

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 16/2019/DS - ST

Ngày: 06-11-2019

V/v: “Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản
bán đấu giá, hủy GCNQSD đất
và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Võ Thị Liên.

2. Bà H’Rum Niê.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Trương Xuân Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 06/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2018/TLST-DS ngày 07/8/2018, về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2019/QĐ - ST ngày 16/8/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T.

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: 02 L, Quận B, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn T – Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn VN chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk (theo Quyết định số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam) – Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn T: Ông Nguyễn Vinh L; chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển

nông thôn Việt Nam chi nhánh L; địa chỉ: 63 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T; địa chỉ: 52 Văn D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H; chức vụ: Tổng giám đốc Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc H; chức vụ: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T; địa chỉ: 52 Văn D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. – Vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Văn K - Có mặt.
2. Bà Chu Thị N - Có mặt.
3. Anh Đặng Văn T1 – Vắng mặt.
4. Anh Đặng Văn H – Vắng mặt.
5. Anh Đặng Văn T2 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

6. Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện KN: Ông Trần Minh T3 - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện N, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền số 10/GUQ-UBND ngày 27/6/2018) – Vắng mặt.

7. Bà Hoàng Thị N1; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Ngọc T; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi nội dung đơn khởi kiện đề ngày 08/8/2016, tại đơn khởi kiện xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 22/12/2017 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N trình bày:

Theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 100/2014/HĐMB-ĐGTN ngày 15/7/2014, công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T tiến hành tổ chức bán đấu giá tài sản do ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Kim N (Nay là ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk), phát mãi tài sản của gia đình ông Đặng Văn K đối với tài sản trên đất và quyền sử dụng đất số R 619654 vào sổ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 269141 QSDĐ/ĐH thửa đất số 61a, 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 48 đã được UBND huyện KN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/12/2000 cho ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N.

Trong cuộc bán đấu giá tài sản ông T có tham gia và trúng đấu giá với các tài sản nêu trên với giá mua được là 900.000.000 đồng và ông đã nộp đầy đủ tiền mua tài sản cho công ty bán đấu giá T.

Sau khi mua được khối tài sản trên, ngày 12/11/2014 UBND huyện KN đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984, thuộc thửa đất số 96,97,99,114,115, tờ bản đồ số 48 với diện tích 22.375m² mang tên Nguyễn Ngọc T. Ngày 02/12/2014 vợ chồng ông T đã dùng tài sản mua đấu giá để thế chấp vay tiền tại ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay 10,5%/năm. Đến ngày 14/5/2014 vợ chồng ông T vay thêm 50.000.000 đồng.

Sau khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đại diện ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk và ông Đặng Văn K không thỏa thuận được với nhau để bàn giao tài sản cho ông T. Hiện nay ông K vẫn đang quản lý và sử dụng lô đất và xây dựng nhà trên lô đất của gia đình ông T.

Nay ông T làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét: Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản đấu giá là Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T. Người có tài sản đấu giá là Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk với người mua được tài sản là anh Nguyễn Ngọc T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984, diện tích 22.375m² thuộc các thửa số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 được UBND huyện KN cấp ngày 12/11/2014 mang tên Nguyễn Ngọc T. Buộc Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk và công ty cổ phần đấu giá tài sản T bồi thường thiệt hại cho ông T theo quy định của pháp luật để khởi thiết thời cho gia đình ông.

Đối với yêu cầu phản tố của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk thì ông T thừa nhận sau khi mua trúng tài sản bán đấu giá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản mua trúng đấu giá, mặc dù chưa nhận được tài sản nhưng vợ chồng ông đã thế chấp quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận số BN600984 ngày 12/11/2014 (thửa đất số: 99: 115; 114; 97; 96 thuộc tờ bản đồ số 48 để vay Ngân hàng nông nghiệp NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L số tiền 250.000.000 đồng. Do Ngân hàng chưa giao được tài sản cho ông, do đó ông chưa trả được khoản nợ gốc và lãi suất cho ngân hàng. Nay vợ chồng ông chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, song ông yêu cầu Ngân hàng trả tiền ông đã mua trúng đấu giá và bồi

thường thiệt hại cho vợ chồng ông, vợ chồng ông chấp nhận trả nợ cho ngân hàng. Về hợp đồng thế chấp để vay tiền Ngân hàng ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, các văn bản tố tụng khác và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Ngày 26/04/2011, Ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N đã ký kết hợp đồng tín dụng số: LAV201100605 với NHNN & PTNT Việt Nam Kim N (nay là ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk) để vay vốn số tiền vay: 700.000.000 VND (Bảy trăm triệu đồng chẵn). Tài sản thế chấp để bảo đảm cho món vay là 48.665m² quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N đứng tên người sử dụng cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 784057 do UBND huyện KN cấp ngày 27/08/2010, số vào sổ: CH000519, thửa đất số 104, tờ bản đồ số: 48, diện tích: 4.900m².

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 619654 do UBND huyện KN cấp ngày 25/12/2000, số vào sổ: 269141 QSDĐ/ĐH, thửa đất số: 99; 115; 114; 97; 96; 61a; tờ bản đồ số: 48 địa chỉ thửa đất: Xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã T), diện tích: 32.695m².

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ 848552 do UBND huyện KN cấp ngày 02/08/2006, số vào sổ 00134H, thửa đất số: 113, 120, tờ bản đồ số 48, diện tích: 11.070m².

