

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 117/2024/DS-ST
Ngày 20-12-2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Ly;

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Phùng Xuân Thu;
- Bà Đinh Thị Thanh Thủy;

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hạ Quyên, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thùy D - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 242/2024/TLST-DS ngày 14/8/2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 460/2024/QĐXXST-DS ngày 14/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 281/2024/QĐST-DS ngày 03/12/2024 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (sau đây gọi là Ngân hàng); địa chỉ trụ sở: Số G phố T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N. Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng, địa chỉ: Số F đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng và bà Phạm Thị Phương T. Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng, địa chỉ: Số B đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Giấy ủy quyền số 373/UQ-SHB ngày 12/11/2024 của Ngân hàng), ông N, bà T đều có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1990 và bà Bùi Thị Thúy H1, sinh năm 1990, cùng địa chỉ: Số nhà A đường T, khu đô thị T, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/7/2024, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày:

- Ngày 07/4/2023, Ngân hàng đã ký với ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 25/2023/HĐHM-CN/SHB.120800 để cho ông Q, bà H1 vay giá trị hạn mức vay vốn là 10.000.000.000 đồng, mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thủy hải sản các loại, thời hạn duy trì hạn mức vay vốn: 12 tháng; thời hạn của khoản vay: Quy định cụ thể trong khế ước nhận nợ nhưng tối đa 09 tháng, lãi suất cho vay trong hạn: Quy định cụ thể trong khế ước nhận nợ, trả nợ gốc, lãi vay có thể trả một lần hoặc nhiều lần theo thỏa thuận trong từng khế ước nhận nợ; lãi suất chậm trả lãi: Trường hợp không thanh toán lãi đúng hạn, thì phải trả lãi chậm trả lãi mức lãi suất chậm trả quy định tại thời điểm chậm trả lãi nhưng không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; lãi suất cho vay quá hạn: Trường hợp khoản vay bị chuyển nợ quá hạn phải trả lãi trên dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc, ông Q, bà H1 đã nhận nợ vay cụ thể như sau:

STT	Số Khế ước nhận nợ và ngày nhận nợ	Số tài khoản vay và Dư nợ hiện tại (đồng)	Số tiền nhận nợ (đồng)	Lãi suất/năm
01	06-25/2023/HĐHM-CN/SHB.120800 ngày 12/10/2023	0982757747- Dư nợ hiện tại 7.830.000.000	1.440.000.000	10,6%
02	07-25/2023/HĐHM-CN/SHB.120800 ngày 19/10/2023	0982757747- Dư nợ hiện tại 7.970.000.000	1.300.000.000	10,6%
03	08-25/2023/HĐHM-CN/SHB.120800 ngày 08/11/2023	0982757747- Dư nợ hiện tại 7.471.000.000	1.799.000.000	10,6%
04	09-25/2023/HĐHM-CN/SHB.120800 ngày 10/11/2023	0982757747- Dư nợ hiện tại 7.270.000.000	2.000.000.000	9,29%
05	10-25/2023/HĐHM-CN/SHB.120800 ngày 16/11/2023	0982757747- Dư nợ hiện tại 7.639.000.000	1.631.000.000	9,29%
06	11-25/2023/HĐHM-CN/SHB.120800 ngày 21/11/2023	0982757747- Dư nợ hiện tại 8.170.000.000	1.100.000.000	9,29%

- Ngày 25/12/2023, Ngân hàng đã ký với ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 117/2023/HĐTDTDH-CN/SHB.120800 và ngày 08/01/2024 Ngân hàng đã ký với ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 phụ lục hợp đồng tín dụng trung dài hạn số PL01-117/2023/HĐTDTDH-CN/SHB.120800 để cho ông Q, bà H1 vay số tiền 3.925.000.000 đồng, mục đích: Thanh toán tiền mua tài sản là bất động sản; thời hạn vay: 360 tháng; lãi suất cho vay trong hạn: theo thỏa thuận trong khế ước nhận nợ; trả nợ gốc, lãi vay theo thỏa thuận trong từng khế ước nhận nợ; lãi suất chậm trả lãi: Trường hợp không thanh toán lãi đúng hạn, thì phải trả lãi chậm trả lãi mức lãi suất chậm trả quy định tại thời điểm chậm trả lãi nhưng không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; lãi suất cho vay quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc, ông Q, bà H1 đã nhận nợ vay cụ thể như sau:

Số Khế ước nhận nợ và ngày nhận nợ	Số tài khoản vay và Dư nợ hiện tại (đồng)	Số tiền nhận nợ (đồng)	Lãi suất/năm
01-117/2023/HĐTDTDH-CN/SH B.120800 ngày 25/12/2023	1022839685- Dư nợ hiện tại: 0	3.925.000.000	7,44%

Thực hiện đúng các hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay 13.195.000.000 đồng cho ông Q và bà H1, ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 đã nhận đủ tổng số tiền vay nêu trên và ký khế ước nhận nợ Ngân hàng. Quá trình trả nợ, ông Q và bà H1 đã trả cho Ngân hàng tổng cộng số tiền là: 129.812.294 đồng, trong đó: không trả được nợ gốc; tiền lãi trong hạn là : 129.643.742 đồng; tiền lãi phạt chậm trả là: 168.552 đồng.

