-2018  
V/v: “*Tranh chấp  
hợp đồng tín dụng*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Kim Chung

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hồ Văn Hạnh.
2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ - tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 28-8-2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2018/TLST-KDTM ngày 04/01/2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2018/QĐXXST-KDTM ngày 27/6/2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 02/2018/QĐST-KDTM ngày 26/7/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A.

*Địa chỉ:* 02 đường L, quận B, thành phố H.

*Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Dương Hiền T (theo văn bản ủy quyền số 477/NHNôBĐL-KTNB, ngày 10-01-2018), có mặt.

*Địa chỉ:* Số 37 đường X, phường Y, thành phố Z, tỉnh Đắk Lắk.

*Bị đơn:* Ông Dương B, bà Hồng Thị N.

*Cùng địa chỉ:* Tổ dân phố Đ, phường H, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương B là bà Hồng Thị N (theo văn bản ủy quyền ngày 04-4-2018), có mặt.*

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

1. Anh Dương Văn T.

2. Chị Dương Thị L.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường H, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện theo ủy quyền:* của anh T, chị L là ông Đặng Anh T (theo văn bản ủy quyền ngày 13-9-2016), có mặt.

Địa chỉ: Số 110 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Văn phòng công chứng Đ.

Địa chỉ: Số 38 đường N, phường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Xuân Q, vắng mặt.

(theo văn bản ủy quyền ngày 18-5-2018)

Địa chỉ: Số 02 đường D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ủy ban nhân dân xã P.

Người đại diện: Ông Nguyễn Trọng Đ – Chức vụ: P. chủ tịch, vắng mặt.

Địa chỉ: Xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án của đại diện Ngân hàng A, ông Dương Hiền T trình bày có nội dung:

Ngày 08/11/2011, ông Dương B và bà Hồng Thị N ký hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-2011.00511 vay Ngân hàng A (viết tắt là A nay là A Đắk Lắk) số tiền 640.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 2%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ ngày 08/11/2012, mục đích vay vốn: Kinh doanh nông sản. trang trí nội thất, mua sắm vật dụng gia đình.

Bảo đảm tiền vay theo hợp đồng thế chấp số 2431/09TC ngày 05/10/2009 và hợp đồng thế chấp số 8338/TC ngày 08/11/2011 ký kết giữa ông Dương B và bà Hồng Thị N với Ngân hàng A Đắk Lắk.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, cụ thể như sau:

Quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 26, diện tích 12.390m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 257918 do UBND huyện K cấp ngày 15/08/2000 cho hộ ông Dương B .

Quyền sử dụng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.404,3m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại phường H, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857725 do UBND huyện K cấp ngày 02/10/2006 cho hộ ông Dương B và bà Hồng Thị N.

A Đắk Lắk nay là A Đắk Lắk đã điều chỉnh giảm lãi suất tiền vay để tạo điều kiện cho khách hàng trả nợ, cụ thể như sau: lãi suất trong hạn 15%/năm từ ngày 15/7/2012 đến ngày 31/12/2012, lãi suất trong hạn 13%/năm từ ngày 01/01/2013

đến ngày 31/12/2013, lãi suất trong hạn 11%/năm từ ngày 01/01/2014 trở đi, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tương ứng theo từng thời điểm.

Mặc dù đại diện ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc nhưng ông Dương B và bà Hồng Thị N vẫn không trả nợ. Kể từ ngày vay đến nay, ông Dương B và bà Hồng Thị N mới trả được 30.000.000 đồng nợ gốc chưa trả khoản nợ lãi nào cho Ngân hàng. Khoản vay quá hạn trả nợ từ ngày 09/11/2012.

Do khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, A Đắk Lắk khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Dương B và bà Hồng Thị N phải trả cho A Đắk Lắk số tiền nợ vay là 1.508.826.250 đồng, trong đó: nợ gốc 610.000.000 đồng, nợ lãi 898.826.250 đồng (nợ lãi tạm tính đến ngày 28/8/2018) và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 29/8/2018 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Nếu ông Dương B và bà Hồng Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì A Đắk Lắk được quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp của hộ ông Dương B và bà Hồng Thị N đã ghi cụ thể trong hợp đồng thế chấp số 2431/09TC ngày 05/10/2009 và hợp đồng thế chấp số 8338/TC ngày 08/11/2011 để thu hồi nợ cho vay.

