

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN HOÀNG MAI  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: **04/2025/QĐST-DS**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hoàng Mai, ngày 01 tháng 04 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 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 24 tháng 03 năm 2025 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: **225/2024/TLST-DS** ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**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 TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank).**

Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng – Chủ tịch Hội đồng quản trị VPBank.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Tuấn Anh – Phó Giám đốc Trung tâm thu hồi nợ KHDN và Xử lý nợ pháp lý, theo Văn bản uỷ quyền số 38a/2024/UQN-CTQT ngày 01/6/2024 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

Đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng tại Tòa án:

**- Ông Ngô Văn Phúc – Trưởng phòng bộ phận xử lý nợ.**

- Bà Lưu Thị Hiền – Chuyên viên xử lý nợ.

Theo Văn bản uỷ quyền số 125/2025/UQN-VPBANK ngày 07/02/2025 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

**Công ty Cổ phần MBN Jupiter.**

Địa chỉ: Tầng 15 Toà nhà Central Point số 219 phố Trung Kính, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh Tuấn – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Huy Mạnh – Giám đốc Trung tâm xử lý nợ và ông Võ Ngọc Dương – Trưởng phòng xử lý nợ Miền Nam, theo Văn bản uỷ quyền số 06/2024/UQ-TGD ngày 11/07/2024.

Đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng tại Toà án:

- Ông Lê Phúc Lộc , ông Nguyễn Trường Thọ và ông Bùi Tiến Tùng.

Theo Văn bản uỷ quyền số 12802/2025/UQ-XLN-JUPITER ngày 07/02/2025 của Công ty Cổ phần MBN Jupiter.

**- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình Cảnh** – sinh năm 1983.

HKTT: Tổ 1 phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

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

**2.1.** Ông Nguyễn Đình Cảnh có vay vốn của VPBank, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2212197858558 ký ngày 19/01/2023 và Khế ước nhận nợ ngày 19/01/2023, cụ thể:

Số tiền vay 5.300.000.000 đồng (Năm tỷ ba trăm triệu đồng).

Thời hạn vay: 300 tháng, tính từ ngày thiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay.

Mục đích sử dụng vốn vay: Hoàn vốn mua 02 bất động sản số 117, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ thôn Bình Lý, xã Thạch Bình, TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh và đất số 118, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ thôn Bình Lý, xã Thạch Bình, TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Khế ước nhận nợ ngày 19/01/2023, số tiền nhận nợ 4.900.000.000 đồng. Thời hạn nhận nợ theo khế ước này: 300 tháng, tính từ ngày bên giải ngân giải ngân số tiền vay.

Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 13,3%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. Trường hợp ngày điều chỉnh rơi lẫn rơi vào chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của VPBank thì ngày điều chỉnh được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản đảm bảo dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%.

- Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 19%/năm tính trên tổng số dư lãi chậm trả tương ứng với thời điểm chậm trả.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

1. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ thôn Bình Lý, xã Thạch Bình, TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 244965, số vào sổ cấp GCN: CH01910 và Quyết định số 2983/QĐ-UBND do UBND TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 08/5/2017; Ngày 12/01/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh – CN Thành phố Hà Tĩnh – Cẩm Xuyên đã đăng ký sang tên ông Nguyễn Đình Cảnh theo Hợp đồng thế chấp số LN2212197858558-02 ngày 18/0/2023.

2. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ thôn Bình Lý, xã Thạch Bình, TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 244964, số vào sổ cấp GCN: CH01921 và Quyết định số 2984/QĐ-UBND do UBND TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 08/5/2017; Ngày 12/01/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh – CN Thành phố Hà Tĩnh – Cẩm Xuyên đã đăng ký sang tên ông Nguyễn Đình Cảnh, Hợp đồng thế chấp số LN2212197858558-02 ngày 18/0/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 15/4/2024 ông Cảnh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho VPBank, nên toàn bộ dư nợ còn lại của khoản nợ trong Hợp đồng được nêu trên bị chuyển thành nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận.

Kể từ ngày 27/12/2024, VPBank đã bán một phần khoản nợ của ông Cảnh cho Công ty CP MBN Jupiter theo “Hợp đồng mua bán nợ” số 17/2023/VPB-JUPITER ngày 27/12/2024 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 27/12/2024. Theo Hợp đồng mua bán nợ và Phụ lục đính kèm thì VPBank đồng ý bán cho Công ty Jupiter một phần (90%) khoản nợ của ông Cảnh, bao gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo hợp đồng.

Tính đến ngày **11/3/2025**, ông Cảnh còn nợ Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VPBank số tiền 5.735.385.322 đồng, nợ gốc 4.700.000.000 đồng, nợ lãi và chậm trả lãi 1.035.385.322 đồng, khoản nợ cụ thể đối với các bên là:

- Nợ Công ty CP MBN Jupiter 5.140.490.805 đồng (nợ gốc 4.230.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 695.379.039 đồng, lãi quá hạn là 284.649.670 đồng).

- Nợ VPBank 594.894.517 đồng (nợ gốc 470.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn và chậm trả lãi 122.558.366 đồng).

*Phương án và lộ trình thanh toán công nợ:*

- Trong tháng 04/2025, ông Cảnh trả cho VPBank và Công ty Jupiter số tiền 50.000.000 đồng;

- Trong tháng 5/2025 tất toán toàn bộ dư nợ, bao gồm nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn theo thỏa thuận của Hợp đồng kể từ ngày 25/3//2025 đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Ông Cảnh tiếp tục phải thanh toán tiền lãi suất khoản vay trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng đã ký kể từ ngày 25/03/2025 đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho VPBank và Công ty CP MBN Jupiter.

Trong trường hợp ông Cảnh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho VPBank, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là:

1. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ thôn Bình Lý, xã Thạch Bình, TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 244965, số vào sổ cấp GCN: CH01910 và Quyết định số 2983 /QĐ-UBND do UBND TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 08/5/2017; Ngày 12/01/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh – CN Thành phố Hà Tĩnh – Cẩm Xuyên đã đăng ký sang tên ông Nguyễn Đình Cảnh.

2. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 117, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ thôn Bình Lý, xã Thạch Bình, TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh,

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 244964, số vào sổ cấp GCN: CH01921 và Quyết định số 2984/QĐ-UBND do UBND TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 08/5/2017; Ngày 12/01/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh – CN Thành phố Hà Tĩnh – Cẩm Xuyên đã đăng ký sang tên ông Nguyễn Đình Cảnh.

Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên hoặc trường hợp tài sản thế chấp bị Nhà nước thu hồi thì đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay để xử lý theo đúng pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo/ nhận bồi thường được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Đình Cảnh đối với Ngân hàng và Công ty CP MBN Jupiter. Nếu số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Đình Cảnh vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho VPBank và Công ty CP MBN Jupiter.

**2.2. Về án phí:** Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần MBN Jupiter không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 55.000.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu đồng*) cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034166 ngày 04/11/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

- Căn cứ điểm b mục 1.1 phần 1 phần mức án phí dân sự sơ thẩm, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông Nguyễn Đình Cảnh phải chịu án phí hòa giải thành dân sự sơ thẩm là 56.867.692 đồng (*Năm mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm chín hai đồng*).

**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:**

**THẨM PHÁN**

- VKSND và THADS Q. Hoàng Mai;
- TAND TP Hà Nội;
- Đương sự và lưu hồ sơ.

**Nguyễn Hồng Phong**