Mặc dù đã được cán bộ Ngân hàng trực tiếp đôn đốc nhắc nhở nhiều lần nhưng ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N vẫn cố tình chây ỳ, không chịu trả nợ. Do đó, Ngân hàng đã căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LPC0420110027 ký kết ngày 15/04/2011 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Kim N (bên nhận thế chấp) và Ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N (bên thế chấp); Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm của chính phủ và Căn cứ Nghị định 11/2012/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để thu hồi nợ cho nhà nước, ngày 19/09/2013 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Kim N – Đắk Lắk đã ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 307-NHA/2013/HĐDG-ĐGTN với Công ty cổ phần bán đấu giá T đối với 03 tài sản nói trên. Sau nhiều lần giảm giá ngày 23/04/2014 Ngân hàng tiếp tục ký hợp đồng bán đấu giá khởi tài sản thế chấp nói trên. Lần này có 03 người đăng ký mua tài sản là QSD đất số: R 61965 với giá khởi điểm là: 810.000.000 đồng (Tám trăm

mười triệu đồng chẵn).

Việc thực hiện bán tài sản được Công ty cổ phần bán đấu giá T và Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Kim N ĐăkLăk tiến hành tổng đạt, thông báo đúng quy định. Tuy nhiên, sau khi được phía Ngân hàng thông báo thời gian và địa điểm sẽ tiến hành bán đấu giá tài sản mà mình đang thế chấp, ngày 20/06/2014 ông K có làm đơn xin hoãn đấu giá tới ngày 07/07/2014 để gia đình tìm biện pháp khắc phục để trả nợ. Sau khi được phía Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh Kim N và Công ty cổ phần bán đấu giá T thống nhất tạo điều kiện cho ông K lùi thời gian bán đấu giá tới ngày 07/07/2014 như đơn trình bày. Quá thời hạn đã cam kết mà ông K vẫn không có thiện chí trả nợ, phía Ngân hàng đã cử cán bộ đồn đốc cũng như động viên nhưng ông K vẫn không chấp hành. Vì vậy, ngày 15/07/2014 Công ty cổ phần bán đấu giá T đã tiến hành tổ chức bán đấu giá đối với tài sản nói trên. Sau nhiều lần bỏ giá, người mua bỏ giá cao nhất là ông Nguyễn Ngọc T với mức giá: 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn). Sau khi trúng đấu giá ông T đã nộp đủ tiền cho Công ty cổ phần bán đấu giá T để hoàn thành các thủ tục cần thiết.

Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, qua xác minh được biết thửa đất số 61 a; tờ bản đồ số 48 có diện tích 10.320m² đang tranh chấp nên không thể chuyển nhượng được. Vì vậy ông T đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất số: 99; 115; 114; 97; 96 thuộc tờ bản đồ số 48; tổng diện tích: 22.375 m² và đã được UBND huyện KN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984 ngày 12/11/2014 mang tên ông Nguyễn Ngọc T.

Nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên: Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản đấu giá là Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T. Người có tài sản đấu giá là Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - chi nhánh L, tỉnh ĐăkLăk với người mua được tài sản là anh Nguyễn Ngọc T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984, diện tích 22.375m² thuộc các thửa số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 được UBND huyện KN cấp ngày 12/11/2014 mang tên Nguyễn Ngọc T. Buộc Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh ĐăkLăk và Công ty cổ phần đấu giá tài sản T bồi thường thiệt hại cho gia đình ông T. Phía Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu khởi kiện của ông T theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của Ngân hàng: Sau khi mua trúng đấu giá và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, ngày 02/12/2014 ông T và bà N1 đã dùng chính tài sản mua trúng đấu giá là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984 ngày 12/11/2014 (thửa đất số: 99; 115; 114; 97; 96 thuộc tờ bản đồ số 48, tổng diện tích: 22.375 m²) để ký kết hợp đồng thế chấp số 4H20141202

và hợp đồng tín dụng số LAV201400558 với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L vay số tiền 250.000.000 đồng. Đã quá thời hạn thanh toán nhưng ông T và bà N1 chưa thanh toán cho Ngân hàng được khoản nào. Do đó Ngân hàng khởi kiện phản tố yêu cầu vợ chồng ông T phải trả cho Ngân hàng số nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi là 117.105.667 làm tròn thành 117.106.000 đồng, lãi suất được tính đến ngày xét xử sơ thẩm 06/11/2019, cụ thể như sau:

Ngày 22/12/2014 đến ngày 13/5/2015: $(143 \text{ ngày} \times 10,5\%/năm \times 200.000.000 \text{ đồng}) = 8.341.667 \text{ đồng};$

Ngày 14/5/2015 đến ngày 22/8/2015: $(101 \text{ ngày} \times 10,5\%/năm \times 250.000.000 \text{ đồng}) = 7.364.583 \text{ đồng};$

Ngày 23/8/2015 đến ngày 31/3/2019: $(1317 \text{ ngày} \times 9,5\%/năm \times 250.000.000 \text{ đồng}) = 86.885.417 \text{ đồng};$

Ngày 01/4/2019 đến ngày 06/11/2019: $(220 \text{ ngày} \times 9,5\%/năm \times 250.000.000 \text{ đồng}) = 14.513.000 \text{ đồng};$ tổng cộng nợ lãi là 117.105.667 làm tròn thành 117.106.000 đồng.

