TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 259/2025/QĐST-DS	*An Giang, ngày 08 tháng 12 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 vào biên bản hoà giải thành ngày 28 tháng 11 năm 2025 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số: 46/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024.

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 T3 (nay là Ngân hàng T4 - Theo quyết định số 30/QĐ-TTGSNH1 ngày 17/01/2025 của Cơ quan Thanh tram Giám sát ngân hàng – Ngân hàng N về việc sửa đổi nội dung Giấy phép hoạt động của Ngân hàng T3). Địa chỉ: Số A, phố T, phường H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Nhật H, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Dương Việt H1, chức vụ: Chuyên viên - Ban công nợ.

Bị đơn: Bà Lê Mỹ T1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu phố A- P, phường H, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1995. Địa chỉ: Khu phố A- P, phường H, tỉnh An Giang.

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

Bà Lê Mỹ T1 có ký hợp đồng tín dụng số 109/2019/22000/07.HĐTD/600 ngày 14/11/2019 với ngân hàng T3 (nay là Ngân hàng T4) để vay số tiền là 2.100.000.000 đồng, lãi suất vay: lãi suất cho vay ban đầu là 12,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 3

tháng/lần, lãi suất sau điều chỉnh = (bằng) lãi suất tiền gửi tiết kiệm (lãi suất năm) kỳ hạn 24 tháng (trả cuối kỳ) + (cộng) biên độ 3,5%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định pháp luật. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tính trên dự nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mục đích vay: Mua đất ở. Thời hạn vay: 180 tháng từ ngày 15/11/2019 đến ngày 15/11/2034. Thời hạn trả nợ gốc: vào ngày 25 hàng tháng, nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng, nợ gốc được trả thành 180 kỳ, số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ là 11.667.000 đồng, số dư nợ gốc phải trả của mỗi kỳ hạn trả nợ gốc cuối cùng: 11.667.000 đồng.

Bà Lê Mỹ T1 có ký hợp đồng tín dụng số 1/2021/23105/06.HĐTD/600 ngày 05/3/2021 với ngân hàng T3 (nay là Ngân hàng T4) để vay số tiền là 100.000.000 đồng, lãi suất vay: lãi suất cho vay ban đầu là 10,5%/năm, kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần, lãi suất sau điều chỉnh = (bằng) lãi suất tiền gửi tiết kiệm (lãi suất năm) kỳ hạn 24 tháng (trả cuối kỳ) + (cộng) biên độ 4,8%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định pháp luật đồng thời không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu của CB tại thời điểm điều chỉnh lãi suất, Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tính trên dự nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mục đích vay: bù đắp chi phí tiêu dùng. Thời hạn vay: 60 tháng từ ngày 05/3/2021 đến ngày 05/3/2026. Thời hạn trả nợ gốc: vào ngày 25 hàng tháng, nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng, nợ gốc được trả thành 60 kỳ, số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ là 1.667.000 đồng, số dư nợ gốc phải trả của mỗi kỳ hạn trả nợ gốc cuối cùng: 1.647.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay bà Lê Mỹ T1 đã ký với ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 109/2019/22000/02.HĐTC/600 ngày 14/11/2019 và phụ lục sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1/2021/23105/PLHĐTC-1/600 ngày 05/3/2021 được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang ngày 15/1/12019, với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 54, tờ bản đồ số PĐ-14, diện tích 645,3m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: 10/2043, toạ lạc tại khu phố B, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 170414, số vào sổ cấp GCN QSD Đ: H-03046 do UBND thị xã H cấp ngày 22/11/2006 cho ông Trần Thanh L, đăng ký biến động sang tên bà Lê Mỹ T1 vào ngày 10/8/2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T1 không thanh toán gốc và lãi đúng hạn là vi phạm hợp đồng. Tính đến ngày 28/11/2025, bà T1 còn nợ ngân hàng vốn gốc 1.645.871.964 đồng (một tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi mốt nghìn, chín trăm sáu mươi bốn đồng), lãi trong hạn: 500.364.704 đồng (Năm trăm triệu, ba trăm sáu mươi bốn triệu, bảy trăm lẻ bốn đồng), lãi chậm trả lãi: 60.456.103 đồng; lãi chậm trả gốc: 161.912.150 đồng (một trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm mười hai nghìn, một trăm năm mươi đồng), tổng cộng là 2.368.604.921 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm lẻ bốn nghìn chín trăm hai mươi mốt đồng). Nay Ngân hàng yêu cầu bà T1 thanh toán cho ngân hàng số tiền 2.368.604.921 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm lẻ bốn nghìn chín trăm hai mươi mốt đồng) và tiền lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng từ ngày 29/11/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Bà Lê Mỹ T1 thống nhất nợ ngân hàng số tiền tính đến ngày 28/11/2025 là nợ vốn gốc 1.645.871.964 đồng (một tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi mốt nghìn, chín trăm sáu mươi bốn đồng), lãi trong hạn: 500.364.704 đồng (Năm trăm triệu, ba trăm sáu mươi bốn triệu, bảy trăm lẻ bốn đồng), lãi chậm trả lãi: 60.456.103 đồng; lãi chậm trả gốc: 161.912.150 đồng (một trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm mười hai nghìn, một trăm năm mươi đồng), tổng cộng là 2.368.604.921 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm lẻ bốn nghìn chín trăm hai mươi mốt đồng) và đồng ý thanh toán cho ngân hàng số nợ trên và tiền lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng từ ngày 29/11/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Các bên đương sự thống nhất thời gian và phương thức trả nợ như sau: Bà Lê Mỹ T1 cam kết thanh toán số tiền 2.368.604.921 đồng (Hai tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm lẻ bốn nghìn chín trăm hai mươi mốt đồng) cho Ngân hàng T4 vào ngày 28/01/2026.

Kể từ ngày 29/11/2025, bà Lê Mỹ T1 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 thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bà T1 vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay 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 bà Lê Mỹ T1 không thanh toán đúng hạn thì bà T1, ông T2 đồng ý giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 54, tờ bản đồ số PĐ-14, diện tích 645,3m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: 10/2043, toạ lạc tại khu phố B, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 170414, số vào sổ cấp GCN QSD Đ: H-03046 do UBND thị xã H cấp ngày 22/11/2006 cho ông Trần Thanh L, đăng ký biến động sang tên bà Lê Mỹ T1 vào ngày 10/8/2018 cho Thi hành án dân sự tỉnh An Giang để kê biên bán đấu giá thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ cho ngân hàng thì bà T1 phải tiếp tục thanh toán cho đến khi hết các khoản nợ.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Mỹ T1 chịu số tiền 1.499.256 đồng, ngân hàng đã nộp xong theo phiếu thu số 37/CN ngày 18/7/2025, bà T1 phải trả cho ngân hàng số tiền 1.499.256 đồng.

Về án phí: Áp dụng điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Mỹ T1 tự nguyện chịu hoàn toàn án phí dân sự sơ thẩm số tiền 39.686.049 đồng (Ba mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, không trăm bốn mươi chín đồng).

Trả lại ngân hàng T4 (trước đây là Ngân hàng T3) số tiền 31.947.727 đồng theo biên lai thu tiền số 0001960 ngày 23/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – An Giang).

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;
- Viện kiểm sát nhân dân KV8 – An Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Mạc Văn Hên