TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 10/2019/QĐST-DS	*Gia Lâm, ngày 23 tháng 7 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thiên Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Văn Thoại

Ông Nguyễn Huy Cự

Căn cứ vào các Điều 212, 213, 235 và 246 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số: 08/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019.

XÉT THẤY:

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo Đ xã hội.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Sau đây viết tắt là Ngân hàng SeABank); Trụ sở: Số 25 Trần H Đạo, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Tấn, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình Khoán, chức vụ: Phó Tổng giám đốc SeABank (Giấy ủy quyền số 359/2018/UQ-SeABank ngày 20/4/2018; Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Văn Hiền, chức vụ: Chuyên viên khối xử lý nợ (Giấy ủy quyền số 3151/2019/UQ-Seabank ngày 12/3/2019).

Bị đơn: Ông Đinh Quang H, sinh năm 1973 và bà L, sinh năm 1989; Cùng đăng ký nhân khẩu thường trú: Tập thể T, xã D, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Cùng nơi cư trú: Biệt thự 52 V, khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera - Tổng công ty Viglacera, địa chỉ: Trung tâm điều hành khu công nghiệp Tiên Sơn, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Văn phòng tại Hà Nội: Tầng 2, Tòa nhà Viglacera số 1 Đại lộ Thăng Long, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

2. Cháu Đinh Quang M sinh ngày 03/4/2001, cháu Đinh Quang Đ sinh ngày 21/3/2009, cháu Đinh Quang Vinh sinh ngày 08/3/2012. Người đại diện theo pháp luật cho các cháu M, cháu Đ, cháu Vinh là ông Đinh Quang H và bà L, cùng nơi cư trú: Biệt thự 52 V, khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

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

2.1. Ngày 23/4/2016 Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Hà Nội và ông Đinh Quang H bà L có ký Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số REF161100013 với nội dung: ông H bà Linh vay Ngân hàng SeABank số tiền 4.000.000.000 đồng, mục đích vay mua nhà theo sản phẩm SeAHome gói 2; Thời hạn vay 204 tháng từ ngày 06/5/2016 đến ngày 06/5/2033, lãi suất giải ngân là 7.5%/năm trong vòng 12 tháng đầu tiên, lãi suất sau bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 13 tháng lĩnh lãi cuối kỳ + biên độ 3.5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn được áp dụng với dư nợ gốc quá hạn và dư nợ lãi quá hạn. Tài sản đảm bảo khoản vay là quyền, lợi ích phát sinh từ Hợp đồng mua bán số BT1.SM.(52)/2016/BĐS-HĐMBNO ký ngày 31/3/2016 giữa ông Đinh Quang H và Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera để mua căn biệt thự liền kề tại địa chỉ Lô BT1. SM, Ô 52, khu BT1, diện tích đất ở tạm tính là 249,18m2, số tầng 03 tầng, thuộc khu đô thị mới Đặng Xá 2, huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội cùng với tất cả các quyền hợp đồng phát sinh từ hợp đồng mua bán, bao gồm không giới hạn các quyền sau: quyền sở hữu, sử dụng nhà liền kề, quyền chuyển nhượng Hợp đồng mua bán, quyền nhận bàn giao nhà liền kề, quyền yêu cầu bên bán nhà liền kề làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà liền kề, quyền được sử dụng các dịch vụ hạ tầng. Chi tiết về việc thế chấp tại Hợp đồng thế chấp số công chứng 762.2016/HĐTC, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội ngày 06/5/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H bà Linh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi từ ngày 06/02/2018.

Đến ngày 23/7/2019 ông H bà Linh còn nợ Ngân hàng SeABank là

3.473.075.664 đồng, trong đó nợ gốc là 3.333.327.749 đồng, nợ lãi trong hạn là 133.159.931 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.587.984 đồng.

2.2. Thời hạn thanh toán: Chậm nhất đến ngày 24/8/2019 ông Đinh Quang H và bà L phải thanh toán toàn bộ số tiền 3.473.075.664 đồng nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng SeABank.

2.3. Về lãi suất: Kể từ ngày 24/7/2019 ông Đinh Quang H và bà L tiếp tục phải chịu lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số REF161100013 ký ngày 23/4/2016 giữa Ngân hàng SeABank và ông H bà Linh trên số nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

2.4. Xử lý tài sản đảm bảo: Đến hết ngày 24/8/2019 nếu ông H bà Linh không thi hành xong toàn bộ nợ gốc và nợ lãi như trên thì Ngân hàng SeABank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là căn biệt thự liền kề tại địa chỉ Lô BT1.SM, Ô 52, khu BT1, diện tích đất tạm tính là 249.18m2 số tầng 3 tầng thuộc khu đô thị mới Đặng Xá 2, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội – là tài sản được xác lập trên cơ sở Hợp đồng mua bán Biệt thự BT1-Đặng Xá II số BT1.SM(52)/2016/BĐS-HĐMBNO ngày 31/3/2016 giữa Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera và ông Đinh Quang H theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 06/5/2016 để thu hồi toàn bộ số tiền nợ còn lại. Ông Đinh Quang H, bà L, cháu Đinh Quang M, cháu Đinh Quang Đ, cháu Đinh Quang Vinh phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản đảm bảo. Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera có trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất mang tên ông Đinh Quan H bà L và các văn bản tài liệu liên quan để Ngân hàng kê biên phát mại tài sản.

Trong trường hợp ông Đinh Quang H và bà L thanh toán đúng thời hạn đã thỏa thuận trên thì Ngân hàng SeABank phải có trách nhiệm cùng ông H bà Linh thanh lý hợp đồng thế chấp, ngân hàng SeABank và công ty kinh doanh bất động sản Viglacera phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất (Số CQ269190, số vào sổ cấp GCN: CS 11370 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/3/2019 cho ông Đinh Quang H và bà L) cho ông H bà Linh mà không xử lý tài sản thế chấp.

2.5. Về án phí: Ông Đinh Quang H và bà L phải chịu toàn bộ 50.730.757 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng SeABank 53.620.000 đồng tạm

ứng án phí dân sự sơ thẩm mà Ngân hàng SeABank đã nộp tại Biên lai số AA/2010/0004118 ngày 08/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm.

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 huyện Gia Lâm;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thiên Hương