TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯ SÊ** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 25/2023/QĐST- DS	

Chư Sê, ngày 05 tháng 9 năm 2023

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 Biên bản hoà giải thành ngày 24 tháng 8 năm 2023 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số: 40/2023/TLST – DS, ngày 01 tháng 6 năm 2023.

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 bảy 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 thương mại cổ phần Đ Việt Nam.

Địa chỉ: Tháp B, XX V, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn Q - Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ Nam Gia Lai.

Ông Đặng Văn Quyền ủy quyền cho ông Nguyễn Nam D. Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng giao dịch S hoặc bà Hồ Thị Bích H, chức vụ: Chuyên viên quản lý khách hàng Phòng giao dịch S.(Theo quyết định ủy quyền số 234/QĐ-BIDV.NGL ngày 01/3/2022).

Địa chỉ: XXX V, thị trấn S huyện S, tỉnh Gia Lai.

Bị đơn: Ông Vũ Thanh P, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện S, tỉnh Gia Lai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1967;

Anh Vũ Tùng L, sinh năm 1990;

Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện S, tỉnh Gia Lai

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

2.1. Về số nợ phải thanh toán: Ông Vũ Thanh P công nhận có nợ và có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S tổng số nợ là 1.139.462.158 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 845.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày hòa giải 24/8/2023 là 294.462.158 đồng.

2.2. Thời gian và phương thức thanh toán:

Lần 1: Trả 100.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/12/2023;

Lần 2: Trả 200.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/4/2024;

Lần 3: Trả 100.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/8/2024;

Lần 4: Trả 50.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/12/2024;

Lần 5: Trả 200.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/4/2025;

Lần 6: Trả 100.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 15/8/2025;

Lần 7: Trả 95.000.000 đồng tiền gốc, 294.462.158 đồng tiền lãi vào ngày 15/12/2025 và tiền lãi phát sinh (nếu có);

"Kể từ ngày tiếp theo của ngày hoà giải, khách hàng vay 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 thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thi thanh toán xong khoản nợ gốc này"(Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

Trường hợp ông Vũ Thanh P vi phạm một trong các mốc thời gian như đã thỏa thuận nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S có quyền yêu cầu thi hành án toàn bộ số tiền còn lại.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Thanh P, bà Nguyễn Thị Q, anh Vũ Tùng L, bà Nguyễn Thị T các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 600921 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 10/08/2016;Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 610918 do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 07/12/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 469340 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/03/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 469341 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/03/2019 khi ông Vũ Thanh P thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngày 26/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Chư Sê đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ như sau:

***** Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 600921 đã được UBND huyện S, tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 10/8/2016, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi rộng 4 m, có chiều dài 119;

Phía Tây giáp thửa 35, dài 53,9 m;

Phía Nam giáp thửa 35, dài 78,2 m +124,3 m

Phía Bắc giáp thửa 34, dài 48,4 m +50,1 m +41,2 m

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ có kết quả như sau: Thửa đất có vị trí thửa đất, tờ bản đồ, số thửa, phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 600921. Tuy nhiên, có sự thay đổi về diện tích, kích thước có sự thay đổi. Diện tích thực tế đang sử dụng là 13147 (tăng 273 m^2 so với giấy chứng nhận đã được cấp), có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường dài 56,02 m + 33,58 m +23,09m +11,68 m;

Phía Tây giáp thửa 35, dài 47,73 m;

Phía Nam giáp thửa 35, dài 198,35 m;

Phía Bắc giáp thửa 34, dài 50,18 m +41,55m +52,07m.

Tài sản trên đất tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ gồm: Nhà 01 tầng xây gạch không tô trát, mái lợp tôn, nền láng xi măng, không có sê nô mặt trước, diện tích: (5,7m x 3,7m + 9m x 5,4m) = 69,69 m^2.

Cây trồng trên đất gồm là loại Cây cối, hoa màu: Có trồng mía.

Hiện trạng sử dụng có ranh giới rõ ràng, không thay đổi từ trước đến nay tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, không có tranh chấp với bên thứ ba.

***** Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 610918 đã được UBND huyện S, tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 07/12/2007 mang tên Trần Văn Lợi, Trần Thị Sắc (Ngày 21/6/2019 chuyển quyền theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá cho ông Vũ Thanh P), có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông có chiều dài 16,97 m +67,66 m;

Phía Tây có chiều dài 60,88 m;

Phía Nam giáp thửa số 7, có chiều dài 20,22 m +25m +4,5 m +83,01m +15,68 m +44,59 m;

Phía Bắc giáp thửa 4, có chiều dài 7,7m +24,74 m +37,82 m+2,47m +24,96 m +15,19 m +65,08 m;

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính (bản đồ địa chính): Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 49, tờ bản đồ 24, có chiều dài 16,97 m +67,66 m;

Phía Tây có chiều dài 60,88 m;

Phía Nam giáp thửa số 7, có chiều dài 20,22 m +25 m; giáp thửa 61 tờ bản đồ số 24, có chiều dài 4,5 m + 83,01 m +15,68 m +44,59 m;

Phía Bắc giáp đường thửa 4, có chiều dài 7,7 m +24,74 m + 37,82 m +2,47 m; giáp thửa số 4 có chiều dài 24,96 m +15,19 m; giáp thửa 48, tờ bản đồ số 24, có chiều dài 22,92 m + 42,16 m.

