

Bình Thạnh, ngày 20 tháng 6 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 91 Luật các tổ chức tín dụng; Luật thi hành án Dân sự;
Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng được công bố theo Quyết định số 698/QĐ – CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 0103/2025/TLST- KDTM ngày 16 tháng 01 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 thương mại cổ phần S**

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thanh D – Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: 266-268 đường N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Huỳnh Chí L; địa chỉ: 415-417 đường T, phường X, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 145/2024/GUQ-PGDXC ngày 31/7/2024)

Bị đơn: **Công ty trách nhiệm hữu hạn S1**

Địa chỉ: L.OT.16 Tòa nhà L, Vinhomes C, 720A đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh L1; địa chỉ: Số 98/39 đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Thanh L1**;

2/ Bà **Đặng Thị Công T**;

3/ Ông **Nguyễn Thanh D1**;

Cùng địa chỉ: 98/39 đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà T ủy quyền cho ông L1 theo giấy ủy quyền số 004464 ngày 28/5/2025 do Văn phòng công chứng Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

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

Tính đến ngày 11/6/2025, Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 (gọi tắt là Công ty S1) còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng G (gọi tắt là S2) theo Hợp đồng tín dụng số 202226612428 ngày 13/5/2022 (gọi tắt là Hợp đồng 202226612428), văn bản Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/202226612428 (gọi tắt Thỏa thuận số 01) ngày 05/6/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng doanh nghiệp số 15203850 ngày 08/6/2022 với số tiền cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng 202226612428, Thỏa thuận số 01: số tiền còn nợ là 8.295.694.803 (Tám tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn tám trăm lẻ ba) đồng, trong đó:

+ Vốn vay: 7.499.980.660 (Bảy tỷ bốn trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi ngàn sáu trăm sáu mươi) đồng;

+ Tiền lãi trong hạn: 552.943.780 (Năm trăm năm mươi hai triệu chín trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm tám mươi) đồng;

+ Tiền lãi quá hạn: 242.770.363 (Hai trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi ngàn ba trăm sáu mươi ba) đồng.

Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng này là bất động sản tọa lạc tại số 98/37 đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số 10233 ngày 13/05/2022 tại Văn phòng công chứng số 2 – Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân ngày 17/5/2022.

- Đối với Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng doanh nghiệp số 15203850 ngày 08/6/2022: số tiền còn nợ là 120.685.918 (Một trăm hai mươi triệu sáu trăm tám mươi lăm ngàn chín trăm mười tám) đồng, trong đó:

+ Vốn vay: 108.644.240 (Một trăm lẻ tám triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn hai trăm bốn mươi) đồng;

+ Tiền lãi trong hạn: 8.115.430 (Tám triệu một trăm mười lăm ngàn bốn trăm ba mươi) đồng;

+ Tiền lãi quá hạn: 4.013.893 (Bốn triệu không trăm mười ba ngàn tám trăm chín mươi ba) đồng.

Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng này là bất động sản tọa lạc tại số 98/39 đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số 06334 ngày 25/04/2024 tại Phòng Công chứng số 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân ngày 02/05/2024.

- Công ty S1 còn phải thanh toán cho S2 số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với hai bất động sản: số 98/37 đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và số 98/39 đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Chi phí xem xét thẩm định cho mỗi bất động sản là 10.000.000 (Mười triệu) đồng)).

Tổng cộng số nợ là 8.436.380.721 (Tám tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu ba trăm tám mươi ngàn bảy trăm hai mươi một) đồng. Công ty S1 thanh toán số nợ này trong hạn 04 tháng, thời hạn cuối là ngày 13/10/2025.

Kể từ ngày 12/06/2025, Công ty S1 còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi quá hạn, lãi phạt theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong mỗi hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong mỗi hợp đồng tín dụng nêu trên, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ mà S2 cho vay thì lãi suất mà Công ty S1 phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của S2.

Ngay sau khi Công ty S1 hoàn tất số nợ gốc và lãi đối với từng hợp đồng tín dụng nêu trên thì việc thế chấp tài sản tại Hợp đồng thế chấp số 10233 ngày 13/05/2022, Hợp đồng thế chấp số 06334 ngày 25/04/2024 chấm dứt, trừ trường hợp các hợp đồng thế chấp này còn nội dung thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho hợp đồng tín dụng khác với các hợp đồng tín dụng nêu trên. Khi hợp đồng thế chấp chấm dứt, S2 phải trả lại toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS18543 ngày 13/8/2020 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS18446 ngày 16/7/2020 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cùng các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp bảo đảm tương ứng từng hợp đồng tín dụng nêu trên.

Đến ngày 13/10/2025, Công ty S1 không thanh toán nợ theo thỏa thuận hoặc thanh toán không đầy đủ tiền nợ của từng hợp đồng tín dụng nêu trên thì S2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi bất động sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho từng hợp đồng tín dụng, gồm:

- Nhà đất 98/37 đường B, phường B, 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 vào sổ cấp GCN CS18543 ngày 13/8/2020 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Nhà đất 98/39 đường B, phường B, 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 vào sổ cấp GCN CS18446 ngày 16/7/2020 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Ông Nguyễn Thanh L1, bà Đặng Thị Công T, ông Nguyễn Thanh D1 và những người đang sử dụng, cư trú trên hai bất động sản trên phải giao hai bất

động sản trên cho cơ quan Thi hành án phát mãi khi S2 có yêu cầu. Sau khi thanh toán các chi phí thi hành án, nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm của các hợp đồng tín dụng nêu trên thì số tiền chênh lệch được hoàn lại cho ông L1 và bà T trừ trường hợp tài sản thế chấp còn bảo đảm nghĩa vụ cho hợp đồng tín dụng khác với các hợp đồng tín dụng nêu trên; nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán thì Công ty S1 phải tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ chưa thanh toán.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Án phí DSST là 58.218.190 (Năm mươi tám triệu hai trăm mười tám ngàn một trăm chín mươi) đồng Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 phải nộp.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng thương mại cổ phần S với số tiền 57.918.000 (Năm mươi bảy triệu chín trăm mười tám ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0054682 ngày 15/01/2025 do Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh phát hành.

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:

- Đương sự;
- VKSND Q.Bình Thạnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Đinh Thị Thanh Thảo