**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN ĐÔNG ANH**
**THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 13/2019/DS-ST
Ngày: 10-5-2019
*V/v: "Tranh chấp HĐ tín dụng"*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà:* **Bà Phạm Thị Thu Huyền.**
*Các Hội thẩm nhân dân:* **1. Bà Hoàng Thị Hòa.**
**2. Ông D Xuân Đính.**

***- Thư ký phiên toà:*** **Ông Thịnh Quang Thắng –** Thư ký Toà án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*** **Bà Nguyễn Thị Thúy Nga -** Kiểm sát viên.

Ngày 10/5/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 123/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2018 về việc*"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số14/2019/QĐXXST-DS ngày 26/3/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2019/QĐST-DS ngày 11/4/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2019/QĐST-DS ngày 26/4/2019.Giữa:

*1. <u>NgU đơn</u>:*

**Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X Việt Nam**
***(sau đây gọi tắt là Ngân hàng X)***

Địa chỉ trụ sở: Số 145-147-149 H, phường 2, Thành phố T, Tỉnh Long An.
Địa chỉ liên hệ: Số 41A L, phường L, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.
Đại diện theo pháp luật: ***Ông Nguyễn Văn T*** – Chủ tịch Hội đồng thành viên.
Đại diện theo ủy quyền: ***Ông Đàm Minh Đ*** – Tổng Giám đốc Ngân hàng X(Theo giấy ủy quyền số 03/2018/UQ-CTHĐTV ngày 28/02/2018 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng Xây dựng).
Người được ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án: ***Ông Phạm Anh N*** - chU viên Phòng công nợ Ngân hàng X(Theo giấy ủy quyền số 955/2018/GUQ-CB ngày 17/9/2018 của Tổng giám đốc Ngân hàng X).

Có mặt tại phiên tòa.

*2. <u>Bị đơn</u>:* **Ông Lê Quảng U (tức K) -** Sinh năm 1972.
**Bà Nguyễn Thị T -** Sinh năm 1975.
HKTT và nơi ở: Đội 2, thôn U, xã K, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Ông U có mặt tại phiên tòa.
Bà T xin vắng mặt tại phiên tòa.

*3. <u>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan</u>:*

*3.1/* **Bà Trần Thị S** - Sinh năm 1958.

*3.2/* **Anh Ngô Ngọc D** - Sinh năm 1979 (con trai bà S).

*3.3/* **Chị Nguyễn Thị B** - Sinh năm 1980 (vợ anh D).

*3.4/* **Cháu Ngô Ngọc O** - Sinh năm 2002 (con anh D, chị B).

*3.5/* **Cháu Ngô Thị M** - Sinh năm 2004 (con anh D, chị B).

*3.6/* **Cháu Ngô Ngọc A** - Sinh năm 2007 (con anh D, chị B).

Đại diện hợp pháp của cháu O, cháu M, cháu A là anh D và chị B.

*3.7/***Anh Ngô E-** Sinh năm 1982 (con trai bà S).

*3.8/* **Chị Ngô Thị Â** - Sinh năm 1986 (vợ anh Thế).

*3.9/* **Cháu Ngô O**- Sinh năm 2008 (con anh Thế, chị Â).

*3.10/* **Cháu Ngô Đ**- Sinh năm 2010 (con anh Thế, chị Â).

*3.11/* **Cháu Ngô I** - Sinh năm 2016 (con anh Thế, chị Â).

Đại diện hợp pháp của cháu Ngọc Anh, cháu Đường, cháu Bé là anh Thế và chị Â.

*3.12/* **Anh Ngô Ngọc G** - Sinh năm 1984 (con trai bà S).

*3.13/* **Chị Nguyễn Thị U** - Sinh năm 1986 (vợ anh G).

*3.14/* **Cháu Ngô Thị N** - Sinh năm 2010 (con anh G, chị U).

*3.15/* **Cháu Ngô Ngọc L** - Sinh năm 2014 (con anh G, chị U).

*3.16/* **Cháu Ngô Ngọc Tr** - Sinh năm 2012 (con anh G, chị U).

Đại diện hợp pháp của cháu N, cháu L, cháu T là anh G và chị U.

*3.17/* **Chị Ngô Thị H** - Sinh năm 1989 (con gái bà S).