Diện tích, kích thước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với diện tích kích thước, hồ sơ địa chính. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thể hiện thiếu tứ cận, do sai sót trong quá trình biên tập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ có kết quả như sau: Thửa đất có vị trí phù hợp với giấy chứng nhận đã cấp số AK 610918. Diện tích, số thửa, có thay đổi, do đo đạc lại tờ bản đồ năm 2007, thửa đất số 6 tờ bản đồ số 23 nay là thửa đất số 30 tờ bản đồ số 38, diện tích thực tế đang sử dụng 13794 m^2 (giảm 603m^2 so với giấy chứng nhận đã được cấp), có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 49, tờ bản đồ 24, có chiều dài 11,45 m + 7,86 m +9,7m +16,67 m +45,86 m;

Phía Tây giáp thửa đất số 31, có chiều dài 55,81 m;

Phía Nam giáp thửa số 38, có chiều dài 43,92 m; giáp thửa 39, có chiều dài 2,34 m +12,37 m +18,84 m +17,97m +3,38m +35,52 m +2,36m +9,91m +5,16m +38,68m;

Phía Bắc giáp đường có chiều dài 26,72m +15,19m +22,74 m; giáp thửa 18, có chiều dài 60,6m; giáp thửa 17, có chiều dài 15,27 m +27,43 m;

Tài sản trên đất gồm: Nhà 01 tầng xây gạch tô trát sơn nước, mái lợp tôn, nền láng xi măng, không có sê nô mặt trước, diện tích: (1,9m x4 m + 4m x 4,6m + 6,9m x 6,5m) = 70,85 m^2. Trên đất có trồng mía.

Hiện trạng sử dụng có ranh giới rõ ràng, cọc mốc cố định xung quanh, không thay đổi từ trước đến nay. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, không có tranh chấp với bên thứ ba.

***** Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 469341 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 19/3/2019 mang tên ông Vũ Tùng L và bà Nguyễn Thị T, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 16, có chiều dài 95,12 m; giáp thửa 20 tờ bản đồ số 23, dài 39,04m +12,33 m;

Phía Tây giáp thửa 20, dài 169,25 m;

Phía Nam giáp đường hiện trạng rộng 5 m, có chiều dài 17,56 m +23,45 m

Phía Bắc giáp khu vực đo đạc năm 1999, có chiều dài 74,26 m

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ có kết quả như sau: Thửa đất có vị trí thửa đất, tờ bản đồ, số thửa, phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 469341. Hiện trạng thực tế đang sử dụng có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 16, có chiều dài 95,12 m; giáp thửa 76, dài 39,04m +12,33 m;

Phía Tây giáp thửa 20, dài 169,25 m;

Phía Nam giáp đường, có chiều dài 17,56 m +23,45 m

Phía Bắc giáp khu vực đo đạc năm 1999, có chiều dài 74,26 m

Tài sản trên đất tại thời điểm thẩm định là có trồng mía.

Hiện trạng sử dụng có ranh giới rõ ràng, không thay đổi từ trước đến nay. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, không có tranh chấp với bên thứ ba.

***** Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 469340, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 19/3/2019 mang tên ông Vũ Tùng L, bà Nguyễn Thị T, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 21, có chiều dài 48,97m;

Phía Tây giáp thửa số 5, dài 39,04 m; giáp thửa 72, tờ bản đồ 38, dài 25,73 m;

Phía Nam giáp đường hiện trạng rộng 3,5 m, có chiều dài 24,57 m +10,5 m;

Phía Bắc giáp thửa số 2, có chiều dài 12,33 m.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ có kết quả như sau: Thửa đất có vị trí thửa đất, phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CQ 469340. Tuy nhiên, khu vực này đã được đo đạc lại bản đồ địa chính mới (năm 2007). Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 23 nay là thửa đất số 76 tờ bản đồ 38 có diện tích 1377m^2 (giảm 43,1m^2 so với giấy chứng nhận đã được cấp), hiện trạng thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 16, có chiều dài 48,97 m;

Phía Tây giáp thửa số 72, có chiều dài 39,04 m;

Phía Nam giáp đường, có chiều dài 24,57 m +9,57 m;

Phía Bắc giáp thửa 72, có chiều dài 25,73 m +12,33 m;

Tài sản trên đất tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ gồm: Nhà 01 tầng xây gạch tô trát sơn nước, mái lợp tôn, nền láng xi măng, không có sê nô mặt trước, diện tích: (4,25 m x 10 m + 5,1 m x 3,1m) = 58,31m2; Nhà tắm + vệ sinh xây gạch không tô trát, mái firô xi măng, nền láng xi măng, diện tích: (2,6 m x3,4 m) = 8,84m^2; Bể nước xây gạch dày 10 cm không tô trát, dài 2m rộng 1,4m cao 0,8m.

Trên đất có trồng Cây hồ tiêu, cây thanh long.

Hiện trạng sử dụng có ranh giới rõ ràng, không thay đổi từ trước đến nay. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, không có tranh chấp với bên thứ ba.

Trường hợp ông Vũ Thanh P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp với diện tích thực tế đang sử dụng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo như kết quả xem xét thẩm định của TAND huyện Chư Sê vào ngày 26/7/2023 (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ kèm theo).

2.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.600.000 đồng, ông Vũ Thanh Phương tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.600.000 đồng theo biên bản giao nhận tạm ứng chi phí tố tụng ngày 19 tháng 6 năm 2023. Ông Vũ Thanh Phương phải trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 3.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4 Về án phí:

Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên được giảm 50% tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hai bên đương sự thỏa thuận ông Vũ Thanh P chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 23.091.932 đồng {[36.000.000 đồng + 3% x (1.139.462.158 đồng – 800.000.000 đồng)]: 2} để sung vào công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ Việt Nam, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 22.321.158 đồng đã nộp theo Biên lai số 0002961 ngày 01/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

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 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 Gia Lai;
- VKSND huyện Chư Sê;
- Chi cục THADS huyện Chư Sê;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

THẨM PHÁN

Bùi Thị Dậu