TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 - HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 36/2025/QĐST-DS	*Hà Nội, ngày 08 tháng 12 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 463; Điều 466; Điều 467 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 28 tháng 11 năm 2025 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số: 325/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025.

XÉT THẤY:

Các thoả thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hoà giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thoả thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hoà giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thoả thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP T

Địa chỉ: Tầng 16, 23, 34 Toà nhà Mipec, số 229 Tây Sơn, Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: bà Cao Thuý Nga, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: bà Mầu Thị Thanh Nga – Giám đốc chi nhánh Thăng Long.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: bà Nguyễn Minh Thuyên – Cán bộ Ngân hàng PGBank.

- Bị đơn: Ông Hoàng Văn K sinh năm 1972

Bà Trần Thị H sinh năm 1974

- Có hộ khẩu thường trú tại: Thôn Nam Hưng, xã Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Hoàng Văn Tuấn sinh năm 1996

+ Chị Hoàng Thị Bích sinh năm 1998;

+ Anh Hoàng Duy Khánh sinh năm 2004;

+ Chị Trần Thị Lụa sinh năm 1996 (vợ anh Hoàng Văn Tuấn)

- HKTT: đều ở thôn Nam Hưng, xã Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

2. Sự thoả thuận của các đương sự cụ thể như sau:

a) Về quan hệ tín dụng, tài sản thế chấp và số nợ: Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Khách hàng là Ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị H vay vốn tại PGBank theo Hợp đồng tín dụng số 1187.764/2016/HĐTD-CN/PGBankTL ngày 02/12/2016 và Khế ước nhận nợ số 1187.764/2016/KƯNN-CN/PGBankTL ngày 06/12/2016 với nội dung như sau:

- Số tiền vay: **490.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi triệu đồng chẵn); Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn làm kinh tế gia đình chăn nuôi trang trại; Lãi suất vay: 9%/năm trong 12 tháng đầu theo chương trình ưu đãi lãi suất 145; Điều chỉnh lãi suất: Lãi suất thay đổi 03 tháng một lần và được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ tại thời điểm điều chỉnh của PGBank cộng biên độ điều chỉnh theo quy định nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi PGBank đối với khách hàng cá nhân vay vốn bổ sung vốn kinh doanh tương ứng tại thời điểm thay đổi lãi suất; Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Phương thức trả nợ: Nợ gốc được trả ngày 26 hàng tháng. Nợ lãi trả định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, Ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho PGBank và toàn bộ khoản vay đã chuyển nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 27/11/2025, tổng số tiền khách hàng còn nợ PGBank là: **430.842.163** đồng (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi, tám trăm bốn hai nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng), trong đó: Nợ gốc: 174.674.282 đồng; Nợ lãi: 256.167.881 đồng; (lãi trong hạn là 155,727,722 đồng; lãi quá hạn là 100,440,159 đồng).

Dư nợ này chưa kể số lãi phát sinh thêm sau ngày 27/11/2025 cho đến ngày khoản vay được thanh toán toàn bộ. Lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 28/11/2025 cho đến khi bị đơn thanh tón toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng theo mức lãi suất được thỏa thuận trong hợp đồng tin dụng đã ký kết.

Các đương sự thống nhất phương án trả nợ như sau:

Chậm nhất đến hết ngày 31/12/2025 Ông Hoàng Văn K và bà Trần Thị H sẽ thanh toán cho PGBank toàn bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 27/11/2025, tổng số tiền khách hàng còn nợ PGBank là: **430.842.163** đồng (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi, tám trăm bốn hai nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng), trong đó: Nợ gốc: 174.674.282 đồng; Nợ lãi: 256.167.881 đồng; (lãi trong hạn là 155,727,722 đồng; lãi quá hạn là 100,440,159 đồng) và thanh toán cả khoản lãi phat sinh được tiếp tục tính từ ngày 28/11/2025 cho đến khi bị đơn thanh toán toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng theo mức lãi suất được thỏa thuận trong hợp đồng tin dụng đã ký kết.

Về xử lý tài sản thế chấp: Các bên đương sự là nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đều thống nhất trình bày:

Trường hợp bị đơn vi phạm cam kết trả nợ theo phương án đã được thỏa thuận ở trên trên thì Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và phát triển có quyền có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp bao gồm:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên của ông Kha và bà Hà là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 289, tờ bản đồ số 6A:02, diện tích 1017m²; địa chỉ: xã An Phú, huyện Mỹ Đức, tỉnh Hà Tây (nay là TP. Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 610764, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 18757 QSDĐ/317 QĐ-UB do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/06/2002 mang tên hộ: Hoàng Văn K.

- Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và 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 cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.

- 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 theo Hợp đồng này (điểm e, f Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp).

Các đương sự là ông Kha, bà Hà, anh Tuấn, chị Bích; anh Khánh, chị Lụa và đại diện Ngân hàng đều thống nhất trình bày về toàn bộ tài sản trên đất thế chấp nêu trên thuộc quyền quản lý sở hữu của ông Kha và bà Hà, về Quyền sử dụng đất thế chấp có liên quan đến ông Kha, bà Hà và chị Hoàng Thị Bích, còn đối với anh Hoàng Văn Tuấn, chị Trần Thị Luạ, anh Hoàng Duy Khánh đều trình bày: Họ không có liên quan, không có quyền và nghĩa vụ gì đến đến tài sản thế chấp QSD đất này và các tài sản trên đất, toàn bộ tài sản thế chấp là của bố mẹ anh là ông Kha

và bà Hà. họ chỉ ở trên tài sản đất đang thế chấp của ông Kha và bà Hà, Họ nhất trí với quan điểm về xử lý tài sản thế chấp của ông Kha và bà Hà.

Các tài sản thế chấp đã được PGBank nhận thế chấp tài sản trên theo các Hợp đồng/Văn bản sau: Hợp đồng thế chấp số công chứng 002421/2016/HĐTC, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2016 tại Văn phòng Công chứng Hùng Vương, TP. Hà Nội và Đơn đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Mỹ Đức ngày 05/12/2016.

- Khi tiến hành phát mại, các đương sự thống nhất diện tích thế chấp là theo giấy chứng nhận QSD đất, nếu diện tích đất thực tế đo nhỏ hơn diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSD đất thì đề nghị xử lý diện tích đất theo đo thực tế.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng này, anh Nguyễn Dự Huy phải có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi hết nợ.

d) Về án phí: Về án phí: chấp nhận sự tự nguyên của bên bị đơn là ông Kha và bà Hà liên đới tự nguyện chịu toàn bộ án phí theo pháp luật số tiền là: **10,616,843** đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển (Ngân hàng PG Bank) 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013545 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân Thành Phố Hà Nội;*
- Đương sự;
- VKSND khu vực 12 – Hà Nội;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Bùi Thị Hồng