TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 20/2025/QĐST-DS	*Vân Đình, ngày 17 tháng 9 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THOẢ THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 463, Điều 465, 466, Điều 470, Điều 471 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ vào biên bản ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số: 42/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng trước khi mở phiên tòa:

XÉT THẤY:

Các thoả thuận của các đương sự được ghi trong biên bản ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ vụ án trước khi mở phiên tòa 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 biên bản ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thoả thuận đó.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thuận của các đương sự:

1./ **Nguyên đơn**:

- Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần P.

- Trụ sở chính: Tòa nhà The H, số 15 Trần Bạch Đ, phường T, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

- Mã số doanh nghiệp: 0300852005 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/5/1996, đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 08/12/2023.

- Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị V - Chức vụ: Giám đốc

OCB PGD Đông Đô. Theo văn bản ủy quyền số 03/2025/UQ-CT.HĐQT ngày 04/04/2025 của người đại diện theo pháp luật Ông Trịnh Văn Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP P ;

- Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Anh D - Chuyên viên thu hồi nợ:

2. **Bị đơn**: bà Đinh Thị T Sinh năm 1987; CCCD số: 001187027402 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021;

Địa chỉ : Thôn Trê, T, M, Hà Nội. Nay là xã Phúc Sơn, TP. Hà Nội.

- 3**./ Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Mai Văn T; sinh năm 1983

- Anh Mai Hoàng A; sinh năm 2006 (con ông Trưởng);

Cháu Mai Hoàng An; sinh năm 2009 (con Ông T); Ông Trường làm đại diện theo pháp luật cho cháu An.

Địa chỉ: Thôn Bụa, Tuy Lai, Mỹ Đức, nay là xã Phúc Sơn, TP. Hà Nội.

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

2.1/ Về khoản vay nợ và tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay: Ngân hàng TMCP P và bà Đinh Thị T thống nhất trình bày:

Ngân hàng TMCP P với bà Đinh Thị T đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại OCB là: Hợp đồng tín dụng số 0566/2024/LDC/HĐTD-OCB-CN ngày 17/09/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0566.01/SĐBS - HĐTD ngày 19/09/2024 được giải ngân qua Khế ước nhận nợ số 0566/2024/LDC/KUNN-OCB-CN ngày 17/09/2024: Số tiền vay và đã được gải ngân là: **1,470,000,000** đồng (Một tỷ, bốn trăm bảy mươi triệu đồng); mục đích vay: vay mua bất động sản tại địa chỉ xã Tuy Lai, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội; thời hạn vay: 300 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay; tiền lãi được tính trên cơ sở một năm có 365 ngày; số tiền lãi phải trả = (Số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất (%/năm)):365; lãi suất cho vay trong hạn: theo thỏa thuận tại Khế ước nhân nợ và được điều chỉnh theo thỏa thuận tại khế ước nhận nợ. OCB được quyền ấn định lãi suất cho vay tại khế ước nhận nợ cho các kỳ điều chỉnh lãi suất khi xảy ra sự kiện biến động thị trường dẫn đến lãi suất cho vay sau khi điều chỉnh thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu theo quy định pháp luật; không tồn tại hoặc không thể xác định được lãi suất cơ sở, lãi suất tham chiếu để điều chỉnh lãi suất theo thỏa thuận tại khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn: Bằng 150 % lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên: Bà Thủy đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản theo quyền sử dụng đất của thửa đất số 351, tờ bản đồ số 69, địa chỉ xã Tuy Lai, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 420087, số vào sổ cấp GCN số: CS-MĐ 15341 do Sở tài nguyên và môi trường