## **2. Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho ông Dương B là bà Hồng Thị N trình bày:**

Vào ngày 08/11/2011, tôi và ông B có ký Hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng A, tỉnh Đắk Lắk để vay số tiền 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng), thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay vốn để kinh doanh nông sản. Chúng tôi đã thế chấp để đảm bảo khoản vay trên là các tài sản gồm: thửa đất số 96, tờ bản đồ số 26, diện tích 12.390m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xã P, Huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có giấy CNQSDĐ số P 257918 do UBND huyện K cấp ngày 15/08/2000 cho hộ ông Dương B. Quyền sử dụng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.404,3m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại phường H, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857725 do UBND huyện K cấp ngày 02/10/2006 cho hộ ông Dương B và bà Hồng Thị N. Kể từ ngày vay đến nay, vợ chồng tôi mới trả được 30.000.000 đồng tiền gốc, chưa trả được khoản lãi nào cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi trả nợ cho Ngân hàng với số tiền nợ vay là 1.508.826.250 đồng, trong đó: nợ gốc 610.000.000 đồng, nợ lãi 898.826.250 đồng (nợ lãi tạm tính đến ngày 28/8/2018) vợ chồng chúng tôi thừa nhận và đồng ý khoản nợ gốc và lãi mà Ngân hàng đã khởi kiện. Tuy nhiên do làm ăn thua lỗ, hoàn cảnh khó khăn, ốm đau thường xuyên nên chưa có tiền trả ngay cho Ngân hàng vì vậy tôi đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng tôi xin trả dần số nợ trên.

## **3. Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị L và anh Dương Văn T là ông Đặng Anh T trình bày:**

Bố mẹ chúng tôi vay mượn và lấy tài sản chung của hộ gia đình để thế chấp đảm bảo khoản vay đối với hợp đồng tín dụng 5219 -LAV-201100577 ngày 08/11/2011. Cụ thể hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2431/09TC đã được ký vào ngày 05/10/2009 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8338/TC đã được ký vào ngày 08/11/2011, với các tài sản đã thế chấp như sau:

- Thửa đất số: 111, tờ bản đồ số: 04, địa chỉ thửa đất: xã E, Huyện K, tỉnh Đăklăk; diện tích: 1404,3m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 857725 do UBND huyện K cấp ngày 02/10/2006, mang tên: Hộ ông Dương B;

- Thửa đất số: 96, tờ bản đồ số: 26, địa chỉ thửa đất: xã P, huyện K, tỉnh Đăklăk; diện tích: 12390m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận QSD đất số P257918 do UBND huyện K cấp ngày 26/07/2000, mang tên: Hộ ông Dương B;

Chúng tôi không hề biết việc bố mẹ chúng tôi thế chấp tài sản chung của hộ gia đình, cho đến khi Tòa án có giấy triệu tập đối với vụ kiện nêu trên chúng tôi mới biết. Việc bố mẹ chúng tôi thế chấp tài sản chung của hộ gia đình mà không được sự đồng ý của chúng tôi là trái với quy định pháp luật vì đây là các tài sản thuộc quyền sở hữu chung nên bố mẹ chúng tôi (ông Dương B và bà Hồng Thị N) không được toàn quyền quyết định đối với tài sản chung mà chỉ được quyền thế chấp đối với phần tài sản của mình để đảm bảo khoản vay.

Qua nội dung trình bày nêu trên, nay chúng tôi có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2431/09TC đã được ký vào ngày 05/10/2009 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8338/TC đã được ký vào ngày 08/11/2011 giữa Ngân hàng A với ông ông Dương B và bà Hồng Thị N vô hiệu.

2. Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Đ trình bày: Ngày 08/11/2011, vợ chồng ông Dương B, bà Hồng Thị N có đến Văn phòng công chứng Đ yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp số 8338/TC, thửa đất số 111, tờ bản đồ số 4, tại phường H, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD857725 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 02/10/2006 cho Chi nhánh ngân hàng A để vay số tiền 550.000.000 đồng. Sau khi kiểm tra giấy tờ vợ chồng ông B, bà N cung cấp và Công chứng viên đã giải thích quyền lợi, nghĩa vụ cho ông B, bà N hiểu, Văn phòng công chứng Đ đã chứng nhận hợp đồng thế chấp nêu trên. Vì vậy, việc Văn phòng công chứng Đ công chứng hợp đồng thế chấp này là đúng trình tự quy định của pháp luật.

