

Số: 24/2023/QĐST- DS

Chư Sê, ngày 30 tháng 8 năm 2023

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 hoà giải thành ngày 22 tháng 8 năm 2023 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số: 41/2023/TLST – DS, ngày 01 tháng 6 năm 2023.

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 bảy 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 Đ Việt Nam.

Địa chỉ: Tháp B, XX V, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn Q - Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ Nam Gia Lai.

Ông Đặng Văn Q ủy quyền cho ông Nguyễn Nam D. Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng giao dịch S hoặc bà Hồ Thị Bích H, chức vụ: Chuyên viên quản lý khách hàng Phòng giao dịch S. (Theo quyết định ủy quyền số 93/QĐ-BIDV.NGL ngày 30/01/2023).

Địa chỉ: XXX V, thị trấn S, huyện S, tỉnh Gia Lai.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Gia Lai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Thôn L, xã S, huyện T, tỉnh Gia Lai.

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

2.1. Về số nợ phải thanh toán: Ông Nguyễn Văn Đ công nhận nợ và có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch

S tổng số nợ 900.233.289 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 680.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày hòa giải 22/8/2023 là 220.233.289 đồng .

2.2. Thời gian và phương thức thanh toán:

Lần 1: Trả 100.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/12/2023;

Lần 2: Trả 200.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/4/2024;

Lần 3: Trả 100.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/8/2024;

Lần 4: Trả 50.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/12/2024;

Lần 5: Trả 200.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/4/2025;

Lần 6: Trả 100.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/8/2025;

Lần 7: Trả 95.000.000 đồng tiền gốc, 294.462.158 đồng tiền lãi vào ngày 15/12/2025 và tiền lãi phát sinh (nếu có);

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày hoà giải, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thi thanh toán xong khoản nợ gốc này”(Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ vi phạm một trong các mốc thời gian như đã thỏa thuận nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S có quyền yêu cầu thi hành án toàn bộ số tiền còn lại.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích D các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 858987 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 858981 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích D khi ông bà thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngày 26/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Chư Sê đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ như sau:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 858987 đã được UBND huyện S, tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 20/10/2015, có 03 thửa đất, tổng diện tích 16633,0 m² gồm: Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 52, diện tích 2058 m²; Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 52, diện tích 12507 m²; Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 52, diện tích 2068 m², địa chỉ: Làng R, xã H, huyện S, tỉnh Gia Lai. Có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 37, có chiều dài 28,8 m + 84,8 m + 21,7m + 13,6m + 13,8m;

Phía Tây giáp thửa 44, có chiều dài 11,8 m + 10,5 m; giáp thửa 35, có chiều dài 17 m + 31 m; giáp thửa 24 có chiều dài 12,4 m + 57 m;

Phía Nam giáp thửa 46 có chiều dài 45,9 m+ 43,2 m +33,4 m;

Phía Bắc giáp thửa 20, có chiều dài 48,8 m+ 47,6 m+33 m.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ có kết quả như sau: Thửa đất số 36 và thửa đất số 39 có vị trí thửa đất, tờ bản đồ, số thửa, diện tích phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 33, có sự thay đổi, diện tích thực tế đang sử dụng là 10875m² (giảm 1632m² so với giấy chứng nhận đã được cấp), hiện trạng thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 37, có chiều dài 84,88 m;

Phía Tây giáp thửa 35, có chiều dài 31,04 m; giáp thửa 24 có chiều dài 12,4 m +57,02 m;

Phía Nam giáp thửa 36 có chiều dài 95,4 m +23,9 m;

Phía Bắc giáp thửa 20, có chiều dài 48,88 m; giáp thửa 19 có chiều dài 66,98 m;

Tài sản trên đất gồm: Cây dâu tằm.

(Trên giấy chứng nhận thể hiện Thửa đất số 33 có 7232m² đất; thửa đất số 36 có 1811m²; Thửa đất số 39 thuộc quy hoạch đất sản xuất kinh doanh, tiểu thủ công nghiệp theo quyết định số 366/QĐ-CT ngày 29/9/2011 của UBND huyện. Tuy nhiên, theo quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 26/12/2019 của UBND huyện Chư Sê Quyết định phê duyệt chung xây dựng xã H, huyện S đến năm 2030 thì quy hoạch trên không còn).