Tổng số nợ ông T và bà N1 phải trả cho Ngân hàng là 367.106.000 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả việc tuyên hủy GCNQSD đất đã sang tên cho ông Nguyễn Ngọc T, khôi phục lại nguyên trạng quyền sử dụng đất như ban đầu (đứng tên ông Đặng Văn K) là tài sản đang thế chấp Ngân hàng.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và ông T, bà N1 đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Quá trình tham gia tổ tụng đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T là ông Đặng Ngọc H trình bày:

Trong quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T đã căn cứ vào:

- Bản sao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số: BA 784057, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: CH000519, thửa đất số 104. tờ bản đồ số 48 đã được UBND huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/8/2010 do hộ ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N đứng tên chủ sử dụng;

- Bản sao giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AĐ 848552, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 00134H, thửa đất số 113; 120, tờ bản đồ số 48 đã được UBND huyện KN tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/8/2006 do hộ ông Đặng Văn K đứng tên chủ sử dụng;

- Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R 619654, vào sổ cấp GCN QSDĐ số: 269141 QSDĐ/ĐH thửa đất số 99; 115; 114; 97; 96: 61a tờ bản đồ số 48 đã được UBND huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 25/12/2000 do hộ ông Đặng Văn K đứng tên chủ sử dụng;

- Bản sao Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LPC0420110027 ngày 15/4/2011 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Kim N, tỉnh Đắk Lắk (bên nhận thế chấp) với ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N (bên thế chấp), đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Đắk Lắk chứng thực theo số công chứng 00001635 quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 26/4/2011;

- Bản sao đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Kim N, tỉnh Đắk Lắk (bên nhận thế chấp) với ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N (bên thế chấp) đã được UBND xã T, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk đăng ký thế chấp ngày 26/4/2011;

- Bản sao Hợp đồng tín dụng số: LAV 201100605 ngày 26/4/2011 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT VN - Chi nhánh Kim N, tỉnh Đắk Lắk (bên cho vay) với ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N (bên vay);

- Bản chính Văn bản thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản thế chấp vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 21 tháng 10 năm 2012 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Kim N, tỉnh Đắk Lắk với ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N. Thực hiện hợp đấu bán đấu giá tài sản số: 308-NHA/2013/HĐĐG-ĐGTN ký ngày 19/9/2013 giữa Công ty T và Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Kim N, tỉnh Đắk Lắk theo biên bản niêm yết số thông báo 1002/TB-ĐGTN ngày 20/9/2013 đến ngày 04/10/2013 là hết hạn thông báo.

Ngày 09/12/2013, Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Kim N, tỉnh Đắk Lắk ra quyết định giảm giá bán đấu giá tài sản số 29/QĐ-KN cho công ty T thực hiện theo quyết định giảm giá trên theo phụ lục hợp đồng lần 01 ngày 11/12/2013 theo số thông báo bán đấu giá tài sản 1346 TB-ĐGTN ngày 12/12/2013 hết hạn thông báo ngày 13/01/2014 không có người tham gia đấu giá

Ngày 25/02/2014, Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Kim N, tỉnh Đắk Lắk ra quyết định số 01/QĐ-KN về việc gia hạn bán đấu giá tài sản đề nghị công ty T giữ nguyên mức giá khởi điểm và gia hạn thêm 30 ngày, ngày hết hạn thông báo là 04/04/2014 là ký lại phụ lục hợp đồng lần 02 ngày 03/03/2014.

Ngày 22/04/2014 Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Kim N, tỉnh Đắk Lắk ra Quyết định số 02/QĐ-KN về việc gia hạn bán đấu giá tài sản đề nghị công ty T giữ nguyên mức giá khởi điểm và gia hạn thêm thông báo là ngày 24/04/2014 ký lại phụ lục lần 03 ngày 23/4/2014 kèm theo biên bản bán đấu giá thành sau khi ra thông báo về tài sản đấu giá đến 19/5/2014 ông Nguyễn Ngọc T đăng ký tham gia đấu giá.

Ngày 09/6/2014 công ty T tổ chức bán đấu giá tài sản, ngày 6/6/2014 ông Đặng Văn K có làm đơn xin hoãn đấu giá tới ngày 07/07/2014 sẽ trả tiền cho Ngân

hàng Kim N để chuộc tài sản, nhưng đến ngày 07/7/2014 ông K không thực hiện theo đúng cam đoan trên nên Ngân hàng kết hợp với công ty T tổ chức bán đấu giá tài sản ngày 15/7/2014.

Sau khi tổ chức bán đấu giá tài sản thì người mua trúng tài sản là ông Nguyễn Ngọc T địa chỉ: Thôn T, xã E. huyện N, tỉnh Đắk Lắk mua với giá 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) giá khởi điểm 810.000.000 đồng (Tám trăm mười triệu đồng).

- Công ty T kết hợp với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh Kim N, chính quyền địa phương và ông T là người mua trúng đấu giá tiến hành bàn giao tài sản vào ngày 13/8/2014, nhưng ngày 13/8/2014 ông K có đơn xin hoãn việc bàn giao để tổ chức đám cưới cho con trai, xin đến ngày 15/9/2014 sẽ bàn giao tài sản cho ông T. Tuy nhiên, quá thời hạn trên ông K không thực hiện theo cam kết mà còn không chế đe dọa nên việc bàn giao tài sản không thành.