Cùng trú tại: Khu 5, Thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặttại phiên tòa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*** ThAo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện thAo ủy quyền của nguyên đơn trình bày**:

Ngày 15/02/2017 ông Lê Quảng U và vợ là bà Nguyễn Thị T đã ký Hợp đồng tín dụng số 8/2017/22000/06.HĐTD/100 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số 8/2017/22000/10.1.ĐNRV_1/100 ngày 16/02/2017 vay Ngân hàng Xsố tiền 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày 16/02/2017. Lãi suất vay trong hạn trong 3 năm đầu là 9%/năm, từ năm thứ tư lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động 12 tháng trả sau cộng (+) biên độ 3,9%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn trả nợ tiền gốc và tiền lãi trả hàng tháng vào ngày 25. Mục đích vay vốn mua đất ở.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45 tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản gắn liền với đất số BM

181730, số vào sổ GCN số 155.QĐ.UBND.2013 CH 00009.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 22/01/2013. Thửa đất có diện tích 252m2. ThAo hợp đồng thế chấp tài sản số 8/2017/22000/07.1.HĐTC/100 ngày 15/02/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long, số công chứng 689.2017/HĐTC và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh ngày 15/02/2017.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Lê Quảng U và bà Nguyễn Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, gửi thông báo yêu cầu bên vay thanh toán nợ nhưng ông Lê Quảng U và bà Nguyễn Thị T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 25/3/2019, ông Lê Quảng U và bà Nguyễn Thị T còn nợ Ngân hàng X2.958.299.340 đồng, trong đó nợ gốc trong hạn là 2.583.350.000 đồng, nợ gốc quá hạn là 83.421.323 đồng, nợ lãi trong hạn là 266.806.020 đồng, nợ lãi trong hạn chưa đến hạn là 636.900 đồng, nợ lãi quá hạn là 5.121.387 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 18.963.620 đồng.

Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Lê Quảng U và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng X. Ông U và bà T còn phải thanh toán toàn bộ các khoản nợ lãi, phí phát sinh thAo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng X kể từ sau ngày 25/3/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Lê Quảng U và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng. Nếu số tiền xử lý tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông U bà T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng X.

*** Bị đơn – Ông Lê Quảng U trình bày:**

Ngày 15/02/2017 vợ chồng ông có ký Hợp đồng tín dụng để vay của Ngân hàng Xkhoản tiền 3.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45 tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản gắn liền với đất số BM 181730, số vào sổ GCN số 155.QĐ.UBND.2013 CH 00009.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 22/01/2013.

Ông U xác nhận khoản nợ hiện nay tại Ngân hàng X đúng như Ngân hàng đã trình bày.

Nay ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông trả nợ trong thời hạn 09 tháng, từ tháng 4/2019 đến tháng 12/2019, trong 3 tháng đầu mỗi tháng trả 80.000.000 đồng, còn các tháng khác chia đều số tiền còn lại. Ngày 28/12/2019 sẽ tất toán khoản nợ.

Trường hợp ông không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*** Bị đơn - Bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Năm 2017 bà và chồng là ông Lê Quảng U có ký Hợp đồng tín dụng để vay tiền tại Ngân hàng Xây dựng, nhưng cụ thể vay bao nhiêu tiền bà không biết. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông U đã thế chấp nhà đất ở đâu bà cũng không biết. Số tiền vay của Ngân hàng X ông U đã nhận và chi tiêu sử dụng vào mục đích gì bà cũng không biết.

Bà xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng cùng ông U vay tiền của Ngân hàng Xây dựng. Nay do kinh tế rất khó khăn nên bà đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng bà trả nợ Â, nếu không trả được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Hiện nay bà bận đi làm không có thời gian đến Tòa án làm việc được, bà đề nghị cho bà được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị S trình bày:**

Giữa bà và ông U không có quan hệ gì. Năm 2012 do con trai bà là anh Ngô Ngọc D cần tiền làm ăn, thông qua một người G thiệu ông U cho vay tiền. Ông U nói phải làm thủ tục ủy quyền sử dụng thửa đất của gia đình bà cho ông U thì mới vay được tiền. Sau đó gia đình bà có ra phòng công chứng ký thủ tục ủy quyền cho ông U làm thủ tục vay tiền. Sau khi ký thủ tục ủy quyền, ông U đã đưa cho anh D số tiền là 250.000.000 đồng, mọi giấy tờ ông U đều cầm hết, không đưa cho gia đình bà giấy tờ gì. Hàng tháng anh D con trai bà vẫn đến đóng lãi cho ông U. Nay Tòa án thông báo gia đình bà mới biết gia đình bà đã chuyển nhượng đất cho ông U và ông U đã làm thủ tục sang tên ông U, và ông U đã thế chấp nhà đất để vay một số tiền rất lớn tại Ngân hàng X.

