

Bản án số: 31/2022/DS-ST

Ngày: 25/5/2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Hồng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Mạnh Nhanh

Ông Nguyễn Tiến Bộ

***- Thư ký phiên Tòa:*** Bà Đinh Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Duy Luân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/4/2022 và ngày 25/5/2022, tại trụ sở nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2021/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2022 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 33/2022/QĐST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022, và quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 28/4/2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A (PG B).***

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16, 23, 24, tòa nhà M, số 229 Tây S, phường Ngã Tư S, quận A, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Quang Đ – chức vụ: Tổng Giám đốc – là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP A (PG B).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nghiêm Đức T – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh T (Theo Quyết định số: 185/2014/QĐ-CTHĐQT ngày 31/7/2014 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP A (PG B) về việc ủy quyền khởi kiện cho ông Trần Văn L – Phó Giám đốc chi nhánh)

*Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Phạm Đức A - Chức vụ: Chuyên viên Tố tụng - Ngân hàng PG B. Đại diện của Ngân hàng TMCP A (PG B) theo Giấy ủy quyền số 158/2021/UQ-GĐCNTL ngày 15/08/2021.

- Bị đơn: Anh **Trần Văn Q**, sinh năm 1988

Chị **Ngô Thị H**, sinh năm 1989

Đều địa chỉ: Thôn H, Xã Đồng T, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Anh Q hiện đang chấp hành án tại Trại giam Nam H nên không có mặt.

Tại phiên tòa: Đại diện ngân hàng có mặt, các bị đơn vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa vụ án có nội dung như sau:

Đại diện theo ủy quyền trình bày:

- **Hợp đồng tín dụng số 0025.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 24/04/2017 như sau:** Số tiền cho vay: 800.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng chẵn); Thời hạn cho vay: 12 tháng (kể từ ngày tiếp theo của ngày rút vốn vay lần đầu); Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh; Lãi suất cho vay trong hạn: 9.49%/năm và chịu sự điều chỉnh theo quy định của PG B; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và có thể được điều chỉnh theo quy định của PG B.

Thực hiện Hợp đồng trên, PG B đã giải ngân cho Khách hàng 01 lần với số tiền 800.000.000 đồng.

**Hợp đồng tín dụng số 0047.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 29/05/2017 như sau:**

Số tiền cho vay: 295.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm chín lăm triệu đồng chẵn); Thời hạn cho vay: 72 tháng (kể từ ngày tiếp theo của ngày rút vốn vay lần đầu); Mục đích sử dụng vốn vay: Mua ô tô; Lãi suất cho vay trong hạn: 8.49%/năm và chịu sự điều chỉnh theo quy định của PG B; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và có thể được điều chỉnh theo quy định của PG B; Thực hiện Hợp đồng trên, PG B đã giải ngân cho Khách hàng 01 lần với số tiền 295.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0047.764/2017/KU'NN-CN/PG B TL ngày 29/05/2017.

**1. Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên của khách hàng tại PG B gồm:**

a/ Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 220A, tờ bản đồ số 28, tại địa chỉ: Xã Đồng T, Huyện M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 404274, số vào sổ cấp GCN: 45644 do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/8/2014.

*Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp, toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường...) cũng đều thuộc tài sản thế chấp.*

b/ 01 Ô tô con, nhãn hiệu KIA, số máy G4LAHP003097, số khung 51M5HC108394, biển kiểm soát 30E-A theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 389554 do Phòng Cảnh sát giao thông, Công an TP. Hà Nội cấp ngày 26/05/2017.

Tạm tính đến ngày 19/07/2021, khoản vay của ông Trần Văn Q và bà Ngô Thị H còn nợ tổng số tiền của 02 hợp đồng là 1.495.604.350 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm linh bốn ngàn, ba trăm năm mươi đồng).

Từ khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ với PG B, PG B đã gửi thông báo nợ quá hạn và làm việc nhiều lần với khách hàng để yêu cầu trả nợ và thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm, nhưng khách hàng không trả nợ, Bên thế chấp cũng không thiện chí bàn giao tài sản để PG B xử lý thu hồi nợ. Nên PG B đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết nợ.

Quá trình giải quyết vụ án do bên vay đã bàn giao tài sản thế chấp là xe ô tô con cho Ngân hàng, loại xe nhãn hiệu KIA, số máy G4LAHP003097, số khung 51M5HC108394, biển kiểm soát 30E-A theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 389554 do Phòng Cảnh sát giao thông, Công an TP. Hà Nội cấp ngày 26/05/2017 nên ngân hàng có yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện ban đầu cụ thể:

1. Rút yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp là 01 xe ô tô con, nhãn hiệu KIA, số máy G4LAHP003097, số khung 51M5HC108394, biển kiểm soát 30E-A theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 389554 do Phòng cảnh sát giao thông, Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 26/05/2017

2. Rút một phần dư nợ gốc là 156.140.000 đồng đối với Hợp đồng tín dụng số: 0047.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 29/05/2017