- Từ sự việc trên cho thấy, quá trình tổ chức bán đấu giá tài sản của hộ ông K, bà K đã được Công ty thực hiện đúng, đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu phản tố của Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

4.1 Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đặng Văn K trình bày:

Vào năm 2011, tôi có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Kim N vay số tiền 450.000.000 đồng, mục đích vay là để đầu tư vào cà phê, hồ tiêu và trang trải gia đình. Khi vay chỉ có mình tôi đứng ra vay và có thể chấp cho Ngân hàng 03 giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ Đặng Văn K tại thôn B, cụ thể là: 01 lô có diện tích 4.900m² giấy chứng nhận QSD số BA 784057, 01 lô có diện tích 11.070m² giấy chứng nhận QSD số AD 848552 và 01 lô có diện tích 32.692m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 619654. Thời hạn vay 24 tháng, gia đình tôi đã trả được 224.870.000 đồng cả gốc và lãi. Hiện nay gia đình tôi còn nợ Ngân hàng Kim N 450.000.000 đồng và lãi phát sinh từ tháng 6/2014 đến nay.

Khi đến hạn trả nợ thì gia đình tôi mang tiền đến trả nhưng phía Ngân hàng tính lãi suất quá hạn + trong hạn quá cao nên tôi mang tiền về, sau đó gia đình tôi cũng đã trả lãi cho Ngân hàng được một số lần.

Việc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Kim N (nay là chi nhánh Lê T) tỉnh Đắk Lắk, bán đấu giá tài sản của gia đình ông cho ông Nguyễn Ngọc T thì gia đình ông không được biết và không ký

vào bất kỳ văn bản nào về việc bán tài sản. Do đó, nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án: Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản đấu giá là Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T. Người có tài sản đấu giá là Ngân hàng NN&PTNTVN - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk với người mua được tài sản là anh Nguyễn Ngọc T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984, diện tích 22.375m² thuộc các thửa số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 được UBND huyện KN cấp ngày 12/11/2014 mang tên Nguyễn Ngọc T thì gia đình ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đề nghị Tòa án khôi phục lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ban đầu cho gia đình ông.

Đối với yêu cầu phản tố của Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố đề nghị khôi phục lại nguyên trạng quyền sử dụng đất như ban đầu (đứng tên ông Đặng Văn K) là tài sản đang thế chấp tại ngân hàng thì tôi đồng ý.

Ngoài ra ông K đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong các buổi làm việc và xét xử vắng mặt ông.

4.2 Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Chu Thị N trình bày:

Lời khai và quan điểm giải quyết vụ án của bà N cũng giống như lời khai và quan điểm giải quyết vụ án của ông N đã trình bày ở trên. Ngoài ra bà N đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong các buổi làm việc và xét xử vắng mặt bà.

4.3 Quá trình giải quyết vụ án anh Đặng Văn H trình bày:

Bố ông là ông Đặng Văn K có vay của ngân hàng Kim N số tiền 450.000.000 đồng. Khi vay ông K không nói gì ông về việc vay với số tiền trên, ông không hề ký vào bất kỳ văn bản, giấy tờ gì với Ngân hàng Kim N, sau khi bố ông lấy tiền về thì gia đình ông mới biết việc. Việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp của gia đình ông để phát mãi vì lý do gì thì ông không được biết, ông không đồng ý về việc phát mãi tài sản của Ngân hàng Kim N và bán đấu giá tài sản của công ty đấu giá T. Trong quá trình Ngân hàng Kim N phát mãi tài sản và công ty đấu giá T bán đấu giá tài sản thì ông không hề nhận được bất kỳ một thông báo nào. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T: Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản đấu giá là Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN600984, diện tích 22.375m² thuộc các thửa số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 được UBND huyện KN cấp ngày 12/11/2014 mang tên Nguyễn Ngọc T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4.4 Quá trình giải quyết vụ án anh Đặng Văn T1 trình bày:

Lời khai và quan điểm giải quyết vụ án của anh T cũng giống như lời khai và quan điểm giải quyết vụ án của anh H đã trình bày ở trên.

4.5. Quá trình giải quyết vụ án anh Đặng Văn T2 trình bày:

Lời khai và quan điểm giải quyết vụ án của anh T2 cũng giống như lời khai và quan điểm giải quyết vụ án của anh H đã trình bày ở trên.

4.4 Đại diện của Ủy ban nhân dân huyện KN là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T tiến hành tổ chức bán đấu giá tài sản quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R 619654 thửa đất số 61a, 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48 diện tích 32.695m² địa chỉ tại xã D, huyện N, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện KN cấp ngày 15/12/2000 cho ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N. Theo hợp đồng mua bán đấu giá tài sản đấu giá số 100/2014/HĐMB-ĐGTN ngày 15/7/2014 thì ông Nguyễn Ngọc T là người trúng đấu giá khối tài sản trên. Trên cơ sở các hồ sơ nêu trên, UBND huyện KN đã thực hiện các trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định, đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 600984 đối với thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48, diện tích 22.375m² cấp cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 12/11/2014. Nay, ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của Ngân hàng thì phía UBND huyện KN không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã xét xử vụ án, và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2015/DS-ST. Sau khi xét xử bản án bị kháng nghị.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 82/2016/DS-PT ngày 16/06/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định Hủy bản án sơ thẩm – Giao hồ sơ cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

Ngày 06/6/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý lại vụ án theo thẩm quyền. Ngày 19/01/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xét xử vụ án và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST.