thành phố Hà Nội cấp ngày 21/07/2022, đứng tên ông Mai Văn Trưởng (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm ông Mai Văn Trưởng, ông Mai Hoàng Anh và ông Mai Hoàng An). Ngày 18/09/2024, văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Mỹ Đức xác nhận chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T theo hồ sơ số 240911- 0035. Tài sản được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 4627/HĐTC, Quyển số 03/2024;TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/09/2024 tại Văn phòng công chứng Thanh Xuân, địa chỉ số 12 Lê Văn Lương (kéo dài) phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Hiện tại trên đất đang có ông Mai Văn Trưởng, anh Mai Hoàng Anh và cháu Mai Hoàng An đang ở nhờ trên nhà đất thế chấp này.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà Đinh Thị T đã vi phạm nhiều lần nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa OCB với bà Đinh Thị T; nên ngân hàng đã thực hiện việc khởi kiện đối với bị đơn tại Tòa án. Dư nợ tạm tính đến ngày 05/8/2025 là: 1,421,000,000 đồng gốc, Trong thời gian khởi kiện, bị đơn đã trả hết nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn.

2.3- **Về phương án trả nợ:** Các đương sự thống nhất phương án trả nợ như sau: Ngân hàng OCB và bà Thủy thống nhất thời hạn trả nợ của bà Thủy là 03 tháng kể từ ngày lập biên bản thỏa thuận tại Tòa án nhân dân Khu vực 12, TP. Hà Nội (09/9/2025); cụ thể: Bắt đầu từ ngày 09/10/2025 Bà Thủy phải thanh toán số tiền 5.000.000 đồng trả vào nợ gốc; ngày 09/11/2025 Bà Thủy phải thanh toán tiếp số tiền 5.000.000 đồng trả vào nợ gốc; đến 09/12/2025 Bà Thủy phải thanh toán toàn bộ khoản dư nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng đã ký kết số 0566/2024/LDC/HĐTD-OCB-CN ngày 17/09/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0566.01/SĐBS - HĐTD ngày 19/09/2024 được giải ngân qua Khế ước nhận nợ số 0566/2024/LDC/KUNN-OCB-CN ngày 17/09/2024.

- Kể từ ngày 06/8/2025 Bà Thủy vẫn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh của khoản vay theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi tất toán toàn bộ nợ.

2.4 - **Về xử lý tài sản thế chấp**: Tất cả các đương sự trong vụ án đều thống nhất: Trường hợp bị đơn vi phạm cam kết phương án trả nợ ghi ở trên thì Ngân hàng TMCP P, bà Đinh Thị T, ông Mai Văn Trưởng, anh Mai Hoàng Anh, cháu Mai Hoàng An (do anh Trưởng làm đại diện theo pháp luật cho cháu An) cùng thống nhất, nhất trí cho Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp của bà Thủy là: Quyền sử dụng đất và tài sản theo quyền sử dụng đất của thửa đất số 351, tờ bản đồ số 69, địa chỉ xã Tuy Lai, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội (nay là xã Phúc Sơn, TP. Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 420087, số vào sổ cấp GCN số: CS-MĐ 15341 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/07/2022, đứng tên ông Mai Văn Trưởng (là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm

ông Mai Văn Trưởng, anh Mai Hoàng Anh và ông Mai Hoàng An). Ngày 18/09/2024, văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Mỹ Đức xác nhận chuyển nhượng cho bà Đinh Thị T theo hồ sơ số 240911-0035. Tài sản được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 4627/HĐTC, Quyển số 03/2024; TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/09/2024 tại Văn phòng công chứng Thanh Xuân.

Toàn bộ số tiền thu được tử việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Bên vay đối với Ngân hàng TMCP P. Nếu số tiền thu được từ bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết số nợ còn lại cho ngân hàng.

Về án phí: các bên thống nhất thỏa thuận bên bị đơn là Chị Đinh Thị T chịu toàn bộ án phí theo pháp luật số tiền là **28.050.000** đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục hành án dân sự khu vực 12, TP. Hà Nội số tiền là: **27.800.000** đồng theo biên lai thu số 0077230 ngày 26/5/2025.

4. 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.

5. 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;*
- *TAND TP. Hà Nội;*
- *Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12; ;*
- *Phòng THADS khu vực 12 ;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

THẨM PHÁN

Bùi Thị Hồng