Hiện nay trên thửa đất mà ông U đã thế chấp cho Ngân hàng có bà, vợ chồng anh Ngô Ngọc D, chị Nguyễn Thị B; vợ chồng anh Ngô Ngọc Thế, chị Ngô Thị Â; vợ chồng anh Ngô Ngọc G, chị Nguyễn Thị U và các con của các anh chị đang ăn ở sinh sống thường xuyên, ngoài ra không có ai khác.

Hiện nay  anh D, anh G, anh Thế đi làm từ sang đến tối mới về nên Tòa án đến cũng không gặp được, bà sẽ có trách nhiệm thông báo cho các con bà biết.

Nay gia đình bà đang thu xếp tiền trả cho ông U để ông U có trách nhiệm trả tiền Ngân hàng và rút sổ đỏ trả cho gia đình bà, bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình bà.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Ngô Ngọc D trình bày:**

Bố đẻ anh là ông Ngô Ngọc C đã chết từ năm 2007, trước khi chết bố anh có để lại di sản là một thửa đất số 127 tờ bản đồ số 45 tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Bố anh có một người vợ duy nhất là mẹ anh - bà Trần Thị S, bố mẹ anh có bốn người con là anh, Ngô E- sinh năm 1982, Ngô Ngọc G - sinh năm 1984 và Ngô Thị H - sinh năm 1989. Ngoài ra bố anh không có người vợ, người con nuôi, con đẻ nào khác.

Cuối năm 2012 anh có nhu cầu cần tiền để làm ăn, được sự G thiệu của một người tên Chung, anh cũng không biết rõ họ tên tuổi và nơi cư trú của người này, đã G thiệu ông Lê Quảng U là người cho anh vay tiền. Ông U có về thăm nhà anh 2 lần, sau đó anh Chung đã đứng ra làm mọi thủ tục giấy tờ để ông U cho anh vay tiền. Khoảng giữa tháng 12/2012, anh không nhớ cụ thể ngày, thông qua anh Chung gia đình anh đã đến Phòng công chứng Trung Tâm tại số 27 tổ 6, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội để ký các giấy tờ, cũng trong ngày hôm đó sau khi ký xong các giấy tờ, ông U giao cho anh vay 125.000.000 đồng. Anh khẳng định các chữ ký tại Văn bản thỏa thuận phân chia và tặng cho di sản thừa kế và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện đang lưu trong hồ sơ vụ án đúng là chữ ký của cả gia đình anh, nhưng khi ký gia đình anh đã không đọc và cũng không hiểu nên thực tế gia đình anh không biết đã ký những giấy tờ gì, chỉ nghĩ là ký ủy quyền cho ông U để ông U vay tiền Ngân hàng hộ cho gia đình. Sau đó khoảng hơn 10 ngày thì ông U đưa tiếp cho anh vay 50.000.000 đồng tại Công ty của ông U tại thôn U, xã K. Tiếp theo cũng khoảng hơn 10 ngày sau đó ông U đưa tiếp cho anh vay 75.000.000 đồng cũng tại Công ty của ông U. Tổng cộng số tiền anh vay của ông U là 250.000.000 đồng. Việc vay tiền giữa anh và ông U lần 1 và lần 2 không viết giấy tờ, đến lần thứ 3 thì ông U viết giấy biên nhận vay tiền với tổng số tiền vay là 250.000.000 đồng, không thỏa thuận về lãi suất và thời hạn trả nợ. Tuy nhiên giữa ông U và anh có thỏa thuận miệng lãi suất là 1,5%/tháng. Giấy biên nhận vay tiền do ông U giữ. Anh đã trả cho ông U được hai lần tiền lãi, tổng cộng là 24.000.000 đồng. Khi trả tiền lãi giữa anh và ông U không viết giấy tờ gì.