3. Người đại diện của Ủy ban nhân dân xã P, huyện K ông Nguyễn Trọng Đ, chức vụ phó chủ tịch trình bày: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2431/09TC ngày 05/10/2009 giữa bên thế chấp là ông Dương B, bà Hồng Thị N, bên nhận thế chấp là Chi nhánh Ngân hàng A, hợp đồng thế chấp được Ủy ban nhân dân xã P, huyện K công chứng, chứng thực ngày 08/10/2009 là hoàn toàn đúng với thực tế.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị HĐXX buộc vợ chồng ông B, bà N phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền cả gốc và lãi là 1.508.826.250 đồng, trong đó: nợ gốc 610.000.000 đồng, nợ lãi 898.826.250 đồng (nợ lãi tạm tính đến ngày 28/8/2018) và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 29/8/2018 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ và tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2431/09TC ngày 05/10/2009 và hợp đồng thế chấp số 8338/TC ngày 08/11/2011 bị vô hiệu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về phát sinh trong hoạt động kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn, HĐXX xét thấy: Việc vay tiền giữa ông Dương B, bà Hồng Thị N và Ngân hàng A là có thật. Được thể hiện bằng hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-2011.00511 ngày 08-11-2011, đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định, số tiền 640.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 2%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ ngày 08/11/2012, mục đích vay vốn: Kinh doanh nông sản.trang trí nội thất,mua sắm vật dụng gia đình.

Bảo đảm tiền vay theo hợp đồng thế chấp số 2431/09TC ngày 05/10/2009 và hợp đồng thế chấp số 8338/TC ngày 08/11/2011 ký kết giữa ông Dương B và bà Hồng Thị N với A Đắk Lắk nay là A Đắk Lắk.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất,cụ thể như sau:

Quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 26, diện tích 12.390m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại xã P,Huyện K, tỉnh Đắk Lắk có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 257918 do UBND huyện K cấp ngày 15/08/2000 cho hộ ông Dương B.

Quyền sử dụng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.404,3m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại phường H,thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 857725 do UBND huyện K cấp ngày 02/10/2006 cho hộ ông Dương B và bà Hồng Thị N.

A Đắk Lắk nay là A Đắk Lắk đã điều chỉnh giảm lãi suất tiền vay để tạo điều kiện cho khách hàng trả nợ, cụ thể như sau: lãi suất trong hạn 15%/năm từ ngày

15/7/2012 đến ngày 31/12/2012, lãi suất trong hạn 13%/năm từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013, lãi suất trong hạn 11%/năm từ ngày 01/01/2014 trở đi, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tương ứng theo từng thời điểm.

Mặc dù đại diện ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc nhưng ông Dương B và bà Hồng Thị N vẫn không trả nợ. Kể từ ngày vay đến nay, ông Dương B và bà Hồng Thị N mới trả được 30.000.000 đồng nợ gốc chưa trả khoản nợ lãi nào cho Ngân hàng. Khoản vay quá hạn trả nợ từ ngày 09/11/2012.

Do khách hàng vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, A Đắk Lắk khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Dương B và bà Hồng Thị N phải trả cho A Đắk Lắk số tiền nợ vay là 1.508.826.250 đồng, trong đó: nợ gốc 610.000.000 đồng, nợ lãi 898.826.250 đồng (nợ lãi tạm tính đến ngày 28/8/2018) và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 29/8/2018 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh T, chị L là con của ông B, bà N có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi của các anh, chị trong khối tài sản chung của hộ gia đình đang thế chấp tại Ngân hàng nếu được Tòa án chấp nhận và có thiệt hại xảy ra làm ảnh hưởng đến việc thu hồi nợ của Ngân hàng thì Ngân hàng khởi kiện bằng một vụ án khác, trong vụ án này không yêu cầu Tòa án đề cập giải quyết.

[3] Vợ chồng ông B, bà N thừa nhận hiện nay còn nợ của Ngân hàng A, tỉnh Đắk Lắk tổng số tiền cả gốc và lãi là 1.508.826.250 đồng, trong đó: nợ gốc 610.000.000 đồng, nợ lãi 898.826.250 đồng (nợ lãi tạm tính đến ngày 28/8/2018) và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 29/8/2018 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Như vậy, việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn của vợ chồng ông B, bà N đã vi phạm quy định tại Điều 471 của BLDS năm 2005. Vì vậy cần buộc vợ chồng ông B, bà N phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp.

[3.1] Về thời gian trả nợ: Vợ chồng ông B, bà N trình bày do làm ăn thua lỗ, hoàn cảnh khó khăn, ốm đau thường xuyên nên chưa có tiền trả ngay cho Ngân hàng vì vậy ông bà đề nghị Ngân hàng cho trả dần số nợ trên. HĐXX thấy việc đề nghị của vợ chồng ông B, bà N không được sự đồng ý của nguyên đơn, nên không có căn cứ để xem xét.

