| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**QUẬN HOÀNG MAI**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI**<br>Số: **41**/2025/QĐST-DS | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br><br>*Hoàng Mai, ngày 03 tháng 06 năm 2025* |

# QUYẾT ĐỊNH
# CÔNG NHẬN SỰ THOẢ THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 23 tháng 05 năm 2025 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: **24**/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

## 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 Quốc Tế Việt Nam (VIB).**

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower, 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thuỳ Linh, bà Hà Thị Bình Dương và bà Hoàng Thị Hồng Vân. Theo Giấy uỷ quyền số 061098.25 ngày 28/02/2025 của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

**- Bị đơn:** Ông **Lê Viết Thuận** – sinh năm 1985.

Và bà **Nguyễn Thị Xuyên** – sinh năm 1987.

Cùng ĐKHKTT và chỗ ở tại: Căn 2022 H2 Tòa nhà HUD3, số 60 Nguyễn Đức Cảnh, phường, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ông Nguyễn Văn Thành – sinh năm 1964.

Và bà Lê Thị Uyên – sinh năm 1967.

Cùng ĐKHKTT và chỗ ở tại: Thôn Tràng Cát, xã Kim An, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.

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

***2.1.*** Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và ông Lê Viết Thuận, bà Nguyễn Thị Xuyên cùng xác nhận hai bên có ký kết:

Hợp đồng tín dụng số 9777231.21 ngày 01/06/2021, với số tiền vay là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng)*; để đáp ứng nhu cầu sửa chữa nhà tại địa chỉ Thôn Tràng Cát, xã Kim An, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội;

Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày 10/06/2021 đến ngày 09/06/2036;

Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10.10%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,1%/năm;

Hoàn trả gốc: vào ngày 25 hàng tháng, số tiền gốc trả hàng tháng là 3.889.000 VND, số tiền gốc còn lại trả khi đến hạn; Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25 theo dư nợ thực tế phát sinh, ngày trả nợ đầu tiên 25/06/2021, ngày trả nợ cuối cùng 09/06/2036; Ngày trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 100, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Tràng Cát, Kim An, Thanh Oai, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 495919, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00089 QSDĐ do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 23/7/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Thành, ngày 23/12/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh huyện Thanh Oai xác nhận Bà Nguyễn Thị Xuyên nhận thỏa thuận phân chia, nhận tặng cho toàn bộ QSD đất theo hồ sơ số: 201204-0023. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: công chứng 03636, quyển số 06.2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà

Nội công chứng ngày 01/06/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng trên, ông Lê Viết Thuận và bà Nguyễn Thị Xuyên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho VIB nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 27/01/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày **23/5/2025** ông Thuận, bà Xuyên còn nợ VIB số tiền **803.116.274** đồng, trong đó:

Nợ gốc: 505.664.000 đồng, nợ lãi trong hạn 43.332.648 đồng, nợ lãi quá hạn là 254.119.626 đồng.

*Phương án và lộ trình thanh toán công nợ:*

+ Ngày 20/6/2025, ông Thuận và bà Xuyên trả cho Ngân hàng 50.000.000 đồng.

+ Ngày 20/7/2025, ông Thuận và bà Xuyên trả cho Ngân hàng 100.000.000 đồng.

+ Ngày 20/8/2205, ông Thuận và bà Xuyên tất toán toàn bộ khoản vay gốc và lãi cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 24/5/2025 đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày 24/5/2025, ông Thuận, bà Xuyên còn phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc còn lại theo mức lãi suất quy định thỏa thuận trong Hợp đồng giữa các bên cho đến khi ông Thuận, bà Xuyên thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp ông Thuận và bà Xuyên không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 100, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: Tràng Cát, Kim An, Thanh Oai, Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 495919, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00089 QSDĐ do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 23/7/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn Thành, ngày 23/12/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh huyện Thanh Oai xác nhận Bà Nguyễn Thị Xuyên nhận thỏa thuận phân chia, nhận tặng cho toàn bộ QSD đất theo hồ sơ số: 201204-0023". Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 03636, quyển số 06.2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội công chứng ngày 01/06/2021 và 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 nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Nguyễn Thị Xuyên đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 03636, quyển số 06.2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội công chứng ngày 01/06/2021).

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

***2.2.*** *Về án phí:* Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 17.000.000 đồng *(Mười bảy triệu đồng)* cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034551 ngày 24/01/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

- Căn cứ điểm b mục 1.1 phần 1 phần mức án phí dân sự sơ thẩm, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Lê Viết Thuận và bà Nguyễn Thị Xuyên phải chịu án phí hòa giải thành dân sự sơ thẩm là 18.046.744 đồng *(Mười tám triệu, không trăm bốn mươi sáu nghìn, bảy trăm bốn mươi bốn đồng).*

**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:**
- *VKSND và THADS Q. Hoàng Mai;*
- *TAND TP Hà Nội;*
- *Đương sự và lưu hồ sơ.*

**THẨM PHÁN**

**Nguyễn Hồng Phong**