Cho đến nay gia đình anh cũng như bản thân anh không có bất cứ một tài liệu chứng cứ nào liên quan đến việc vay tiền giữa anh và ông U, cũng như giấy tờ liên quan đến nhà đất tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội để nộp cho Tòa án.

Việc ông U chuyển nhượng, sang tên nhà đất của gia đình anh như thế nào gia đình anh không biết, việc ông U thế chấp vay tiền Ngân hàng như thế nào gia đình anh cũng không được biết. Hiện nay cả gia đình anh vẫn ăn ở sinh sống thường xuyên, ổn định tại nhà đất trên từ trước cho đến nay, không có sự thay đổi nào, ngoài nhà đất trên, gia đình anh không có nơi ở nào khác.

Đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho anh về thời gian để anh thu xếp với ông U.

* N**gười có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Ngô Thị H trình bày**:

Chị là con gái bà Trần Thị S, hiện nay chị đang ở cùng bà S trên thửa đất mà ông U đang thế chấp cho Ngân hàng Xây dựng.

Gia đình chị bị ông U lừa, thực chất gia đình chị có vay của ông U một ít tiền, nhưng ông U đã bắt gia đình chị công chứng ủy quyền cho ông U đi vay Ngân hàng. Gia đình chị không biết ông U vay nhiều tiền như thế. Hiện nay cả gia đình chị không có chỗ ở nào khác, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình chị có chỗ ở.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Ngô Ngọc G, chị Nguyễn Thị U, chị D Thị B, chị Ngô Thị Â:**

Các anh chị có tên trên đều đã được Tòa án triệu tập nhiều lần đến Tòa án để lấy lời khai, Tòa án đã tiến hành đến ghi ý kiến tại nhà nhiều lần nhưng các anh chị đều thường xuyên vắng mặt, không thể tiến hành lấy lời khai được, do vậy nên không có lời khai của các anh chị có tên trên.

**Tại phiên tòa**:

+ Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tạm tính đến ngày 10/5/2019 tổng dư nợ của ông Lê Quảng U (tức K) và bà Nguyễn Thị T tại Ngân hàng X như sau: Nợ gốc trong hạn là 2.566.684.000 đồng, nợ gốc quá hạn là 100.087.323 đồng, nợ lãi trong hạn là 286.552.723 đồng, nợ lãi trong hạn chưa đến hạn là 10.126.096 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.639.387 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi là 23.619.834 đồng. Tổng cộng là **2.993.709.363** đồng.

Ngân hàng X xin rút yêu cầu đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi là 23.619.834 đồng.

Yêu cầu ông Lê Quảng U và bà Nguyễn Thị T phải trả nợ cho Ngân hàng X toàn bộ số tiền còn nợ trên.

Trong trường hợp ông U, bà T không trả được khoản nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Cụ thể là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45 tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản gắn liền với đất số BM 181730, số vào sổ GCN số 155.QĐ.UBND.2013 CH 00009.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 22/01/2013 mang tên ông Lê Quảng U (tức K).

+ Ông Lê Quảng U chấp nhận số dư nợ của ông và bà T tại Ngân hàng Xtạm tính đến ngày 10/5/2019 là đúng và không có ý kiến gì Kc. Ông vẫn mong muốn phía Ngân hàng tiếp tục tạo điều kiện cho ông bà trả nợ Â vì hiện nay ông bà đang khó khăn về kinh tế, không có điều kiện để trả nợ ngay cho Ngân hàng.

+ Bà Nguyễn Thị T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn O hành xét xử vụ án thAo qui định của pháp luật.

+ Bà Trần Thị S, anh Ngô Ngọc D, anh Ngô T, anh Ngô Ngọc G, chị Nguyễn Thị B, chị Ngô Thị Â, chị Nguyễn Thị U, chị Ngô Thị H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, tại phiên tòa hôm nay những người có tên trên vẫn vắng mặt không có lý do lần thứ hai. Do vậy Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vẫn O hành xét xử vụ án theo qui định của pháp luật.

+ Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh – Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án:

Thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng đúng qui định của pháp luật.

