

Số: 3/2024/QĐST-KDTM

Quận 5, ngày 29 tháng 01 năm 2024

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 vào biên bản hòa giải thành ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 42/2023/TLST-KT ngày 08/11/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

XÉT THẤY:

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong Biên bản hòa giải thành ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa 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 hòa giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Đ;**

Địa chỉ trụ sở: **T, Số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.**

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông **Phan Đức T** – chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị; địa chỉ liên hệ: **T, Số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quốc T1**, sinh năm 1972.

Địa chỉ liên hệ: **Số E Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.** (Giấy ủy quyền số 916/QĐ-BIDV.Q3HCM ngày 26/6/2023).

Bị đơn: **Công ty TNHH D2**

Địa chỉ: **Lầu F, Tòa nhà Mê Linh P, Số B N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông **Phan Tâm C**, sinh năm 1983.

Địa chỉ liên hệ: **Số H N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lê Trường H**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: **Số 235/50/30 Đặng Thùy Trâm, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh**

2. Ông **Lê Trường P1**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: **Số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**

3. Ông **Phan Tâm C**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: **Số H N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

4. Ông **Võ Ngọc Q**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: **A đường số A, Phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

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

2.1. Các đương sự (nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) thống nhất không đưa các ông/bà Huỳnh Thanh S; Nguyễn Thị Minh D; Đỗ Anh K; Nguyễn Đức A; Phan Thị H1; Nguyễn Quốc H2; Hoàng Anh T2; Phan Thị Cẩm M; Nguyễn Tấn L; Nguyễn Quang T3; Nguyễn Ngọc Nhã T4; Nguyễn Đình Diễm C1; Lê Xuân N; Nguyễn Văn N1; Hà Duy N2; Lê Trần Tường V; Lưu Thùy D1; Nguyễn Thị Thanh T5 là những người đang cư ngụ ngắn hạn (không đăng ký thường trú, tạm trú, lưu trú tại cơ quan công an phường) tại nhà đất số C B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.2. Các đương sự (nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) xác định tại thời điểm lập Biên bản hòa giải này không có yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập.

2.3. Công ty TNHH D2 xác nhận còn nợ Ngân hàng TMCP Đ (B) số nợ gốc là 31.874.688.000 đồng, nợ lãi là 15.075.560.062 đồng (lãi tạm tính đến hết ngày 09/01/2024) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/2019/9654295/HĐTD ngày 31/05/2019 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể các ngày 18/10/2019, 27/9/2019, 27/8/2019, 26/8/2019, 26/7/2019, 24/7/2019. Tổng cộng là 46.950.248.062 đồng (Bốn mươi sáu tỷ, chín trăm năm mươi triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm sáu mươi hai đồng) tạm tính đến hết ngày 09/01/2024.

Công ty TNHH D2 đồng ý thanh toán cho Ngân hàng B theo lộ trình như sau:

- Tháng 02/2024: thanh toán 100.000.000 đồng
- Tháng 03/2024: thanh toán 100.000.000 đồng
- Tháng 04/2024: thanh toán 300.000.000 đồng
- Tháng 05/2024: thanh toán 400.000.000 đồng
- Tháng 06/2024: thanh toán 500.000.000 đồng
- Tháng 07/2024: thanh toán 600.000.000 đồng
- Tháng 08/2024: thanh toán 800.000.000 đồng
- Tháng 09/2024: thanh toán 1.000.000.000 đồng
- Tháng 10/2024: còn lại 43.150.248.062 đồng và các khoản lãi phát sinh nếu có

Hạn chót ngày thanh toán của tháng là ngày dương lịch cuối cùng của tháng đó. Nếu ngày trả tiền trùng vào ngày lễ hoặc ngày nghỉ mà bị đơn không thể thực hiện được việc chuyển tiền cho nguyên đơn thì bị đơn sẽ phải thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo ngay sau đó. Thứ tự trả nợ như sau: vốn gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi. Việc thanh toán do các bên tự thực hiện hoặc thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 10/01/2024, Công ty TNHH D2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng

tín dụng cho đến khi thanh toán xong 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 khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2.4. Trong trường hợp Công ty TNHH D2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ của bất kỳ kỳ trả nợ nào như đã thỏa thuận nêu trên (mục 1.3) thì Công ty TNHH D2, ông Phan Tâm C, ông Lê Trường H và ông Lê Trường P1 đồng ý để Ngân hàng TMCP Đ (B) được đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ số nợ (gốc, lãi) cho Ngân hàng B. Cụ thể các tài sản thế chấp gồm:

a/ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại K1, Kp Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 024992 (Số vào sổ cấp GCN: CH12614) do Ủy ban nhân dân Thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/03/2014 đã cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Lê Trường H ngày 31/5/2018. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 007/2019/9654295/HĐBĐ ngày 17/10/2019, số công chứng 015750 quyền số 15 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thanh V1 tại đường T, KP T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Bất động sản đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D, tỉnh Bình Dương ngày 18/10/2019. Chi tiết tài sản cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 2255, Tờ bản đồ số: 4TDH.A
- Địa chỉ: K1, Kp Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.
- Diện tích: 300,5 m² (Ba trăm phẩy năm mét vuông).
- Hình thức sử dụng: riêng: 300,5 m²; chung: Không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp thửa đất số: 2255, Tờ bản đồ số: 4TDH.A, Địa chỉ: KDC Tân Đông Hiệp B, Kp Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương thì ông Lê Trường H tự chịu trách nhiệm giải quyết các quyền lợi và nghĩa vụ giữa ông H và người thuê đất là ông Võ Ngọc Q để bàn giao diện tích nhà đất cho Ngân hàng B hoặc cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc phát mãi tài sản.

b/ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại số C B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 409602 (Số vào sổ cấp GCN: CS00465) do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/10/2016 đã cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Lê Trường P1 ngày 11/7/2018. Hợp đồng thế chấp số 005/2019/9654295/HĐBĐ ngày 26/9/2019, số công chứng 033153 quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 số 198A đường T, Phường D, Quận E, Thành phố

Hồ Chí Minh. Bất động sản đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh B1 ngày 26/9/2019. Chi tiết tài sản cụ thể như sau:

Thửa đất:

- Thửa đất số: 35, Tờ bản đồ số: 3
- Địa chỉ: số C B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích: 100 m² (Một trăm mét vuông).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất.

Nhà ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 75m²
- Diện tích sàn: 235,7 m²
- Hình thức sở hữu: sở hữu riêng

Trong trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất số C B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì đối với những người đang cư ngụ ngắn hạn đã nêu tại mục 1.1 tại nhà đất số C B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lê Trường P1 và ông Lê Trường H có trách nhiệm tự giải quyết để giao nhà cho Ngân hàng B hoặc cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc phát mãi tài sản.

c/ Quyền sử dụng đất, Quyền sử hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sử hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 763311 (Số vào sổ cấp GCN: CH01924) tọa lạc tại Phường P, Quận I, Tp. do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 24/10/2013 đã cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Phan Tâm C ngày 26/6/2019. Hợp đồng thế chấp số 002/2019/9654295/HĐBĐ ngày 23/7/2019, số công chứng 025414 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 số 198A đường T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh Q1 ngày 24/7/2019. Chi tiết tài sản cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 198, Tờ bản đồ số: 16
- Địa chỉ: Phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh
- Diện tích: 517,3 m² (Năm trăm mười bảy phẩy ba mét vuông).
- Hình thức sử dụng: riêng: 517,3 m²; chung: Không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản thế chấp mà vẫn không đủ thanh toán cho Ngân hàng các khoản nợ gốc, lãi...thì Công ty TNHH D2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền nợ

gốc, tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2.5. Trong trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số: 2255, Tờ bản đồ số: 4TDH.A, Địa chỉ: KDC Tân Đông Hiệp B, Kp Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương thì ông **Võ Ngọc Q** phải giao lại nhà đất đang thuê nêu trên cho **Ngân hàng B** hoặc cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc phát mãi tài sản. Ông **Võ Ngọc Q** và ông **Lê Trường H** đồng ý tất cả nghĩa vụ hoặc quyền lợi của các bên đối với Hợp đồng thuê đất ngày 31/5/2018 giữa ông **Võ Ngọc Q** và ông **Lê Trường H** sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có tranh chấp.

2.6. Trong trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất **số C B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh** thì ông **Lê Trường H** phải giao lại nhà đất đang thuê nêu trên cho **Ngân hàng B** hoặc cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc phát mãi tài sản. Ông **Lê Trường P1** và ông **Lê Trường H** đồng ý tất cả nghĩa vụ hoặc quyền lợi của các bên đối với Hợp đồng thuê nhà đất **số C B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh** sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có tranh chấp. Ông **Lê Trường H** có trách nhiệm di dời con người và các tài sản cá nhân của những người mà ông **H** đang cho ở ngắn hạn được nêu tại mục 1.1 ra khỏi nhà đất **số C B, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh** khi các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc phát mãi tài sản.

2.7. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm hòa giải thành là 77.475.124 đồng (Bảy mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm hai mươi bốn đồng). Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu 50%. **Công ty TNHH D2** tự nguyện chịu toàn bộ số tiền án phí là 77.475.124 đồng (Bảy mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm hai mươi bốn đồng), thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho **Ngân hàng TMCP Đ (B)** số tiền 76.442.908 đồng (bảy mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm lẻ tám đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0010734 ngày 11/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.8. Về chi phí tố tụng khác trong vụ án: Nguyên đơn **Ngân hàng B** tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đã thực hiện xong.

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, 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- VKSND Quận 5;
- Chi Cục THADS Quận 5;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Đỗ Thị Ngọc Bích