**Tại phiên tòa: PG B yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của PG B trong vụ án này như sau:**

Buộc ông Trần Văn Q và bà Ngô Thị H thanh toán cho PG B tạm tính đến ngày 06/05/2022, tổng số tiền khách hàng phải trả cho PG B là: 1.478.210.021 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm bảy tám triệu, hai trăm mười nghìn, không trăm hai mươi một đồng*), trong đó:

Đối với Hợp đồng tín dụng số: 0047.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 29/05/2017 còn dư nợ: Gốc 77.460.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 58.009.363 đồng; nợ lãi quá hạn là 47.866.562 đồng. Dư nợ cả gốc và lãi của tín dụng này là: **183,335,925 đồng**

Đối với Hợp đồng tín dụng số 0025.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 24/04/2017 còn dư nợ gốc: 779.570.030 đồng; Lãi trong hạn: 243.288 đồng; Lãi quá hạn: 515.060.778 đồng. Dư nợ cả gốc và lãi của tín dụng này là: **1.294.874.096 đồng**

Đối với khoản lãi của 02 hợp đồng tín dụng nói trên vẫn sẽ được tiếp tục tính kể từ ngày **07/5/2022** trên tổng số tiền gốc thực nợ PG B với mức lãi suất theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Trần Văn Q và bà Ngô Thị H trả hết nợ cho PG B.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật, ông Trần Văn Q và bà Ngô Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ trên cho PG B thì đề nghị Tòa án tuyên cho phép PG B được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ bao gồm: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 220A, tờ bản đồ số 28, tại địa chỉ: Xã Đồng T, Huyện M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 404274, số vào sổ cấp GCN: 45644 do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/8/2014.

Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp, toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường...) cũng đều thuộc tài sản thế chấp.

Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết khoản nợ cho PG B thì ông Trần Văn Q và bà Ngô Thị H phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi tất toán khoản vay.

Quan điểm của bị đơn chị H trình bày: Chị và anh Trần Văn Q có vay của ngân hàng PG B 02 khoản vay trên với số tiền vay và có tài sản thế chấp đúng như ngân hàng trình bày, do dịch bệnh và do chồng chị H là anh Q phải đi chấp hành án phạt tù nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng: Hiện tại anh chị

còn nợ số tiền đúng như ngân hàng khởi kiện, trong khi vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng chị đã bàn giao cho ngân hàng 01 tài sản thế chấp là xe ô tô con, nhãn hiệu KIA, số máy G4LAHP003097, số khung 51M5HC108394, biển kiểm soát 30E-A. Còn tài sản nhà đất thế chấp đang là chỗ ở duy nhất của anh chị nên chưa bàn giao cho ngân hàng. Đây là khối tài sản của anh Q và chị H không liên quan đến người nào khác, nguyên trạng vẫn như thời điểm thế chấp do chị H đang quản lý, không có tranh chấp gì về chủ sử dụng cũng như diện tích. Quan điểm của chị H xin được Ngân hàng cho giãn thời gian trả nợ để khi anh Q mãn hạn tù sẽ về thu xếp trả nợ với ngân hàng.

Phía anh Q cũng xin được tạm hoãn phiên tòa để khi anh mãn hạn tù về thì sẽ thu xếp trả nợ cho ngân hàng.

Phía ngân hàng không nhất trí hoãn phiên tòa, không nhất trí yêu cầu, quan điểm về việc trả nợ này của chị H và anh Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội trình bày quan điểm:

Đại diện viện Kiểm sát có quan điểm: Việc thụ lý, giải quyết vụ án được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa Hội đồng xét xử tiến hành đúng thủ tục tố tụng, công tâm, khách quan.

Đối với các đương sự, bị đơn Trần Văn Q đang chấp hành án nên không thể tham gia tố tụng trực tiếp tại Tòa án, bị đơn Hạnh còn chưa chấp hành quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện đòi nợ của Ngân hàng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện cả về gốc, lãi trong hạn và quá hạn theo như ngân hàng đã trình bày tại phiên tòa đối với bị đơn;

Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp bị đơn không thanh toán tiền trả ngân hàng thì theo thỏa thuận tại phiên tòa thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp đã ký kết nêu trên để xử lý nợ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

Về tố tụng: Tại phiên tòa anh Q đang chấp hành án nên không thể có mặt, Phía ngân hàng không đồng ý yêu cầu của anh Q xin tạm dừng phiên tòa, tạm dừng giải quyết vụ án, đối với chị H đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng

không tham gia, Toà án đã mở phiên toà xét xử vụ án là đúng quy định tại điều 227 BLTTDS