[3.2] Tại phiên tòa bà N và cũng là đại diện theo ủy quyền của ông B đồng ý giao phần tài sản của vợ chồng trong khối tài sản chung của hộ gia đình là quyền sử dụng đất số P 257918 do UBND huyện K cấp ngày 15/8/2000 và số AĐ 857725 do UBND huyện K cấp ngày 02/10/2006 đứng tên hộ ông Dương B, bà Hồng Thị N.

[4] Xét yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, HĐXX thấy: Hợp đồng thế chấp số 2431/09TC ngày 05/10/2009 và hợp đồng thế chấp số 8338/TC ngày 08/11/2011. Các hợp đồng thế chấp này cũng đã được đăng ký giao

dịch bảo đảm theo quy định. Tuy nhiên, các tài sản thế chấp trong các hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông B, bà N (bao gồm ông B, bà N và các con). Đây là tài sản thuộc sở hữu chung nhất của gia đình ông B, bà N theo quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự đồng ý của các chủ sở hữu, thế nhưng ông B, bà N tự ý dùng các tài sản này thế chấp cho Ngân hàng A để vay tiền mà không được sự đồng ý của các thành viên còn lại của gia đình là vi phạm khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 quy định về định đoạt tài sản chung của hộ gia đình: *“Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”*.

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy Hợp đồng thế chấp số 2431/09TC ngày 05/10/2009 và hợp đồng thế chấp số 8338/TC ngày 08/11/2011 đã được công chứng đối với quyền sử dụng đất số P 257918; số AD 857725 đứng tên hộ ông Dương B, bà Hồng Thị N đã vi phạm khoản 2 Điều 109; khoản 2 Điều 122; Điều 127; Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005 nên giao dịch dân sự vô hiệu và cần chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[5] Xét việc Ngân hàng chưa có yêu cầu về việc giải quyết trách nhiệm bồi thường của Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Đắk Lắk và UBND xã P, huyện K khi thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng thế chấp dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu về hình thức và gây ảnh hưởng quyền lợi của ngân hàng. HĐXX thấy, Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Đắk Lắk và UBND xã P, huyện K khi thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp đã không tuân thủ đúng, đầy đủ về trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực làm cho quyền lợi của Ngân hàng bị thiệt hại. Tuy nhiên, tại thời điểm giải quyết vụ án, giữa Ngân hàng và vợ chồng ông B, bà N chưa tiến hành các biện pháp thu hồi nợ nên ngân hàng chưa xác định được mức độ thiệt hại, do đó chưa có định lượng để chứng minh về thiệt hại để yêu cầu bồi thường. Trường hợp sau khi ngân hàng tiến hành các biện pháp thu hồi nợ nhưng không thu đủ nợ thì đối với số nợ còn thiếu đã được xác định cụ thể, Ngân hàng sẽ khởi kiện Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Đắk Lắk và UBND xã P, huyện K bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí:

Vợ chồng ông B, bà N phải chịu án phí KDTM sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.255.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0001057 ngày 25/12/2017. Hoàn trả lại cho anh Dương Văn T số tiền 300.000 đồng, chị Dương Thị L số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm

ứng án phí theo các biên lai thu số AA/2016/0003738; số AA/2016/0003739 ngày 22/3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

*Bởi các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 109; khoản 2 Điều 122; Điều 127; Điều 134; Điều 471; Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự 2005.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. Buộc vợ chồng ông Dương B, bà Hồng Thị N phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ là 1.508.826.250 đồng, trong đó: nợ gốc 610.000.000 đồng, nợ lãi 898.826.250 đồng (nợ lãi tạm tính đến ngày 28/8/2018) và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 29/8/2018 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số số 2431/09TC ngày 05/10/2009 và hợp đồng thế chấp số 8338/TC ngày 08/11/2011 bị vô hiệu.

- Tách yêu cầu giải quyết trách nhiệm bồi thường của Ngân hàng đối với Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Đắk Lắk và UBND xã P, huyện K. Ngân hàng A khởi kiện thành một vụ án khác khi Ngân hàng có yêu cầu.

Về án phí: Áp dụng Điều 144; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vợ chồng ông Dương B, bà Hồng Thị N phải chịu số tiền 57.264.787 đồng án phí KDTM sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.255.000 đồng theo biên lai thu số AA/2017/0001057 ngày 25/12/2017. Hoàn trả lại cho anh Dương Văn T số tiền 300.000 đồng, chị Dương Thị L số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai thu số AA/2016/0003738; số AA/2016/0003739 ngày 22/3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

*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 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 :**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP Tòa án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trương Kim Chung**