

Số: 02/2025/QĐST - KDTM

Quảng Ninh, ngày 25 tháng 7 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ vào các Điều 292, 299, 317, 320, 323, 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2017; Căn cứ Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi bổ sung năm 2017); Căn cứ khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào biên bản hoà giải thành ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc các đương sự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự thụ lý số 09/2025/TLST-KDTM ngày 25 tháng 4 năm 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:

1.1. Nguyên đơn: Ngân hàng N (A). Địa chỉ trụ sở: số B L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng N (A): ông Nguyễn Việt D, theo giấy uỷ quyền ngày 24 tháng 02 năm 2025.

1.2. Bị đơn: ông Lê Công B, sinh năm: 1971, nơi thường trú: tổ E, khu D, phường Q, tỉnh Quảng Ninh (ông Lê Công B có đăng ký kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 22B8013904 ngày 05/5/2020 cấp tại Phòng tài chính kế hoạch - UBND thành phố C).

1.3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: anh Lê Long D1, sinh năm: 1988; chị Nguyễn Thu T, sinh năm: 1988; cùng nơi cư trú: tổ D, khu B, phường T, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

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

2.1. Về số tiền nợ: Tính đến hết ngày 17/7/2025, ông Lê Công B còn nợ Ngân hàng N tổng số tiền là: 3.177.673.905 đồng (*ba tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm linh năm đồng*), trong đó nợ gốc là: 2.550.000.000 đồng ; số tiền nợ lãi: 619.470.823 đồng ; số tiền lãi quá hạn: 8.203.082 đồng theo hợp đồng tín dụng số 8018-LAV-202300030 ngày 10/02/2023, được ký kết giữa bên cho vay: Ngân hàng N, Chi nhánh N1 và bên vay: ông Lê Công B.

2.2. Về phương thức trả nợ: Chậm nhất ngày 16/8/2025, ông Lê Công B có nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ: 3.177.673.905 đồng (*ba tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm linh năm đồng*), trong đó số tiền nợ gốc là: 2.550.000.000 đồng ; số tiền nợ lãi: 619.470.823 đồng ; số tiền lãi quá hạn: 8.203.082 đồng và nợ lãi, phí phát sinh kể từ ngày 18/7/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận **tại** hợp đồng tín dụng số 8018-LAV-202300030 ngày 10/02/2023, được ký kết giữa bên cho vay: Ngân hàng N, chi nhánh N1 và bên vay: ông Lê Công B.

Kể từ ngày 18/7/2025, cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Công B còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận **tại** hợp đồng tín dụng số 8018-LAV-202300030 ngày 10/02/2023, được ký kết giữa bên cho vay: Ngân hàng N, Chi nhánh N1 và bên vay: ông Lê Công B.

2.3. Về việc xử lý tài sản thế chấp: trong trường hợp ông Lê Công B vi phạm thời hạn trả nợ nêu trên (không trả hoặc trả không đủ hoặc trả không đúng hạn...) thì Ngân hàng N (A) được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ về thực tế sử dụng tài sản thế chấp các bên đương sự đã thống nhất:

2.3.1. Tài sản bảo đảm thứ nhất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/BĐTD ngày 02/6/2020 được ký kết giữa: bên nhận thế chấp Ngân hàng N, Chi nhánh N1 và bên thế chấp là ông Lê Công B. Cụ thể như sau:

* Về quyền sử dụng đất: diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 192340 do UBND thị xã C cấp ngày 05/02/2006, số vào sổ H 751 mang tên Lê Công B là: 100 m² (do bị sai số kỹ thuật thực tế chỉ có 96,2 m², các cạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: AB = 23,0m; CD = 24,0m; BC AD = 4,25m). Theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần Đ xác định: ông Lê Công B đang sử dụng 98,2 m² tại thửa đất số 138, tờ bản đồ địa chính số 48, có địa

chỉ tổ D, khu D, phường Q, thị xã C nay là tổ E, khu D, phường Q, tỉnh Quảng Ninh:

- Đối với phần diện tích giảm các đương sự thống nhất xử lý tài sản theo hiện trạng đang sử dụng, cụ thể diện tích giảm được giới hạn bởi các điểm: $S(A,B,6,2,5,A) = 13,4m^2$, trong đó: diện tích giảm ở phía bắc thửa đất là $8,9m^2$; giảm ở phía đông của thửa đất là $4,5 m^2$; diện tích giảm ở phía tây của thửa đất được giới hạn bởi các điểm $S(7,8,D,7) = 0,2 m^2$.

- Đối với phần diện tích tăng, cụ thể: diện tích tăng ở phía tây được giới hạn bởi các điểm $S(1,5,7,1) = 9,1m^2$ (đã xây dựng công trình) là do lấn sang thửa đất 139 của anh Lê Long D1 – chị Nguyễn Thu T.

+ Đối với diện tích tăng ở phía nam được giới hạn bởi các điểm $S(8,C,6,3,4,8) = 6,5 m^2$ nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp vỉa hè QL 18A) không nằm trong hợp đồng thế chấp đã ký nên Ngân hàng không yêu cầu xử lý.

* Về tài sản trên đất: trên đất có 01 căn nhà mái bằng 02 tầng (kí hiệu nhà b2) diện tích xây dựng: $92,3 m^2$, trong đó có $6,5m^2$ diện tích xây dựng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, ông Lê Công B tự nguyện tháo dỡ khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chi phí tháo dỡ do ông Lê Công B phải chịu.