Bị đơn hiện đang cư trú tại xã K, huyện Đông Anh, Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Việc cấp, tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ được thực hiện thAo đúng qui định của pháp luật.

Việc tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đã tuân thAo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử còn chậm, việc đưa vụ án ra xét xử đã thực hiện đúng thời hạn xét xử và đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng thAo qui định của pháp luật, chuyển hồ sơ và Quyết định xét xử đến Viện kiểm sát đúng theo qui định.

Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án đến trước phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia phiên hòa giải, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, không có mặt theo yêu cầu của Tòa án, không cung cấp lời khai, chưa chấp hành đúng các qui định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là có căn cứ.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên đều được xác lập đúng về hình thức và nội dung thAo qui định của pháp luật. Khi lập hợp đồng các bên đều có đủ năng lực trách nhiệm, hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, do đó hợp đồng được các bên xác nhận là hợp pháp và có hiệu lực pháp lý.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Quảng U và bà Nguyễn Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Giữa ông U, bà T và Ngân hàng không có thỏa thuận khác, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với nợ gốc và nợ lãi: Trên cơ sở Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ, ông Lê Quảng U và bà Nguyễn Thị T đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000 đồng. Ông U, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Việc áp dụng tính lãi của Ngân hàng đối với ông U, bà T là phù hợp các qui định của Pháp luật. Do đó việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi là phù hợp qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa Ngân hàng X rút yêu cầu đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận.

Về tài sản đảm bảo: Gồm Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45 tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản gắn liền với đất số BM 181730, số vào sổ GCN số 155.QĐ.UBND.2013 CH 00009.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 22/01/2013 mang tên ông Lê Quảng U (tức K). Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 8/2017/22000/07.1.HĐTC/100 ngày 15/02/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long, số công chứng 689.2017/HĐTC và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh ngày 15/02/2017. Việc ký kết Hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm, đăng ký thế chấp thAo đúng qui định của pháp luật.

Trường hợp nếu ông U, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ. Đối với tài sản trên đất khi phát mại tài sản thì Ngân hàng phải thanh toán giá trị tài sản trên đất trả cho gia đình bà S.

Việc gia đình bà S trình bày chỉ vay tiền ông U, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông U, nhưng gia đình bà S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh, nên không có cơ sở xem xét.

- Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X đối với ông Lê Quảng U và bà Nguyễn Thị T về tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp.

+ Đình chỉ phần yêu cầu của Ngân hàng Xđối với khoản tiền phạt chậm trả lãi.

+ Ông U, bà T phải chịu án phí thAo qui định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] ***Về thủ tục tố tụng***:

[1.1] Ngân hàng X khởi kiện đến Tòa án buộc ông Lê Quảng U (tức K) và bà Nguyễn Thị T trả tiền nợ gốc, nợ lãi thAo Hợp đồng tín dụng số 8/2017/22000/06.HĐTD/100 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số 8/2017/22000/10.1.ĐNRV_1/100 ngày 16/02/2017. Do đó quan hệ pháp luật là "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng", ông U và bà T cùng trú tại thôn U, xã K, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết vụ án thAo thủ tục sơ thẩm là đúng trình tự thủ tục tố tụng.

[1.2] Ông U và bà T là bị đơn không có yêu cầu phản tố. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập. Bà Nguyễn Thị T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Theo qui định tại khoản 1,3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] ***Về nội dung vụ án***:

[2.1] Xét yêu cầu trả nợ của nguyên đơn là Ngân hàng X đối với bị đơn là ông Lê Quảng U và bà Nguyễn Thị T tính đến ngày 10/5/2019 theo Hợp đồng tín dụng số 8/2017/22000/06.HĐTD/100 ngày 15/02/2017 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số 8/2017/22000/10.1.ĐNRV_1/100 ngày 16/02/2017, ông U và bà T còn nợ Ngân hàng Xlà: **2.970.089.529** đồng, trong đó nợ gốc trong hạn là 2.566.684.000 đồng, nợ gốc quá hạn là 100.087.323 đồng, nợ lãi trong hạn là 286.552.723 đồng, nợ lãi trong hạn chưa đến hạn là 10.126.096 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.639.387 đồng.

