

TP Thanh Hóa, ngày 31 tháng 7 năm 2020

Số: 10/2020/QĐST-KDTM

**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 hòa giải thành ngày 23 tháng 7 năm 2020 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ kinh doanh thương mại thụ lý số 41/2019/TLST-KDTM ngày 17/6/2019.

XÉT THẤY:

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hòa giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa 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 hòa giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

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

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: số 442 phố N, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Minh T - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Sơn H - Giám đốc Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Thanh Hóa (văn bản ủy quyền số 935/2018/UQ-QLN 18 ngày 30/8/2018).

Ông Nguyễn Sơn H ủy quyền lại cho ông Nguyễn Quang T - chuyên viên xử lý nợ (văn bản ủy quyền số 102/UQ-TH ngày 26/6/2019).

Địa chỉ: Tầng 6, số 10 phố P, quận H, thành phố Hà Nội.

- **Bị đơn:** Công ty TNHH xây dựng V.

Địa chỉ: SN 07 phố T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Xuân P - Giám đốc công ty.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH xây dựng Vân Quý: luật sư Trần Thị Ngọc - Thuộc Công ty Luật hợp danh Hoàng Gia - Đoàn luật sư tỉnh Thanh Hóa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Xuân P, bà Lê Thị K.

Địa chỉ: SN 07 phố T, phường Đ, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Nơi ở hiện nay: SN 08-09 phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

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

2.1. Ngày 29/6/2016, Công ty TNHH xây dựng V (gọi tắt là Công ty V) ký hợp đồng cấp tín dụng số THH.DN.670.280616 với Ngân hàng TMCP A (gọi tắt là Ngân hàng) vay số tiền 3.500.000.000đ với mục đích hỗ trợ đầu tư và tái cấu trúc tài chính cho khoản đầu tư xây dựng và sửa chữa khách sạn mà Công ty V đã dùng một phần vốn ngắn hạn để đầu tư; thời hạn vay 84 tháng, kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; lãi suất quy định theo từng khế ước nhận nợ cụ thể.

Ngày 01/7/2016, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty V vay vốn bằng khế ước nhận nợ số 01/TK 219044069 vay số tiền 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm ngàn đồng) bằng hình thức chuyển vào tài khoản số 19598888 của Công ty V; thời hạn vay 84 tháng (từ ngày 01/7/2016 đến ngày 01/7/2023); lãi suất vay 9,5%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất vay = $LS13 + 3,55\% + X\%$ nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay trung dài hạn tối thiểu của từng thời kỳ; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 31/01/2019 Công ty Vân Q dừng thanh toán nợ lãi và nợ gốc hàng tháng theo Khế ước nhận nợ số 219044069, do đó ngày 29/3/2019 Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ dư nợ gốc còn lại của Công ty Vân Q, ngày 02/5/2019 Ngân hàng đã chuyển khoản nợ vay sang nợ quá hạn.

+ Ngày 30/6/2017, Công ty V tiếp tục ký hợp đồng cấp tín dụng số THH.DN.1376.290617 với Ngân hàng vay số tiền 2.500.000.000đ với mục đích bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh; thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng; lãi suất theo từng khế ước nhận nợ cụ thể; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty V vay vốn bằng các khế ước nhận nợ sau:

- Ngày 14/12/2017, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Vân Q vay vốn bằng khế ước nhận nợ số 02/TK 251945879 vay số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm ngàn đồng) bằng hình thức chuyển vào tài khoản số 19598888 của Công ty Vân Q; thời hạn vay 09 tháng (từ ngày 15/12/2017 đến ngày 14/9/2018); lãi suất vay 8,8%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất vay =

LS13+3.1%+X% nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay trung dài hạn tối thiểu của từng thời kỳ; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 14/9/2018 khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 251945879 đến hạn thanh toán toàn bộ nợ gốc nhưng Công ty Vân Q không thanh toán cho Ngân hàng, do đó ngày 14/9/2018 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ vay sang nợ quá hạn.

- Ngày 28/3/2018, Ngân hàng tiếp tục giải ngân cho Công ty Vân Q vay vốn bằng khế ước nhận nợ số 03/TK 259110789 vay số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) bằng hình thức chuyển vào tài khoản số 19598888 của Công ty Vân Q; thời hạn vay 09 tháng (từ ngày 29/3/2018 đến ngày 28/12/2018); lãi suất vay 8,8%/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất vay = LS13+3.1%+X% nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay trung dài hạn tối thiểu của từng thời kỳ; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn.

Ngày 28/12/2018 khoản vay theo Khế ước nhận nợ số 259110789 đến hạn thanh toán toàn bộ nợ gốc nhưng Công ty Vân Q không thanh toán trả cho Ngân hàng, do đó ngày 28/12/2018 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ vay sang nợ quá hạn.

* Tính đến ngày 26/6/2020, Công ty Vân Q còn nợ Ngân hàng tổng số tiền theo 02 hợp đồng tín dụng đã ký là 5.878.484.988đ (bao gồm nợ gốc: 4.738.800.000đ, nợ lãi trong hạn: 786.767.517đ, lãi quá hạn 349.067.374đ, lãi chậm trả: 3.850.097đ).

