

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 vào Biên bản hoà giải thành ngày 25 tháng 4 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: 149/2022/TLST – KDTM, ngày 31 tháng 10 năm 2022.

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 B (Ngân hàng).

Địa chỉ: XX G, phường X, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K. Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Q. Chức vụ: Trưởng Ban xử lý nợ của Ngân hàng thương mại cổ phần B.

(Theo văn bản ủy quyền số 23/UQ-HĐQT.21 ngày 01/11/2021 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần B).

Ông Nguyễn Q ủy quyền lại cho ông Trần Đức T - chức vụ chuyên viên xử lý nợ và ông Nguyễn Vũ H - chức vụ chuyên viên xử lý nợ Ban xử lý nợ ngân hàng TMCP B.

(Theo giấy ủy quyền về việc cử người đại diện số 282/UQ-TGD.22 ngày 18/07/2022)

- Bị đơn: Ông Võ Văn P và bà Ngô Thị H.

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn P và bà Ngô Thị H là ông Đinh Viết D, sinh năm 1958, địa chỉ: Tổ dân phố X, phường P, thành phố K, tỉnh Gia Lai.

(Theo giấy ủy quyền ngày 16/3/2023 tại Văn phòng công chứng Dương Thanh Hùng).

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

2.1. Về số nợ phải thanh toán: Ông Võ Văn P và bà Ngô Thị H công nhận nợ và có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B tổng số tiền 1.273.200.973 đồng (Một tỷ hai trăm bảy mươi ba triệu hai trăm nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng), trong đó nợ gốc là 850.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi nghìn đồng), nợ lãi tính đến ngày hòa giải 25/4/2023 là 423.200.973 đồng (Bốn trăm hai mươi ba triệu hai trăm nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng).

2.2. Thời gian và phương thức thanh toán:

Thanh toán toàn bộ số tiền trên một lần vào ngày 25/5/2023.

“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 thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thì thanh toán xong khoản nợ gốc này” (Trường hợp trong Hợp đồng 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 tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng 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).

Ngân hàng thương mại cổ phần B có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn P và bà Ngô Thị H các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 423657; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 258843 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 626726 khi ông Võ Văn P và bà Ngô Thị H thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngày 28/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Chư Sê đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì kết quả như sau:

* Đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 60, diện tích 458,7 m², địa chỉ: Thôn U, xã G, huyện S, tỉnh Gia Lai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 258843 ngày 07/3/2013. Thửa đất có ranh giới rõ ràng, tường rào cố định xung quanh, tờ bản đồ, vị trí thửa đất phù hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 258843, không có tranh chấp với các hộ liền kề, tuy nhiên diện tích thực tế đang sử dụng là 456 m² (giảm 2,7m² so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp), có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 70, có chiều dài 4,61 m+1,49 m+4,37 m;

Phía Tây giáp đường liên xã, có chiều dài 10,79 m;

Phía Nam giáp thửa 68, có chiều dài 42,05 m;

Phía Bắc giáp thửa 98, có chiều dài 13,27 m +28,95 m;

Tài sản trên đất gồm: 01 Căn nhà ở 01 tầng, tường xây gạch, tô trát sơn nước, nền lát xi măng, lát gạch Ceramic có Sê nô mặt trước, mái lợp tôn, diện tích 5,15 m x 25 m = 128,75 m²; mái che cọc sắt, khung sắt mái lợp tôn nền xi măng có một vách che tôn, diện tích 5,2m x 12m = 62,4 m²; sân bê tông bên hông và sau nhà, bê tông đá 4x6, lát vỉa xi măng, diện 19,1 m x 10,3 m + 11,3 m x

5,2 m = 255,49m²; 02 trụ cổng xây gạch có tô trát, kích thước 0,4 m x 0,4 m, cao 2m; 02 cánh cổng khung thép hộp, song thép hộp, pa nô thép diện tích 3,55 m x 2,1m = 7,455m²; tường rào xây gạch không tô trát, dày 10 cm, tổng chiều dài 15,7m; hàng rào lưới b40, cọc bê tông cốt thép, diện tích 100 x 100; dưới xây gạch không tô trát, dày 10 cm, cao trung bình 0,5 m; lưới cao 1m, tổng chiều 56,9 m.

* Đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 53, diện tích 8496 m², địa chỉ: Thôn U, xã G, huyện S, tỉnh Gia Lai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 626726 ngày 21/3/2012. Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 53 nay theo bản đồ địa chính đo đạc chính quy năm 2012 nay là thửa số 8, tờ bản đồ số 94, diện tích thực tế là 7709,3m² (giảm 786,7m² so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp). Lý do thay đổi diện tích và kích thước là đo đạc lại bản đồ địa chính và hiện trạng đang sử dụng. Ranh giới thửa đất không thay đổi kể từ khi được cấp giấy chứng nhận cho đến nay. Thửa đất có ranh giới sử dụng rõ ràng, có cọc rào cố định xung quanh, tài sản trên đất là có trồng cây cà phê. Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ không có tranh chấp với bên thứ ba, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp cao su (thửa 134) có chiều dài 100,01m;

Phía Tây giáp thửa đất số 17 (đất ông Hoàng Ngọc D), có chiều dài 33,74 m + 13,6 m + 46,2 m; giáp đất cao su (thửa 132) dài 7,99 m; Giáp thửa 38, có chiều dài 2,79 m;

Phía Nam giáp đường đi, có chiều dài 36,84 m + 29,27 m + 4,46m; giáp thửa 38, có chiều dài 20,94 m;

Phía Bắc giáp đất cao su (thửa số 131) có chiều dài 58,46 m;

* Đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 33, diện tích 12427 m², địa chỉ: Thôn U, xã G, huyện S, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 423657 ngày 11/4/2013. Địa chỉ thửa đất, diện tích và kích thước có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Địa chỉ hiện nay của thửa đất số 93, tờ bản đồ số 33 nay đổi thành Thôn X, xã H, huyện S, tỉnh Gia Lai (lý do là địa giới hành chính thay đổi). Thửa đất số thửa đất số 93, tờ bản đồ số 33 theo đo đạc lại bản đồ địa chính mới (năm 2013) nay là thửa đất số 19 và thửa đất số 79 tờ bản đồ số 3, xã H, huyện S, tỉnh Gia Lai.

+ Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 3, có diện tích 2437 m², có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi, có chiều dài 54,81 m + 63,31 m + 3,1 m;

Phía Tây giáp đường đi, có chiều dài 8,77 m + 112,04 m + 6,57 m;

Phía Nam giáp thửa số 32, có chiều dài 79,66 m

Phía Bắc giáp đường đi, có chiều dài 5,22m + 59,93 m + 2,24 m;

+ Thửa đất số 79 tờ bản đồ số 3, có diện tích 9236 m², có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đi, có chiều dài 7,76 + 120,11 m;

Phía Tây giáp thửa số 10, có chiều dài 27,21 m; giáp thửa 18, dài 12,71 m + 23,58 m + 63,52 m

Phía Nam giáp thửa số 90, có chiều dài 7,03 m;

Phía Bắc giáp đường đi, có chiều dài 30,13 m;

Tổng diện tích 02 thửa đất số 19 và thửa đất số 79 là 11673 m² (giảm 754m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp). Thửa đất có ranh giới sử dụng rõ ràng có cọc rào cố định xung quanh, không thay đổi kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ không có tranh chấp với bên thứ ba. Lý do thay đổi diện tích và kích thước là do đo đạc lại bản đồ địa chính và hiện trạng đang sử dụng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ có 01 con đường đi chung tại thửa đất số 19 và thửa đất số 79 tờ bản đồ số 3. Đường đi này hình thành từ trước thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (không được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tài sản trên đất là có trồng hồ tiêu và cà phê.

Trường hợp ông Võ Văn P và bà Ngô Thị H 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 quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo như kết quả xem xét thẩm định của TAND huyện Chư Sê vào ngày 28/3/2023 (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 9.005.000 đồng (Chín triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng), ông Võ Văn P và bà Ngô Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng thương mại cổ phần B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên theo biên bản giao nhận tạm ứng chi phí tổ tụng ngày 13 tháng 3 năm 2023. Ông Võ Văn P và bà Ngô Thị H phải trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.005.000 đồng (Chín triệu không trăm lẻ năm nghìn 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 Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hai bên đương sự thỏa thuận ông Võ Văn P và bà Ngô Thị H chịu toàn bộ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 25.098.015 đồng (Hai mươi lăm triệu không trăm chín mươi tám nghìn không trăm mười lăm đồng) {[36.000.000 đồng + 3% x (1.273.200.973 đồng – 800.000.000 đồng)]: 2} để sung vào công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm số tiền 23.573.254 đồng (Hai mươi ba triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm năm mươi tư đồng) đã nộp theo Biên lai số 0005499 ngày 31/10/2022 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