2.3.2. Tài sản bảo đảm thứ hai theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/BBTD ngày 02/06/2020 được ký kết giữa: bên nhận thế chấp Ngân hàng N, Chi nhánh N1 và bên thế chấp là anh Lê Long D1, chị Nguyễn Thu T. Cụ thể như sau:

* Về quyền sử dụng đất: diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 192350 do UBND thị xã C cấp ngày 05/02/2006, số vào sổ H 749 mang tên Lê Công B1 chuyển nhượng cho ông Lê Long D1 và bà Nguyễn Thu T ngày 06/8/2018 là: $140m^2$ (được giới tại thửa đất số 139, tờ bản đồ địa chính số 48, có địa chỉ tổ D, khu D, phường Q, thị xã C nay là tổ E, khu D, phường Q, tỉnh Quảng Ninh. Theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần Đ xác định: diện tích quyền sử dụng đất theo hiện trạng đang sử dụng được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,4,5,6,7,1) là $139,8m^2$, trong đó có phần diện tích tăng và có phần diện tích giảm, cụ thể:

- Đối với phần diện tích giảm các đương sự thống nhất xử lý tài sản theo hiện trạng đang sử dụng: phần diện tích giảm ở phía tây được giới hạn bởi các điểm $S(D,5,7C,D) = 1,5 m^2$; Phần diện tích giảm ở phía đông được giới hạn bởi

các điểm S (1,A,6,1) = 9,2 m² là do thửa đất số 138 của ông Lê Công B đang sử dụng, anh Lê Long D1, chị Nguyễn Thu T đồng ý để cho ông Lê Công B tiếp tục sử dụng theo hiện trạng. Ông Lê Công B, anh Lê Long D1 và chị Nguyễn Thu T có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đối với diện tích đất đã thỏa thuận tặng, cho để phù hợp với diện tích thực tế đang sử dụng.

- Đối với phần diện tích tăng ở phía nam được giới hạn bởi các điểm S(4,7,B,6,2,3,4,7) = 10,5m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp vỉa hè QL 18A) do **không nằm trong hợp đồng thế chấp đã ký nên Ngân hàng không yêu cầu xử lý.**

* Về tài sản trên đất: trên đất có 01 căn nhà mái bằng 02 tầng (kí hiệu nhà b2) diện tích: 98,8 m² và một mái tôn diện tích: 13,0 m² có một phần diện tích xây dựng (10,5 m²) nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp anh Lê Long D1, chị Nguyễn Thu T tự nguyện tháo dỡ phần tài sản nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chi phí tháo dỡ cũng do anh Lê Long D1, chị Nguyễn Thu T tự nguyện chịu.

(Có Sơ đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

2.4. Trường hợp sau khi xử lý tài sản trên của ông Lê Công B mà số tiền thu được không đủ trả nợ thì ông Lê Công B còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 8018-LAV-202300030 ngày 10/02/2023 cho đến khi trả nợ xong.

2.5. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

- *Về án phí:* ông Lê Công B tự nguyện nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm: 47.776.739 đồng (bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng).

Trả lại cho Ngân hàng N, số tiền: 50.734.674 đồng (năm mươi triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng) tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng N đã nộp theo biên lai thu thuế, phí, lệ phí và thu phạt vi phạm hành chính số 1007869 ngày 24/4/2025 của Kho bạc Nhà nước, C, tỉnh Quảng Ninh và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000921 ngày 26/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cẩm Phả (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh).

- *Về chi phí tố tụng khác:* Ông Lê Công B có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền chi phí hợp lý cho việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2025 là 14.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng N đối với khoản tiền chi phí hợp lý cho việc xem xét thẩm định tại chỗ cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Công B phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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:

- Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND khu vực 3 – Quảng Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Nguyễn Thị Quýnh

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẨM PHẢ
TỈNH QUẢNG NINH**

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

BIÊN BẢN GIAO NHẬN

Hồi 15 giờ 30 phút, ngày 15 tháng 11 năm 2023.

Tại: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cẩm Phả.

Bên giao: Đỗ Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả.

Bên nhận:

Là: Cán bộ Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cẩm Phả.

Đã giao: 01 quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03KDTM ngày 14 tháng 11 năm 2023 của TAND thành phố Cẩm Phả giữa:

Nguyên đơn Công ty TNHH T1

Bị đơn Công ty TNHH C

Biên bản kết thúc hồi 08 giờ 35 phút cùng ngày đã đọc lại cho các bên cùng nghe và thống nhất ký tên./.

BÊN NHẬN BÊN GIAO

Đỗ Thu H

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẨM PHẢ
TỈNH QUẢNG NINH**

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

BIÊN BẢN GIAO NHẬN

Hồi 08 giờ 30 phút, ngày tháng 11 năm 2023.

Tại: Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cẩm Phả.

Bên giao: Đỗ Thu H – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cẩm Phả.

Bên nhận:

Là: Thư ký thi hành án.

Đã giao: 01 quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03KDTM ngày 14 tháng 11 năm 2023 của TAND thành phố Cẩm Phả giữa:

Nguyên đơn Công ty TNHH T1

Bị đơn Công ty TNHH C

Biên bản kết thúc hồi 08 giờ 35 phút cùng ngày đã đọc lại cho các bên cùng nghe và thống nhất ký tên./.

BÊN NHẬN BÊN GIAO

Đỗ Thu H