Sau khi xét xử bản án bị kháng cáo, tại bản án dân sự phúc thẩm số 98/2018/DS-PT ngày 28/6/2018, của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định hủy toàn bộ bản án sơ thẩm – Giao sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thẩm quyền.

Do đó, ngày 07/8/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý vụ án giải quyết theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có yêu cầu phản tố vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu phản tố.

Tại phần tranh luận ông Nguyễn Ngọc T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông. Yêu cầu Ngân hàng trả lại tiền mua bán đất đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông. Ông chấp nhận trả cho Ngân hàng số nợ vợ chồng ông đã vay ngân hàng theo đơn phản tố của Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông và Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Tại phần tranh luận đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết đơn khởi kiện của ông T theo quy định của Pháp luật, giải quyết hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông và Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận đơn khởi kiện phản tố của Ngân hàng, khôi phục lại bìa đỏ cho ông K.

Tại phần tranh luận ông K và bà N trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, yêu cầu Ngân hàng trả lại bìa đỏ nguyên trạng ban đầu cho gia đình tôi.

Tại phiên tòa, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo.

+ Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm - Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Căn cứ các khoản 3, 9, 13 Điều 26, khoản 1 Điều 34, khoản 1 Điều 37, Điều 266 BLTTDS năm 2015; Áp dụng Điều 425, Điều 426, Điều 471, Điều 474 BLDS năm 2005; Áp dụng Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T;

- Hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản số 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 giữa Công ty đấu giá T và người có tài sản đấu giá là Ngân hàng Kim N với người mua được tài sản là ông Nguyễn Ngọc T;

- Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận QSD đất số BN 600984, thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 48, diện tích 22.375m², do UBND huyện KN cấp ngày 12/11/2014 cho ông Nguyễn Ngọc T;

- Buộc Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền tương ứng với mức lãi suất 9%/năm tính từ ngày 15/7/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm (số tiền cụ thể tính dựa trên ngày xét xử sơ thẩm)

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam:

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Hoàng Thị N1 phải trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam số tiền tạm tính đến ngày 06/11/2019 là 367.105.667 đồng, trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi là 117.105.667 đồng.

Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất số 4H20141202 ngày 02/02/2014 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị N1.

- Kiến nghị UBND huyện KN cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 để buộc các đương sự phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án; ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giấy triệu tập hợp lệ cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, gồm: Anh Đặng Văn H, anh Đặng Văn T1, anh Đặng Văn T2 đến để các đương sự tự khai hoặc lấy lời khai của các đương sự về những vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án, theo quy định của pháp luật, song các đương sự không đến Tòa án làm việc. Do đó, Tòa án không lấy được lời khai của anh H, anh T1, anh T2 theo quy định. Do đó Hội đồng xét xử xem xét trên cơ sở lời khai của các đương sự trong quá trình tiến hành tố tụng trước khi Tòa án thụ lý lại vụ án.

Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tổng đạt hợp lệ thông báo tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông K, bà N có đơn xin vắng mặt trong các buổi làm việc, các ông H, T1 và T2, không đến Tòa án làm việc. Vì vậy không tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải giữa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích cho các đương sự về quyền yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và quyền thỏa thuận về giá tài sản, lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản hoặc yêu cầu Tòa án thành lập hội đồng định giá tài sản liên quan đến việc giải quyết vụ án, song các đương sự không có yêu cầu.

Mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa đến các đương sự. Song, đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần đấu giá T, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đại diện ủy quyền của UBND huyện KN, các ông H, T1 và T2 vắng mặt tại phiên tòa. Đây là phiên tòa lần thứ hai việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Hội đồng xét xử hội ý và quyết định xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản:

[2.1.1] Về nguồn gốc đất: Ngày 26/04/2011, Ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N đã ký kết Hợp Đồng Tín dụng số: LAV201100605 với Ngân hàng Nông nghiệp và PTNTVN - Chi nhánh Kim N (nay là Chi nhánh L) để vay vốn số tiền vay: 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng chẵn). Ngân hàng và ông K, bà N ký HĐTCQSD đất số LPC0420110027 ký kết ngày 15/04/2011 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và PTNTVN - Chi nhánh Kim N (bên nhận thế chấp) và ông Đặng Văn K và bà Chu Thị N (bên thế chấp). Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay gồm:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 784057 do UBND huyện KN cấp ngày 27/08/2010, sổ vào sổ CH000519; thửa đất số: 104; tờ bản đồ số: 48; diện tích: 4.900m²

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 619654 do UBND huyện KN cấp ngày 25/12/2000, sổ vào sổ 269141 QSDĐ/ĐH; thửa đất số: 99; 115; 114; 97; 96; 61a; tờ bản đồ số 48; địa chỉ thửa đất: Xã D - Huyện KN - Tỉnh Đắk Lắk (nay là Xã T); diện tích 32.695m².

- Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 848552 do UBND huyện KN cấp ngày 02/08/2006, sổ vào sổ 00134H; thửa đất số: 113; 120; tờ bản đồ số 48; diện tích 11.070m².

