

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 01 năm 2026

Số: 06/2026/QĐST - KDTM

**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 năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 31/12/2025, các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số 157/2025/TLST - KDTM ngày 24/11/2025.

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 T

Trụ sở: phường Cửa Nam, TP Hà Nội

Người đại diện: Bà Trương Thanh H

Giấy ủy quyền số 3016/2025/GUQ – TPB.CM.KHCN ngày 29/10/2025

- Các bị đơn:

- Ông Phan Văn P

Căn cước công dân số 049079000326

- Bà Nguyễn Thị Y

Căn cước công dân số 049178000398

Cùng địa chỉ: quận 12, TPHCM

(Nay là phường Trung Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh)

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

2.1 Về nghĩa vụ thanh toán và thời hạn thanh toán:

Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP T dư nợ tạm tính đến ngày 22/9/2025 cụ thể như sau:

- Đối với Khế ước giải ngân và nhận nợ số 48/2023/GNN/TTKD TDTT SG1/04 ngày 02/07/2023: Nợ gốc 2.499.999.750 đồng + lãi trong hạn 29.777.395 đồng + lãi quá hạn 99.658.692 đồng = 2.629.435.837 đồng;

- Đối với Khế ước giải ngân và nhận nợ số 48/2023/GNN/TTKD TDTT SG1/05 ngày 03/07/2023: Nợ gốc 2.500.000.000 đồng + nợ lãi trong hạn 30.582.192 đồng + nợ lãi quá hạn 98.461.207 đồng = 2.629.043.399 đồng;

Tổng cộng 02 giấy nhận nợ là 5.258.479.236 đồng.

Theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 48/2023/HDTD/TTKD TDTT SG1 ngày 23/03/2023; Khế ước giải ngân và nhận nợ số 48/2023/GNN/TTKD TDTT SG1/04 ngày 02/07/2023 và Khế ước giải ngân và nhận nợ số 48/2023/GNN/TTKD TDTT SG1/05 ngày 03/07/2023.

Thanh toán ngay sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật, là ngày 08/01/2026. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2 Về lãi suất phát sinh:

Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Y còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ, tính từ ngày 23/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ, giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ 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 khách hàng 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.

2.3 Về xử lý tài sản thế chấp:

- Trường hợp ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Y không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ theo cam kết nêu trên thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 634, 635, 638, tờ bản đồ số 30, diện tích 4126,4 m² sử dụng riêng, địa chỉ: huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (Nay là xã Gia Lộc, tỉnh Tây Ninh). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV849290, số vào sổ cấp GCN: CS07144, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15/7/2020. Cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Y ngày 21/6/2022. Thực hiện đăng ký bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh ngày 23/3/2023.

Khi thực hiện thủ tục phát mãi tài sản, việc định giá tài sản thế chấp (của cơ quan thi hành án có thẩm quyền) có giá trị từ 05 tỷ đồng trở xuống thì ưu tiên cho ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Y mua lại trước. Thực hiện việc ưu tiên mua trước trong thời gian 01 tháng, kể từ ngày có thông báo về kết quả định giá đối với tài sản

thế chấp.

Hết thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận được thông báo kết quả định giá đối với tài sản thế chấp mà ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Y không thực hiện việc ưu tiên mua trước thì Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

- Trường hợp đã xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ thanh toán cho Ngân hàng thì ông Phan Văn P, bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP T cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Y và ông Phan Văn P thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP T thì Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh S có nghĩa vụ hoàn trả bản chính toàn bộ hồ sơ thế chấp (bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV849290, sổ vào sổ cấp GCN: CS07144, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15/7/2020. Cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Y ngày 21/6/2022).

Hợp đồng thế chấp tài sản số 60/2023/HDBD/TTKD TDTT SG1 ngày 23/3/2023 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh S với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Y, Phan Văn P chấm dứt hiệu lực khi ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Y thanh toán xong tất cả các khoản nợ. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền để xóa đăng ký thế chấp.

2.4 Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp:

Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Y có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP T số tiền 20.000.000 đồng (*hai mươi triệu đồng*).

2.5 Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Y phải chịu án phí sơ thẩm là 56.629.240 đồng (*năm mươi sáu triệu, sáu trăm hai mươi chín triệu, hai trăm bốn mươi đồng*).

- Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Ngân hàng TMCP T là 56.629.240 đồng (*năm mươi sáu triệu, sáu trăm hai mươi chín triệu, hai trăm bốn mươi đồng*) theo biên lai thu số 0056742 ngày 20/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- THADS TPHCM;
- VKSND KV7;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Nguyễn Lê Tứ Nhị