* Để đảm bảo cho các khoản vay trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty Vân Q đã thế chấp tài sản là: quyền sử dụng 173,3m² đất tại Lô 08 + 09 Mặt bằng quy hoạch 860 XD/UBTH, phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, thời hạn sử dụng đất lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà ở 07 tầng, diện tích xây dựng 125,3m², diện tích sử dụng (diện tích sàn) 1.002,4m² (GCNQSDĐ số AK 353876, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H 02025.TT.QSDĐ/190/QĐ-UBND do UBND thành phố T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 21/01/2008 cho ông Nguyễn Xuân P và bà Lê Thị K (đối với lô số 08); GCNQSDĐ số AK 353875, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: H02026.TT.QSDĐ/190/QĐ-UBND do UBND thành phố T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 21/01/2008 cho ông Nguyễn Xuân P và bà Lê Thị K (đối với lô số 09). Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đã góp vốn vào Công ty Vân Q ngày 07/8/2009. Theo cam kết thế chấp ngày 29/6/2016 của Công ty Vân Q và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THH.BĐDN.293.280616 ngày 05/7/2016 ký kết giữa Ngân hàng với Công ty Vân Q.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa đối với tài sản thế chấp, thể hiện: hiện trạng diện tích đất sử dụng là 173,3m² và tài sản gắn liền với đất là nhà khách sạn gồm 10 tầng (08

tầng + 01 tầng trên cùng có tum + 01 tầng trệt). Về tài sản gắn liền với đất có khác so với Hợp đồng thế chấp là do khi thẩm định tài sản để ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng và Công ty Vân Q đã thống nhất mô tả tài sản gắn liền với đất theo quy định của giấy phép xây dựng là chỉ cho phép xây dựng tối đa 07 tầng nhưng thực tế đã xây dựng nhà 10 tầng). Vì vậy, hai bên thống nhất xác định tài sản thế chấp thực tế là quyền sử dụng 173,3m² đất tại Lô 08 + 09 Mặt bằng quy hoạch 860 XD/UBTH, phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, thời hạn sử dụng đất lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà 10 tầng (08 tầng + 01 tầng trên cùng có tum + 01 tầng trệt) đang sử dụng làm khách sạn, diện tích xây dựng là 1.502,4m². Khi xử lý tài sản thế chấp hai bên thống nhất thực hiện theo quy định tại mục 8.2.1 khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên.

Ngoài ra, ngày 29/6/2016 ông Nguyễn Xuân P, bà Lê Thị đã ký văn bản cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ cùng Công ty Vân Q đối với các khoản nợ của Công ty Vân Q đối với Ngân hàng.

2.2. Phương thức và thời gian trả nợ cụ thể:

- Trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày 23/7/2020, Công ty TNHH xây dựng Vân Q và ông Nguyễn Xuân P, bà Lê Thị K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền còn nợ (bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả) là 5.878.484.988đ (Năm tỷ, tám trăm bảy tám triệu, bốn trăm tám tư nghìn, chín trăm tám tám đồng).

Kể từ ngày 27/6/2020, Công ty TNHH xây dựng Vân Q và ông Nguyễn Xuân P, bà Lê Thị K còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong.

- Hết thời hạn 03 tháng nêu trên, nếu Công ty TNHH Vân Q và ông Nguyễn Xuân P, bà Lê Thị K không trả đúng và đủ số tiền theo cam kết đã thỏa thuận thì Ngân hàng TMCP A có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Cam kết thế chấp ngày 29/6/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THH.BĐDN.293.280616 ngày 05/7/2016 để thu hồi nợ vay. Các bên thống nhất xác định hiện trạng tài sản thế chấp thực tế là quyền sử dụng 173,3m² đất tại Lô 08 + 09 Mặt bằng quy hoạch 860 XD/UBTH, phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, thời hạn sử dụng đất lâu dài; tài sản gắn liền với đất là nhà 10 tầng (08 tầng + 01 tầng trên cùng có tum + 01 tầng trệt) đang sử dụng làm khách sạn, diện tích xây dựng là 1.502,4m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố T cấp ngày 21/01/2008 mang tên ông Nguyễn Xuân P, bà Lê Thị K. Khi xử lý tài sản thế chấp các bên thống nhất thực hiện theo quy định tại mục 8.2.1 khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp.

2.3. Về án phí: áp dụng khoản 3 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 7 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

- Công ty TNHH xây dựng Vân Q phải chịu 56.939.000đ (năm mươi sáu triệu, chín trăm ba chín nghìn đồng - làm tròn số) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.509.000đ (năm mươi sáu triệu, năm trăm linh chín nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2018/0000065 ngày 10/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa.

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:

- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND TP Thanh Hóa;
- Chi cục THADS TP Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN

(Đã ký)

Nguyễn Thu Hà