Xét thấy việc ký kết Hợp đồng tín dụng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ tư cách đại diện tham gia ký kết. Ngân hàng đã giải ngân cho ông U và bà T 3.000.000.000 đồng thAo Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số 8/2017/22000/10.1.ĐNRV_1/100 ngày 16/02/2017. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp các qui định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn đều xác nhận khoản nợ và không phản đối yêu cầu trên của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử khẳng định bị đơn còn nợ nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số 8/2017/22000/06.HĐTD/100 ngày 15/02/2017 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số 8/2017/22000/10.1.ĐNRV_1/100 ngày 16/02/2017 tính đến ngày 10/5/2019 là: **2.970.089.529** đồng, trong đó nợ gốc trong hạn là 2.566.684.000 đồng, nợ gốc quá hạn là 100.087.323 đồng, nợ lãi trong hạn là 286.552.723 đồng, nợ lãi trong hạn chưa đến hạn là 10.126.096 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.639.387 đồng.

[2.2] Về lãi: Số tiền nợ lãi Ngân hàng X yêu cầu bên vay còn phải trả đối với Hợp đồng tín dụng số 8/2017/22000/06.HĐTD/100 ngày 15/02/2017 là: nợ lãi trong hạn là 286.552.723 đồng, nợ lãi trong hạn chưa đến hạn là 10.126.096 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.639.387 đồng.

Tại Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số 8/2017/22000/10.1.ĐNRV_1/100 ngày 16/02/2017 hai bên đã thỏa thuận lãi suất trong 3 năm đầu là 9,0%/năm, từ năm thứ tư áp dụng lãi suất huy động 12 tháng trả sau (+) biên độ 3,9%/năm. Do vậy tính đến thời điểm hiện nay

Ngân hàng Xvẫn đang áp dụng mức lãi suất trong hạn là 9,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Đối chiếu với bản sao kê tính lãi, Thông báo về việc áp dụng lãi suất cho vay đối với khách hàng do Ngân hàng Xcung cấp thì lãi suất được thỏa thuận tại Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số 8/2017/22000/10.1.ĐNRV_1/100 ngày 16/02/2017 là phù hợp với các quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất của Ngân hàng Xây dựng.

[2.3] Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán khoản nợ gốc và nợ lãi là hoàn toàn đúng qui định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán các khoản tiền nợ nêu trên.

[2.4] Về lãi phạt: Tại phiên tòa Ngân hàng X đã xin rút yêu cầu về khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi là 23.619.834 đồng. Xét việc rút yêu cầu trên của Ngân hàng X là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều xác nhận các khoản tiền gốc, tiền lãi đã trả, bị đơn cũng không có ý kiến gì khác. Do vậy nên Hội đồng xét xử không xem xét lại đối với các khoản tiền các bên đã thực hiện xong.

[2.6] Về tài sản thế chấp bảo đảm các khoản vay: Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 8/2017/22000/07.1.HĐTC/100 ngày 15/02/2017 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, số công chứng 689/2017/HĐTC, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng  Thương mại TNHH MTV XViệt Nam, bên thế chấp là ông Lê Quảng U (tức K), **đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45** tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, thAo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BM181730, số vào sổ cấp GCN số 155.QĐ.UBND.2013 CH.00009.2013 do UBND huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2013 đứng tên ông Lê Quảng U (tức K).Tại điểm a khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng qui định về tài sản thế chấp gồm: "Quyền sử dụng đất thAo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM181730 số vào sổ cấp GCN số 155.QĐ.UBND.2013 CH.00009.2013 do UBND huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2013; Những tài sản gắn liền với đất bao gồm: Không thuộc sở hữu của bên thế chấp sẽ không thuộc tài sản thế chấp thAo hợp đồng này..."; Tại điểm 2, 3 mục II của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đều thể hiện không có nhà ở, không có công trình khác. Do vậy Hội đồng xét xử xác định tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông U và bà T tại Ngân hàng Xchỉ là Quyền sử dụng đất tại **thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45** tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, thAo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BM181730, số vào sổ cấp GCN số

155.QĐ.UBND.2013 CH.00009.2013 do UBND huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2013 đứng tên ong Lê Quảng U (tức K), những tài sản gắn liền với đất không thuộc về tài sản thế chấp.