Quá thời hạn cam kết trả nợ ông K, bà N vẫn không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Vì vậy, ngày 19/09/2013 Ngân hàng No&PTNT chi nhánh L ký hợp đồng với Công ty cổ phần bán đấu giá T tiến hành tổ chức bán đấu giá đối với khối tài sản mà ông K, bà N đã thế chấp nói trên và sau nhiều lần bỏ giá đến ngày

15/07/2014, ông Nguyễn Ngọc T là người mua được khối tài sản trên với giá 900.000.000 đồng.

Ngày 12/11/2014 UBND huyện KN đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984 cấp ngày 11/12/2014, thuộc thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 47 với diện tích 22.375m², tọa lạc tại xã T, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk, mang tên ông Nguyễn Ngọc T.

[2.1.2]. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng với ông K, bà N qui định: Tại Điều 3 (mục 3.6) “bên A có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo định tại Điều 4 của Hợp đồng này”. Tại Điều 4; mục (3.1) về phương thức xử lý tài sản: “Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đến hạn trả nợ bên B phải chủ động phối hợp với bên A để bán tài sản thu hồi nợ”; mục 3.2: “Bên A phối hợp với bên B bán tài sản trực tiếp cho người mua hoặc ủy quyền cho bên thứ ba bán tài sản cho người mua.”. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp thì bên A có quyền xử lý tài sản nhưng phải có sự phối hợp của bên B.

Quá trình giải quyết vụ án ông K, bà N không thừa nhận chữ ký và chữ viết “N, Chu Thị N” trong văn bản thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản thế chấp đề ngày 21/10/2012 là của bà N. Tại kết luận giám định số 103/PC54 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đắk Lắk (BL: 206-207) đã kết luận: Chữ ký, chữ viết “N, Chu Thị N” trong văn bản thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản thế chấp không phải do bà N ký và viết ra. Như vậy, văn bản thỏa thuận về việc bán đấu giá tài sản thế chấp ngày 21/10/2012 giữa ngân hàng nông nghiệp và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Kim N (Nay là NHNN&PTVN – Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk) và ông K, bà N không có sự đồng ý của bà N, nên không có giá trị pháp luật.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, thì Ngân hàng phải tiến hành thu giữ tài sản bảo đảm thành công mới thực hiện xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức đã thỏa thuận. Trên thực tế, ông K và bà N không tự nguyện bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng, việc bán đấu giá tài sản thế chấp chưa được sự đồng ý của bà N nhưng Ngân hàng vẫn tiến hành ủy quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là vi phạm Điều 4 Hợp đồng thế chấp tài sản, không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 63 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ. Thực tế ông K, bà N vẫn quản lý tài sản thế chấp không bàn giao cho Ngân hàng. Do đó, ông T vẫn chưa nhận được tài sản mua đấu giá. Như vậy, việc Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp của bên B để bán đấu giá trong trường hợp này là không đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn bàn giao tài sản: Tại Điều 10 của hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 quy định: “Thời hạn giao tài sản chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày người mua được tài sản bán đấu giá đã nộp đủ tiền mua tài sản”. Tuy nhiên, sau khi đấu giá trúng khôi tài sản trên ông Nguyễn Ngọc T đã giao tiền đầy đủ cho Ngân hàng nhưng đến tại thời điểm xét xử Ngân hàng L và Công ty cổ phần dịch vụ bán đấu giá T vẫn chưa bàn giao được tài sản cho ông Nguyễn Ngọc T là vi phạm thời gian giao tài sản. Do không nhận được tài sản mua trúng đấu giá, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nguyễn Ngọc T, nên ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá tài sản mà ông là người mua trúng tài sản bán đấu giá là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do không thực hiện được hợp đồng bán đấu giá tài sản: Tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng bán đấu giá tài sản số: 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 (Bút lục số 532) quy định: “Trường hợp hợp đồng bán đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của Bộ luật dân sự hoặc có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sửa đổi một phần hoặc hủy toàn bộ quyết định liên quan đến tài sản bán đấu giá có vi phạm pháp luật thì người mua được tài sản bán đấu giá được bồi thường theo mức trần lãi suất do ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố, kể từ thời điểm phát sinh cho đến khi có quyết định giải quyết cuối cùng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Nhận thấy, Ngân hàng NN&PTNTVN - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk phát mãi, xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình ông K không đúng quy định của pháp luật, ông Nguyễn Ngọc T là người mua được tài sản nhưng hiện tại vẫn chưa nhận được tài sản làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông Nguyễn Ngọc T. Do đó ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu Ngân hàng NN&PTNTVN - Chi nhánh L phải bồi thường thiệt hại cho ông là có căn cứ, cần chấp nhận. Ngân hàng NN&PTNTVN - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền đã mua tài sản bán đấu giá là 900.000.000 đồng và phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông Nguyễn Ngọc T theo quy định tại Điều 425 BLDS “Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm của bên kia phải bồi thường”.