Hiện trạng sử dụng có ranh giới rõ ràng cọc bê tông cố định xung quanh, không thay đổi từ trước đến nay. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, không có tranh chấp với bên thứ ba.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 858981 đã được UBND huyện S, tỉnh Gia Lai vào ngày 20/10/2015, có 03 thửa đất, tổng diện tích 12766,0 m² gồm: Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 52, diện tích 10968 m²; Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 52, diện tích 240 m²; Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 52, diện tích 1558 m², địa chỉ: Làng R, xã H, huyện S, tỉnh Gia Lai. Có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường hiện trạng rộng 12 m, có chiều dài 25,9 m +24,8 m +44,4 m ;

Phía Tây giáp thửa 44, có chiều dài 14,2 m + 36 m;

Phía Nam giáp thửa 52 có chiều dài 51,7 m+ 31,1 m +49,7 m;

Phía Bắc giáp thửa 39, có chiều dài 45,9 m + 53,2 m+33,4 m; giáp thửa 37 có chiều dài 11 m +51,8 m.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ có kết quả như sau: Thửa đất số 49 và Thửa đất số 108 có vị trí thửa đất, tờ bản đồ, số thửa, diện tích phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 46, có sự thay đổi, diện tích thực tế đang sử dụng là 11038 m² (tăng 70m² so với giấy chứng nhận đã được cấp), hiện trạng thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường dài 23,39 m; giáp thửa 49 có chiều dài 31,8 m; giáp thửa 108, có chiều dài 51,2 m; giáp thửa 37, có chiều dài 11 m.

Phía Tây giáp thửa 56, có chiều dài 8,93 m; giáp thửa 44, có chiều dài 15,6m + 20,48m;

Phía Nam giáp thửa 52 có chiều dài 133 m;

Phía Bắc giáp thửa 39, có chiều dài 45,9 m + 53,2 m + 33,4 m.

Tài sản trên đất gồm: Cây dâu tằm, cây sầu riêng, cây vải, cây na, cây huỳnh đàn. Nằm trên thửa đất số 46 tờ bản đồ số 52 gồm: Nhà 01 tầng xây gạch tô trát, sơn nước, mái lợp tôn, trần tôn, không có sê nô mặt trước, nền láng xi măng. Diện tích: $4,9\text{m} \times 11,9\text{m} + 3,1\text{m} \times 4,9\text{m} = 73,5\text{m}^2$; Mái che khung cọc gỗ, mái lợp tôn, nền xi măng (sau nhà), diện tích: $3,8\text{m} \times 11,2\text{m} = 42,56\text{ m}^2$; Mái che khung cọc gỗ, mái lợp tôn, nền xi măng (bên hông nhà), diện tích: $7\text{m} \times 9,6\text{m} + 12,6\text{m} \times 4,3\text{m} = 121,38\text{ m}^2$; Nhà 01 tầng xây gạch tô trát, sơn nước, mái lợp tôn, không có sê nô mặt trước, nền lát gạch ceramic (dùng làm bếp), diện tích: $2,84\text{m} \times 6,4\text{m} = 18,176\text{ m}^2$; Bể nước xây gạch tô trát rộng 2,1m dài 2,55m cao 1,5m; Nhà tắm + vệ sinh xây gạch tô trát, ốp lát gạch men, diện tích $2,55\text{m} \times 2,75\text{m} = 7,01\text{ m}^2$; Mái che khung cọc gỗ, nền xi măng, mái lợp tôn (làm xưởng nuôi tằm), diện tích $12,4\text{m} \times 13,1\text{m} = 162,44\text{ m}^2$.

(Trên giấy chứng nhận thể hiện toàn bộ các thửa đất thuộc quy hoạch đất sản xuất kinh doanh, tiêu thụ công nghiệp theo Quyết định số 366/QĐ-CT ngày 29/9/2011 của UBND huyện S. Tuy nhiên, theo Quyết định số 1256/QĐ-UBND ngày 26/12/2019 của UBND huyện S Quyết định phê duyệt chung xây dựng xã H, huyện S đến năm 2030 thì quy hoạch trên không còn).

Hiện trạng sử dụng có ranh giới rõ ràng, cọc bê tông cố định xung quanh, ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi từ trước đến nay, tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ, không có tranh chấp với bên thứ ba.

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp với diện tích thực tế đang sử dụng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo như kết quả xem xét thẩm định của TAND huyện Chư Sê vào ngày 26/7/2023 (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ kèm theo).

2.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.400.000 đồng ông Nguyễn Văn Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.400.000 đồng theo biên bản giao nhận tạm ứng chi phí tổ tụng ngày 19 tháng 6 năm 2023. Ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 3.400.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4 Về án phí:

Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên được giảm 50% tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hai bên đương sự thỏa thuận ông Nguyễn Văn Đ chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 19.503.499 đồng $\{[36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times (900.233.289 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng})]: 2\}$ để sung vào công quỹ Nhà nước.

Ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi, có Thẻ hội viên người cao tuổi có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí có xác nhận của chính quyền địa phương, thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Do vậy, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Đ.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 18.827.803 đồng đã nộp theo Biên lai số 0002960 ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

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 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 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:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Chư Sê;
- Chi cục THADS huyện Chư Sê;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

THẨM PHÁN

Bùi Thị Dậu