[2.7] Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo Đ xã hội, các bên đã làm thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/02/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Đông Anh thAo đúng trình tự thủ tục qui định. Vì vậy Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 15/02/2017 số công chứng 689/2017/HĐTC ký kết giữa các bên đều hợp pháp và có hiệu lực thi hành. Trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Xcó quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Xlà Quyền sử dụng đất đối với thửa đất **số 127, tờ bản đồ số 45** tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đứng tên ông Lê Quảng U (tức K).

[2.8] Qua kiểm tra xAm xét thẩm định tại chỗ hiện nay thửa đất **số 127, tờ bản đồ số 45** tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đứng tên ông Lê Quảng U (tức K) vẫn nguyên hiện trạng như tại thời điểm thế chấp, không có thay đổi gì.

Hiện tại trên thửa đất **số 127, tờ bản đồ số 45** có gia đình bà Trần Thị S gồm bà S; Chị Ngô Thị H; Vợ chồng anh Ngô Ngọc D và chị Nguyễn Thị B cùng các con của D, chị B; Vợ chồng anh Ngô E và chị Ngô Thị Â cùng các con anh Thế, chị Â; Vợ chồng anh Ngô Ngọc G và chị Nguyễn Thị U cùng các con anh G, chị U đang sinh sống và quản lý sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hiện nay tài sản trên đất gồm có một nhà cấp 4, kèo gỗ, tường xây đơn lợp ngói, Xnăm 1978; Một nhà cấp 4, mái tôn, tường xây đơn, hiện anh Thế đang ở, Xnăm 2005; Một nhà cấp 4, xây đơn, mái Proximăng, hiện anh G đang ở, Xnăm 2009; Mái vẩy, kèo gỗ, mái tôn trước nhà cấp 4 anh G đang ở làm năm 2009; Một lán tạm làm xưởng, khung sắt, kèo sắt mái tôn, làm năm 2005; Một sân gạch đỏ trước nhà cấp 4 Xnăm 2005; Một tường gạch phía đông xây năm 2005; Một sân gạch đỏ trước nhà cấp 4 anh G đang ở làm năm 2009; Khu vệ sinh, nhà tắm xây đơn làm năm 2009; Bể nước, bể lọc xây đơn trên công trình phụ làm năm 2009; Mái vẩy trước nhà vệ sinh mái tôn làm năm 2009; Cánh cổng sắt đi vào nhà anh G làm năm 2009. Do tài sản thế chấp chỉ là quyền sử dụng đất thửa đất **số 127, tờ bản đồ số 45** tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, nên toàn bộ những tài sản trên đất này không thuộc về tài sản thế chấp.

Qua đo đạc kiểm tra hiện trạng thì tổng diện tích thửa đất hiện nay do gia đình bà Trần Thị S đang quản lý sử dụng là 284,1m2. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM181730, số vào sổ cấp GCN số 155.QĐ.UBND.2013 CH.00009.2013 do UBND huyện Đông Anh, Thành phố

Hà Nội cấp ngày 21/01/2013 đứng tên ông Lê Quảng U (tức K) thì thửa đất có diện tích là 252m2. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của Ngân hàng xác nhận diện tích hiện trạng của thửa đất và trong trường hợp ông U và bà T không thanh toán được khoản nợ trên thì Ngân hàng sẽ chấp nhận chỉ phát mại tài sản thế chấp trên diện tích thAo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đông Anh đã cấp cho ông Lê Quảng U (tức K).

[2.9] Khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 qui định về việc thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất thì: "Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; Quyền, nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Vì vậy, trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, gia đình bà Trần Thị S được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình. Quyền nghĩa vụ của ông Lê Quảng U (bên thế chấp) sẽ được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng (bên mua được tài sản thế chấp).

[2.10] Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị S và các con bà S trình bày gia đình bà chỉ vay một khoản tiền của anh U và không chuyển nhượng nhà đất cho anh U, gia đình bà bị anh U lừa để ký Hợp đồng chuyển nhượng. Qua các tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh cung cấp thì các trình tự thủ tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình bà Trần Thị S với ông Lê Quảng U (tức K) đều đúng thAo qui định của pháp luật. Tòa án đã ra thông báo yêu cầu bà S và các con bà S giao nộp các tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc vay tiền của ông Lê Quảng U và những tài liệu chứng cứ chứng minh ông Lê Quảng U có dấu hiệu lừa gia đình bà S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà S và các con đều khẳng định không có tài liệu chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa án và cũng không có yêu cầu gì. Do vậy nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét vấn đề này.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa hoàn toàn có căn cứ và phù hợp các qui định của pháp luật.