**Về nội dung:**

***[1] Về Hợp đồng tín dụng:***

Xét các Hợp đồng tín dụng số: số 0047.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 29/05/2017 và Hợp đồng tín dụng: số 0025.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 24/04/2017 và Khế ước nhận nợ kèm theo được ký kết giữa Ngân hàng TMCP A (PG B) và anh Q và chị H. Hội đồng xét xử nhận định: Các Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên thừa nhận xác lập trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức trong các hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117, 463 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng 2010. Do vậy, các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, bên bị đơn thừa nhận có bị chậm trả nợ theo định kỳ trả nợ do không có khả năng thanh toán, do đó Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Ngân hàng khởi kiện buộc ông Q và bà Hạnh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với 02 hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 06/05/2022, tổng số tiền phải trả cho PG B là: 1.478.210.021 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm bảy tám triệu triệu, hai trăm mười nghìn, không trăm hai mươi mốt đồng*) là có căn cứ theo quy định tại Điều 466, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét lãi suất cho vay đối với cả 02 hợp đồng tín dụng nói trên được đã ngân hàng PG B, áp dụng thời điểm áp dụng cao nhất là trên 11%, thời điểm áp dụng thấp nhất là trên 8%/năm (nguyên đơn đã cung cấp bản kê tính toán các khoản nợ lãi của bị đơn). Xét thấy mức lãi suất mà nguyên đơn áp dụng là phù hợp theo quy định tại điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và luật các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận.

Căn cứ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, bị đơn còn phải tiếp tục chịu các khoản lãi tiếp theo đối với khoản nợ gốc chưa trả của 02 hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/5/2022 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

***[2] Về Hợp đồng thế chấp và việc xử lý tài sản thế chấp:***

Xét thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 001852/2017/HĐTC, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2017 tại văn phòng công chứng Hùng Vương giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP A (PG B) với bên thế chấp là bà Ngô Thị H và ông Trần Văn Q đã được các bên tự nguyện tham gia giao kết, nội dung hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật và

được lập thành văn bản, có công chứng thế chấp các tài sản và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm của cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng thế chấp nói trên phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117, 319 Bộ luật Dân sự và điều 130 luật đất đai năm 2003 nên có hiệu lực thi hành.

Do vậy, trường hợp bị đơn không trả được các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A (PG B) theo Hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết thì Ngân hàng TMCP A (PG B) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất giữa ông Q và bà H với ngân hàng đã trình bày ở trên là có cơ sở chấp nhận theo quy định của pháp luật.

**[3] Về án phí:** Các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp

**[4] Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 228; Điều 244 của Bộ luật Tổ tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 117; 119; Điều 463; Điều 466; Điều 468, 470; Bộ luật Dân sự 2015;
- Áp dụng Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;
- Áp dụng Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A (PG B).**

Buộc ông Trần Văn Q và bà Ngô Thị H phải liên đới trả Ngân hàng TMCP A (PG B) theo các Hợp đồng tín dụng số 0047.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 29/05/2017 và Hợp đồng tín dụng: số 0025.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 24/04/2017 tính đến hết ngày 06/5/2022 tổng số tiền nợ là **1.478.210.021** đồng (*Một tỷ, bốn trăm bảy tám triệu triệu, hai trăm mười nghìn, không trăm hai mươi một đồng*), trong đó:

Dư nợ Hợp đồng tín dụng số: 0047.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 29/05/2017: Gốc 77.460.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 58.009.363 đồng; nợ lãi quá

hạn là 47.866.562 đồng. Dư nợ cả gốc và lãi của tín dụng này là: **183,335,925** đồng

Dư nợ Hợp đồng tín dụng số 0025.764/2017/HĐTD-CN/PG BTL ngày 24/04/2017 gốc: 779.570.030 đồng; Lãi trong hạn: 243.288 đồng; Lãi quá hạn: 515.060.778 đồng. Dư nợ cả gốc và lãi của tín dụng này là: **1.294.874.096** đồng

Đối với khoản lãi của 02 hợp đồng tín dụng nói trên vẫn sẽ được tiếp tục tính kể từ ngày **07/5/2022** trên tổng số tiền gốc thực nợ PG B với mức lãi suất theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Trần Văn Q và bà Ngô Thị H trả hết nợ cho PG B.

Ngay sau khi bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật, ông Trần Văn Q và bà Ngô Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ trên cho PG B thì đề nghị Tòa án tuyên cho phép PG B được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ bao gồm: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thửa đất số 220A, tờ bản đồ số 28, tại địa chỉ: Xã Đồng T, Huyện M, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 404274, số vào sổ cấp GCN: 45644 do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/8/2014. Đã được công chứng thế chấp số: 001852/2017/HĐTC, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2017 tại văn phòng công chứng Hùng Vương

Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp, toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường...) cũng đều thuộc tài sản thế chấp.

Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết khoản nợ cho PG B thì ông Trần Văn Q và bà Ngô Thị H phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi tất toán khoản vay.

Trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo thì ngoài các đương sự liên quan trong vụ án này, những người khác có hộ khẩu tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển tài sản đi chỗ khác để thi hành án;

Trường hợp ông Q và bà Hạnh trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP A có trách nhiệm trả lại các giấy tờ nhà đất cho bên đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

Trường hợp Bản án 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.

**3. Về án phí:** ông Q và bà Hạnh liên đới phải nộp **56.346.300** đồng án phí dân sự có giá ngạch. Trả lại Ngân hàng TMCP A (PG B) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 28.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0038652 ngày 18/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

**4. Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- TAND Tp Hà Nội;
- VKSND Tp Hà Nội;
- VKSND huyện Mỹ Đức;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Đức;
- Đường sự; - Lưu hồ sơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Thị Hồng**