Tuy nhiên, hiện nay Ngân hàng Nhà nước không còn quy định mức “trần lãi suất” chung, tại hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá cũng không nêu rõ bồi thường theo mức “trần lãi suất” cụ thể như thế nào, nên cần áp dụng mức lãi suất cơ bản 9%/năm để tính giá trị bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là phù hợp. Giá trị bồi thường cụ thể là: 900.000.000 đồng x 05 năm 03 tháng 21 ngày (từ 15/7/2014 – 06/11/2019) X 9%/năm = 429.975.000 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984 cấp ngày 11/12/2014 mang tên ông Nguyễn Ngọc T:

Như đã đánh gia, nhận định tại mục [2.1.1], về nguồn gốc thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 47 với diện tích 22.375m² UBND huyện KN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc T là do ông Nguyễn Ngọc T mua được thông qua việc bán đấu giá. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện KN cho ông Nguyễn Ngọc T là đúng quy định theo pháp luật. Tuy nhiên, sau khi mua được tài sản trên đã quá thời gian giao tài sản, nhưng Ngân hàng không bàn giao được tài sản cho gia đình ông Nguyễn Ngọc T, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của gia đình ông Nguyễn Ngọc T. Do đó ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản là Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T, người có tài sản đấu giá là Ngân hàng NN&PTNTVN – Chi nhánh Kim N (Nay là Ngân hàng NN&PTNTVN - Chi nhánh Lê T, tỉnh Đắk Lắk) với người mua được tài sản là ông Nguyễn Ngọc T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984 cấp ngày 11/12/2014, thuộc thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 47 với diện tích 22.375m² mang tên ông Nguyễn Ngọc T là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện phản tố của ngân hàng NN&PTNTVN - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk:

[2.4.1] Đối với yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị N1 phải trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk số tiền 250.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi suất.

Nhận thấy, theo Hợp đồng tín dụng ký giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Ngọc T, bà N1 ngày 22/12/2014, thì ông Nguyễn Ngọc T và bà N1 vay Ngân hàng số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất phạt quá hạn trả nợ bằng 150% so với lãi suất đã thỏa thuận. Quá trình thực hiện hợp đồng vay ông Nguyễn Ngọc T và bà N1 chưa thanh toán cho Ngân hàng bất kỳ khoản nợ nào. Do đó ông Nguyễn Ngọc T và bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà N1 phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số nợ gốc và lãi suất phát sinh theo quy định là có căn cứ.

Theo hợp đồng tín dụng ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà N1 với Ngân hàng, thì mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay là 10,5%/năm/nợ, nếu vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu lãi suất phạt quá hạn bằng 150% so với lãi suất đã thỏa thuận. Tuy nhiên, Ngân hàng chỉ yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền ông Nguyễn Ngọc T và bà N1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo mức

10.5 %/năm/nợ, sau đó được giảm lãi xuống còn 9,5%/năm/nợ/thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ đến ngày xét xử sơ thẩm, là có lợi cho ông Nguyễn Ngọc T và bà N1 nên cần chấp nhận.

Lãi suất cụ thể được tính như sau:

Lãi suất tính từ ngày 22/12/2014 đến ngày 13/5/2015: $(143 \text{ ngày} \times 10,5\%/năm \times 200.000.000 \text{ đồng}) = 8.341.667 \text{ đồng};$

Lãi suất tính từ ngày 14/5/2015 đến ngày 22/8/2015: $(101 \text{ ngày} \times 10,5\%/năm \times 250.000.000 \text{ đồng}) = 7.364.583 \text{ đồng};$

Lãi suất tính từ ngày 23/8/2015 đến ngày 31/3/2019: $(1317 \text{ ngày} \times 9,5\%/năm \times 250.000.000 \text{ đồng}) = 86.885.417 \text{ đồng};$

Lãi suất tính từ ngày 01/4/2019 đến ngày 06/11/2019: $(220 \text{ ngày} \times 9,5\%/năm \times 250.000.000 \text{ đồng}) = 14.513.000 \text{ đồng};$ tổng cộng nợ lãi là 117.105.667 làm tròn thành 117.106.000 đồng.

Nhận thấy yêu cầu khởi kiện phản tố của ngân hàng là có căn cứ, cần chấp nhận, buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà N1 phải trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk số nợ là 367.106.000 đồng, trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng, nợ lãi là 117.106.000 đồng (lãi suất được tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 06/11/2019).

[2.4.2] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả việc tuyên hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc T, khôi phục lại nguyên trạng quyền sử dụng đất như ban đầu (đứng tên ông Đặng Văn K) là tài sản đang thế chấp Ngân hàng:

Như đã phân tích đánh giá ở trên, yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc T được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuân theo trình tự, thủ tục do Luật đất đai quy định. Do đó, ông Đặng Văn K, bà Chu Thị N có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đắk Lắk để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn K, bà Chu Thị N đối với các thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại xã T, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk, theo quy định của pháp luật. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K và bà N theo quy định của pháp luật.