[4] Về án phí sơ thẩm: Theo qui định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án, điểm A khoản 1.4 Điều 1 Mục II Danh mục án phí ban hành kèm thAo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Ông Lê Quảng U (tức K) và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với mức thu là (72.000.000 + 2% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 2.000.000.000) là 91.401.790 đồng.

+ Ngân hàng X được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2016/0001877 ngày 16/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự đều có quyền kháng cáo bản án thAo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ Điều 30; Điều 35; Điều 39; Điều 92; Điều 203; khoản 1, 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 317; Điều 318; Điều 320; Điều 321; Điều 323; Điều 325; Điều 351; Điều 357; Điều 429; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm đ khoản 1.3 Điều 1 mục II Danh mục án phí ban hành kèm thAo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X Việt Nam đối với ông Lê Quảng U (tức K) và bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Lê Quảng U (tức K) và bà Nguyễn Thị T phải trả nợ cho Ngân hàng TNHH MTV XViệt Nam số tiền nợ thAo Hợp đồng tín dụng số 8/2017/22000/06.HĐTD/100 và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số 8/2017/22000/10.1.ĐNRV_1/100 ngày 16/02/2017, tính đến ngày 10/5/2019 là: nợ gốc trong hạn là 2.566.684.000 đồng, nợ gốc quá hạn là 100.087.323 đồng, nợ lãi trong hạn là 286.552.723 đồng, nợ lãi trong hạn chưa đến hạn là 10.126.096 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.639.387 đồng. Tổng số là **2.970.089.529** đồng (Hai tỷ, chín trăm bảy mươi triệu, không trăm tám chín nghìn, năm trăm hai chín đồng).

**2.** Ghi nhận sự tự nguyện rút yêu cầu đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi của Ngân hàng X là 23.619.834 đồng (Hai ba triệu, S trăm mười chín nghìn, tám trăm ba tư đồng).

**3.** Kể từ ngày 11/5/2019, hàng tháng ông U, bà T còn phải chịu tiền lãi trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận ký trong Hợp đồng tín dụng số 8/2017/22000/06.HĐTD/100 và giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ số 8/2017/22000/10.1.ĐNRV_1/100 ngày 16/02/2017 với Ngân hàng TNHH MTV X Việt Nam cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

**4.** Trong trường hợp bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng Xây dựng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại

tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45 tại khu 5, thôn T, xã T, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản sản gắn liền với đất số BM 181730, số vào sổ GCN số 155.QĐ.UBND.2013 CH 00009.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 22/01/2013 mang tên ông Lê Quảng U để thu hồi nợ. ThAo Hợp đồng thế chấp số công chứng 8/2017/22000/07.1.HĐTC/100 ngày 15/02/2017, số công chứng 689/2017/HĐTC.

**5.** Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, gia đình bà Trần Thị S được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình. Quyền nghĩa vụ của ông Lê Quảng U (bên thế chấp) sẽ được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng (bên mua được tài sản thế chấp).

**6.** Trường hợp sau khi kê biên, phát mại tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ thì ông U, bà T phải có trách nhiệm tiếp tục trả nốt số tiền còn lại cho Ngân hàng Xây dựng.

**7.** Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thanh toán, thì bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số nợ gốc thAo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành thAo 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 thAo 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.

**8.** Về án phí:

+ Ông U, bà T phải nộp là 91.401.790 đồng (Chín mốt triệu, bốn trăm linh một nghìn, bảy trăm chín mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách Nhà nước.

+ Ngân hàng X được hoàn trả số tiền 44.370.000 đồng (Bốn tư triệu, ba trăm bảy mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2016/0001877 ngày 16/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

**9.** Án xử công khai, có mặt người đại diện thAo ủy quyền của Ngân hàng Xây dựng, ông Lê Quảng U (tức K). Vắng mặt bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngân hàng Xây dựng, ông Lê Quảng U (tức K) có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần có liên quan.

**HỘI THẨM NHÂN DÂN** **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Phạm Thị Thu Huyền***