

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

Căn cứ vào Điều 147, Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 7 Điều 26 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 19 tháng 9 năm 2026 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số 62/2026/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

XÉT THẤY:

Quá trình giải quyết vụ án xác định khoản vay nhằm bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của bị đơn, nên tranh chấp thuộc lĩnh vực kinh doanh, thương mại theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án xác định lại loại vụ án từ dân sự sang kinh doanh thương mại để giải quyết theo đúng quy định.

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong Biên bản hòa giải ngày 19/9/2026 về việc giải quyết toàn bộ vụ án là hoàn toàn tự nguyện; nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và có thể thi hành được.

Đã hết thời hạn 07 ngày kể từ ngày lập Biên bản hòa giải, 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 Thương mại cổ phần Q** (MB). Địa chỉ trụ sở chính: **Số A L, phường Y, thành phố Hà Nội**. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lưu Trung T** - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: **Công ty TNHH Q1** - **Ngân hàng TMCP Q** (MBAMC); địa chỉ: **số A đường G, phường Ô, thành phố Hà Nội**. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà **Phí Thị Thu H**; CCCD số 033191016201, cấp ngày 28/6/2021.

Bị đơn: Ông **Phạm Văn V**; CCCD số 038088044364, cấp ngày 26/7/2022 và Bà **Phạm Thị L**; CCCD số 038195016614, cấp ngày 20/8/2021;

Cùng địa chỉ: **thôn Q (nay là thôn Q), xã T, tỉnh Thanh Hóa**.

2. Nội dung thỏa thuận được công nhận:

2.1. Về nghĩa vụ trả nợ

Tính đến hết ngày 19/9/2026, ông **Phạm Văn V** và bà **Phạm Thị L** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** tổng số tiền 2.153.591.396 đồng (Hai tỷ một trăm năm mươi ba triệu năm trăm chín mươi một nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng), gồm: nợ gốc 1.970.000.000 đồng; lãi trong hạn 53.027.962 đồng; lãi quá hạn 126.560.224 đồng; lãi chậm trả 4.003.210 đồng.

Ông **Phạm Văn V** và bà **Phạm Thị Liên thanh T1** một lần toàn bộ số tiền nêu trên cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** trước ngày 10/11/2026. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

Kể từ ngày 20/9/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, ông **Phạm Văn V** và bà **Phạm Thị Liên tiếp T2** phải trả tiền lãi đối với số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất, phương pháp tính lãi và cơ chế điều chỉnh lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 0001.24.843.34540183.TD ngày 09/8/2024, Văn bản nhận nợ số LD2522310002 ngày 11/8/2025 và các văn bản thỏa thuận hợp pháp có liên quan. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất tiếp tục phải thanh toán cũng được điều chỉnh tương ứng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và quy định của pháp luật.

2.2. Về tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp

Tài sản thế chấp thứ nhất: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 792, tờ bản đồ số 12, diện tích 387,7 m², gồm 300 m² đất ở tại nông thôn và 87,7 m² đất trồng cây hàng năm khác; địa chỉ: **thôn Q, xã Q, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Q, xã T, tỉnh Thanh Hóa)**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 264162, số vào sổ cấp GCN CH01382 do **UBND huyện N**, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 26/6/2014; được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 371827.24.843.34540183.BĐ ngày 09/8/2024, được công chứng tại **Văn phòng C**, số công chứng 2518, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2024.

Tài sản thế chấp thứ hai: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 345, tờ bản đồ số 12 do vẽ năm 2006, diện tích 526,4 m², gồm 350 m² đất ở tại nông thôn và 176,4 m² đất trồng cây hàng năm khác; địa chỉ: **thôn Q, xã Q,**

huyện N, tỉnh Thanh Hóa (nay là thôn Q, xã T, tỉnh Thanh Hóa), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 666242, số vào sổ cấp GCN CN06405 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 18/7/2024 cho ông Phạm Văn V và bà Phạm Thị L; được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 371840.24.843.34540183.BĐ ngày 09/8/2024, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 2519, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/8/2024.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2026, hai thửa đất nêu trên nằm liền kề, được quản lý, sử dụng thực tế thành một khu đất và do ông Phạm Văn V, bà Phạm Thị L trực tiếp quản lý, sử dụng. Tổng diện tích theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 914,1 m²; tổng diện tích đo đạc theo phạm vi quản lý, sử dụng thực tế là 871,3 m², chênh lệch giảm 42,8 m². Số liệu đo đạc hiện trạng được sử dụng để nhận diện thực tế tài sản; phạm vi quyền sử dụng đất của tài sản thế chấp được xác định theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp, hồ sơ địa chính và tài liệu của cơ quan có thẩm quyền. Vị trí, ranh giới, kích thước, diện tích và các công trình hiện có trên đất được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2026, bản trích đo hiện trạng kèm theo và các tài liệu pháp lý có liên quan đến tài sản.

Trường hợp hết ngày 09/11/2026 mà ông Phạm Văn V và bà Phạm Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Quyết định này thì kể từ ngày 10/11/2026, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ còn phải thanh toán và tiền lãi tiếp tục phát sinh theo nội dung tại mục 2.1 của Quyết định này.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ còn phải thi hành và chi phí xử lý tài sản theo quy định của pháp luật. Trường hợp số tiền thu được không đủ thanh toán toàn bộ nghĩa vụ thì ông Phạm Văn V và bà Phạm Thị Liên tiếp T2 có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu; trường hợp còn dư thì phần còn lại được giải quyết theo quy định của pháp luật.

2.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Ông Phạm Văn V và bà Phạm Thị L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Việc thanh toán, hoàn trả khoản chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ được thực hiện theo chứng từ thu, chi và quyết toán chi phí tổ tụng có trong hồ sơ vụ án.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm

Ông **Phạm Văn V** và bà **Phạm Thị L** phải chịu 37.535.914 đồng (Ba mươi bảy triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm mười bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, bằng 50% mức án phí có giá ngạch đối với số tiền 2.153.591.396 đồng mà các bên đã thỏa thuận.

Hoàn trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** số tiền 37.041.690 đồng (Ba mươi bảy triệu không trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm chín mươi đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004117 ngày 25/5/2026 của cơ quan thi hành án **dân sự tỉnh T**.

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.

Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15. Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 6, Điều 7; việc tự nguyện thi hành án thực hiện theo Điều 36; trường hợp có điều kiện mà không tự nguyện thi hành án thì việc cưỡng chế thi hành án được thực hiện theo Điều 72; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 10 - Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Ngô Công Tuấn