[2.4.3] Tại phiên tòa, NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk và ông Nguyễn Ngọc T, bà N1 yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thế chấp số 4H20141202 ngày 01/12/2014 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Ngọc T, bà N1 theo quy định của pháp luật. Nhận thấy, mặc dù ông Nguyễn Ngọc T và bà N1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 600984 tại các thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 47 với diện tích 22.375m² mang tên ông Nguyễn Ngọc T, đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để vay tiền Ngân hàng như đã nêu

tại mục [2.4.1]. Song, tại thời điểm thế chấp tài sản thì ông K, bà N là người quản lý tài sản thế chấp. Mặt khác, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc T đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy, về mặt thực tiễn và pháp lý ông Nguyễn Ngọc T và bà N1 không phải là người sử dụng diện tích đất đã thế chấp để vay tiền Ngân hàng. Để giải quyết triệt để vụ án, cần hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 4H20141202 ngày 01/12/2014 đã ký giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị N1.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T. Chấp nhận đơn khởi kiện phản tố của ngân hàng NN&PTNTVN - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí thẩm định tài sản:

Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk phải chịu số tiền thẩm định tài sản là 4.800.000 đồng. Ông Nguyễn Ngọc T được nhận lại số tiền đã nộp sau khi thu được từ Ngân hàng NN&PTNNVN chi nhánh L.

[4] Về chi phí giám định: Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Ông Đặng Văn K được nhận lại 2.500.000 đồng sau khi thu được từ Ngân hàng NN&PTNTVN - chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T được Hội đồng xét xử chấp nhận, do đó Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể là: $[36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 1.329.975.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng})] = 51.899.250 \text{ đồng}$, làm tròn thành 51.899.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 3.520.000 đồng và 5.295.000 đồng tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001705 ngày 20/9/2017 và 0014528 ngày 16/4/2019, tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk còn phải nộp 42.084.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Do yêu cầu phản tố của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk được Hội đồng xét xử chấp nhận, do đó ông Nguyễn Ngọc T, bà Hoàng Thị N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $367.106.000 \text{ đồng} \times 5\% = 18.355.300 \text{ đồng}$, làm tròn thành 18.355.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, gia đình ông Nguyễn Ngọc T thuộc hộ nghèo. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ông Nguyễn Ngọc T, bà Hoàng Thị N1

được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Ngọc T được nhận lại 19.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0020025 ngày 06/01/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Áp dụng các Điều 26; Điều 27; Điều 34; Điều 37; Điều 147; 149; Điều 207; khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 105; 166, Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 223; Điều 342; Điều; 419; 422; 425; 427; 471; 474; 476; Điều 715 Bộ luật dân sự 2005; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 18; khoản 2, 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Căn cứ Pháp lệnh 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T.

Chấp nhận đơn khởi kiện phản tố của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Hủy hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 100/2014/HĐMB-ĐGTS ngày 15/7/2014 giữa tổ chức bán đấu giá tài sản đấu giá là Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T. Người có tài sản bán đấu giá là Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Kim N (Nay là Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk) với người mua được tài sản là ông Nguyễn Ngọc T.

[2.2]. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 600984 do UBND huyện KN cấp ngày 12/11/2014 mang tên ông Nguyễn Ngọc T, tại các thửa số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48, đất tọa lạc tại xã T, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

[2.3]. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị N1 tổng số tiền là: 1.329.975.000 đồng (Một tỷ, ba trăm hai mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Trong đó: Tiền trả mua tài sản trúng đấu giá là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), tiền bồi thường thiệt hại là: 429.975.000 đồng (Bốn trăm hai mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

[2.4]. Chấp nhận đơn phản tố của Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L – tỉnh Đắk Lắk. Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị N1 phải trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk số nợ là 367.106.000 đồng (Ba trăm sáu mươi bảy triệu, một trăm linh sáu ngàn đồng),

trong đó nợ gốc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi là 117.106.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu, một trăm linh sáu ngàn đồng), lãi suất tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/11/2019).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Ngọc T, bà Hoàng Thị N1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất phát sinh trên số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Nguyễn Ngọc T, bà Hoàng Thị N1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk.

[2.5]. Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 4H20141202 ngày 01/12/2014 đã ký giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk với ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị N1.

[2.6]. Ông Đặng Văn K, bà Chu Thị N có trách nhiệm liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đắk Lắk để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn K, bà Chu Thị N đối với các thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115 tờ bản đồ số 48, theo quy định của pháp luật. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Đặng Văn K, bà Chu Thị N đối với các thửa đất số 96, 97, 99, 114, 115, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk, theo quy định của pháp luật.

[3]. Về chi phí thẩm định tài sản:

Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk phải chịu số tiền thẩm định tài sản là 4.800.000 đồng (Bốn triệu, tám trăm ngàn đồng). Ông Nguyễn Ngọc T được nhận lại số tiền 4.800.000 đồng (Bốn triệu, tám trăm ngàn đồng) sau khi thu được từ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam chi nhánh L.

[4]. Về chi phí giám định: Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Ông Đặng Văn K được nhận lại 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) sau khi thu được từ ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1]. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 51.899.250 đồng (Năm mươi một triệu, tám trăm chín mươi chín ngàn, hai trăm năm mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng đã nộp là 3.520.000 đồng và 5.295.000 đồng, theo biên

lai thu tiền số: 0001705 ngày 20/9/2017 và biên lai thu tiền số: 0014528 ngày 16/4/2019, tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh L, tỉnh Đắk Lắk tiếp tục phải nộp 43.084.000 đồng (Bốn mươi ba triệu, không trăm tám mươi tư ngàn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2]. Miễn tòa bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Hoàng Thị N1. Ông Nguyễn Ngọc T được nhận lại 19.500.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số: 0020025 ngày 06/01/2015, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

[6]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết công khai.

[7]. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 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, Điều 7 và Điều 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:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Chi Cục THADS huyện KN;
- Công Thông tin điện tử TA;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Trần Thị Phụng

