TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐỐNG ĐA **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: **200**/2024/QĐST-DS	*Đống Đa, ngày 20 tháng 8 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

Căn cứ Điều 212, Điều 213, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017;

Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 280, 463, 466 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 18, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị định số 05/2012/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng kí giao dịch bảo đảm.

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số 182/2023/TLST-DS ngày 16/10/2023 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 và ngày nhận văn bản ý kiến của các đương sự vắng mặt trong vụ án, 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 V** (viết tắt VBank); Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chủ tịch HĐQT; Người nhận ủy quyền lại: Ông Lê Thành L, ông Ngô Văn P, ông Nguyễn Huy H; Địa chỉ liên hệ: Dịch Vọng Hậu, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Bị đơn: **Ông Đoàn Quốc T**, sinh năm 1988; Căn cước công dân số 031088003xxx; Đăng ký thường trú: phố Lán Bè, phường Lam Sơn, quận Lê Chân, Hải Phòng; Địa chỉ liên hệ: phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Công ty cổ phần đầu tư HP** (viết tắt là Công ty HP); Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Quý H - Chủ tịch HĐQT; Trụ sở: khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

- **Ông Đoàn Quốc T1**, sinh năm 1959; Căn cước công dân số 03505900xxx; Đăng ký thường trú: phố Lán Bè, phường Lam Sơn, quận Lê Chân, Hải Phòng; Địa chỉ liên hệ: phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

- **Bà Vũ Thị H1**, sinh năm 1965; Căn cước công dân số 035165003xxx; Đăng ký thường trú: phố Lán Bè, phường Lam Sơn, quận Lê Chân, Hải Phòng; Địa chỉ liên hệ: phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

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

1. Ngày 11/5/2018 VBank và ông Đoàn Quốc T ký Hợp đồng cho vay số LN1804060607012. Theo hợp đồng và Khế ước nhận nợ lần 1/số LN1804060607012 ngày 18/5/2024 các bên thống nhất thỏa thuận: VBank cho ông T vay số tiền 980.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng; mục đích sử dụng tiền vay: Mua căn hộ tại chung cư HP LandMark Tower - CT3, dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ The Pride, Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội; Lãi suất vay và kỳ hạn điều chỉnh: Lãi suất cho vay trọng hạn tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm, lãi suất cho vay trong hạn được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 24 tháng, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 17/05/2020, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/07/2020. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức: Lãi suất tiết kiệm thường VNĐ tại quầy kỳ hạn 24 tháng theo mức tiền gửi cao nhất của Bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,6%/năm; Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trã lãi nhưng tối đa không quá 10% năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông T đã thế chấp: Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số TPCT3-4311/HĐMB ký ngày 30/01/2015 giữa Công ty cổ phần đầu tư HP và bà Mai Thị Huệ; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số công chứng 1753/2018, quyển số 01 TP/CC-SCC/VBCN ký ngày 03/05/2018 giữa Bên chuyển nhượng là bà Mai Thị H2, ông Nguyễn Như Y1 (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H3 lập và ký văn bản chuyển nhượng) và Bên nhận chuyển nhượng là ông Đoàn Quốc T; Xác nhận của chủ đầu tư - Công ty cổ phần đầu tư HP số TPCT3-4311/XN-HP ký ngày 07/05/2018. Việc thế chấp có lập Hợp đồng thế chấp số LN1804060607012 ngày 11/5/2018 ký giữa ông T và VBank.

Ngày 14/5/2018 VBank, Công ty HP, ông T thống nhất ký văn bản: Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên số LN1804060607012.

Ngày 17/5/2018 Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Đà Nẵng chứng nhận nội dung đăng ký, thông báo việc kê biên của đơn yêu cầu đăng ký số

2018356039 đã được cập nhật vào Cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm, có hiệu lực đăng ký từ thời điểm 14 giờ 15 phút, ngày 17/5/2018 và được Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản gửi kèm theo Giấy chứng nhận.

Sau khi hoàn tất các thủ tục, ngày 18/5/2018 Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay, khách vay đã nhận nợ.

Từ năm 2018 đến nay ông Đoàn Quốc T là người quản lý, sử dụng căn hộ nêu trên.

2. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông Đoàn Quốc T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VBank kể từ ngày 15/01/2022 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

3. Các đương sự thống nhất về lộ trình trả nợ như sau:

3.1. Xác nhận tính đến ngày 23/7/2024 ông T nợ VBank tổng cộng số tiền 1.222.429.165 đồng (một tỷ, hai trăm hai mươi hai nghìn, một trăm sáu mươi lăm đồng), gồm:

Nợ gốc: 844.046.710 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 6.768.874 đồng;

Nợ lãi quá hạn 323.875.849 đồng;

Lãi chậm trả: 47.737.732 đồng;

3.2. Thống nhất về lộ trình ông T trả nợ VBank:

Chậm nhất ngày 31/8/2024 trả số tiền 10.000.000 đồng trừ vào nợ gốc;

Chậm nhất ngày 30/9/2024 trả số tiền 10.000.000 đồng trừ vào nợ gốc;

Chậm nhất ngày 31/10/2024 trả số tiền 10.000.000 đồng trừ vào nợ gốc;

Chậm nhất ngày 30/11/2024 trả số tiền 10.000.000 đồng trừ vào nợ gốc;

Chậm nhất ngày 31/12/2024 trả số tiền 10.000.000 đồng trừ vào nợ gốc;

Chậm nhất ngày 15/01/2025 trả số tiền nợ gốc 794.046.710 đồng, lãi trong hạn 6.768.874 đồng; Lãi quá hạn 323.875.849 đồng; Lãi chậm trả: 47.737.732 đồng và toàn bộ số tiền lãi quá hạn và tiền lãi chậm trả phát sinh từ ngày 24/7/2024 cho đến ngày ông T thực tế trả hết nợ cho VBank, theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số LN1804060607012 ngày 11/5/2018 và Khế ước nhận nợ lần 1/số LN1804060607012).

3.3. Trường hợp ông T không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo lộ trình trên thì VBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể: Căn hộ thuộc tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ The Pride, khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội (Tên gọi cũ theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số TPCT3-4311/HĐMB ký ngày 30/01/2015; Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số công chứng 1753/2018 ký ngày 03/05/2018; Hợp đồng thế chấp số LN1804060607012 ngày 11/5/2018 ký giữa ông T và VBank là: Căn hộ thuộc nhà chung cư HP LandMark Tower CT3, dự án tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ The Pride, Khu đô thị mới An Hưng, phường

La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội). Khi xử lý tài sản thế chấp bảo đảm phải tuân theo quy định tại bản Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên số LN1804060607012 ngày 14/5/2018 ký giữa VBank, Công ty HP và ông T.

4. Án phí: Các đương thống nhất ông Đoàn Quốc T chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật là 24.672.874 đồng (hai mươi tư triệu, sáu trăm bảy mươi hai nghìn, tám trăm bảy mươi tư đồng). Hoàn trả Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.389.000 đồng (hai mươi hai triệu, ba trăm tám mươi chín nghìn đồng) theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 2806 ngày 16/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Ngoài yêu cầu trên, các đương sự không có bất cứ yêu cầu nào khác.

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.

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;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Nguyễn Thu Hà