Ngoài ra theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 30/3/2022 và Đề nghị thay đổi hạn mức thẻ tín dụng ngày 26/7/2022 đều của ông Nguyễn Văn Q, Ngân hàng đã cấp hạn mức thẻ tín dụng 200.000.000 đồng cho ông Q; mã khách hàng 0118390222; tài khoản giao dịch 868001159.

Tính đến ngày 20/12/2024, ông Q và bà H1 còn nợ Ngân hàng 13.195.000.000 đồng tiền nợ gốc, 587.748.635 đồng tiền nợ lãi trong hạn, 870.165.130 đồng tiền nợ lãi quá hạn, 16.282.300 đồng tiền nợ lãi chậm trả; dư nợ thẻ tín dụng là 255.852.045 đồng, tổng cộng là 14.925.048.110 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay, ông Q, bà H1 và Ngân hàng đã ký kết các hợp đồng thế chấp sau đây để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, cụ thể:

STT	Số, ngày tháng ký HĐ	Tài sản bảo đảm	Giấy chứng nhận	Công chứng,	Đăng ký giao dịch
-----	----------------------	-----------------	-----------------	-------------	-------------------

				chứng thực	bảo đảm
01	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 53/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 12/4/2022	Quyền sử dụng đất thửa số 277, tờ bản đồ số 7, xã Bình Hòa, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 152148, số vào sổ GCN: CS21129 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/05/2021 cho ông Nguyễn Văn Thiện. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.	Ngày 12/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 13/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh huyện Bình Sơn chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.
02	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 54/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 12/4/2022	Quyền sử dụng đất thửa số 278, tờ bản đồ số 7, xã Bình Hòa, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 152149, số vào sổ GCN: CS21130 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/05/2021 cho ông Nguyễn Văn Thiện. Tại mục IV. Những thay đổi sau	Ngày 12/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 13/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh huyện Bình Sơn chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được

			khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.		đăng ký.
03	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 55/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 12/4/2022	Quyền sử dụng đất thửa số 279, tờ bản đồ số 7, xã Bình Hòa, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 152150, số vào sổ GCN: CS21131 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/05/2021 cho ông Nguyễn Văn Thiện. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.	Ngày 12/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 13/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh huyện Bình Sơn chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.
04	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 12/4/2022	Quyền sử dụng đất thửa số 280, tờ bản đồ số 7, xã Bình Hòa, huyện	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát	Ngày 12/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô	Ngày 13/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

		Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	hành DC 152151, số vào sổ GCN: CS21132 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/05/2021 cho ông Nguyễn Văn Thiện. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.	Văn Hiền	Quảng Ngãi- chi nhánh huyện Bình Sơn chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.
05	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 73/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 25/4/2022.	Quyền sử dụng đất thửa số 464, tờ bản đồ số 10, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 484976, số vào sổ GCN: CS09714 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2017 cho ông Lê Thi. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số	Ngày 25/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 26/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.

			212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.		
06	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 19/4/2022.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa số 465, tờ bản đồ số 10, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 484977, số vào sổ GCN: CS09715 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2017 cho ông Lê Thi. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.	Ngày 19/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 20/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.
07	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 25/4/2022.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa số 139, tờ bản đồ số 37, xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 635743, số vào sổ GCN: CS13340 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày	Ngày 25/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 26/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chứng nhận việc

			11/6/2019 cho ông Đoàn Đông. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.		thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.
08	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 141/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 22/8/2022.	Quyền sử dụng đất thửa đất số: -/-; tờ bản đồ: -/-; địa chỉ: Lô LK 25-58 Phân khu số 4 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội KKT Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 062454, số vào sổ GCN: CS02403 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Định cấp ngày 01/10/2020 cho ông Nguyễn Văn Quang.	Ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Định	Ngày 23/8/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đăng ký theo những nội dung kê khai.
09	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/2024/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 05/01/2024.	Quyền sử dụng đất thửa số 862, tờ bản đồ số 32, xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DH 580324, số vào sổ GCN: CS27354 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày	Ngày 05/01/2024 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiến	Ngày 08/01/2024 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh Sơn Tịnh chứng nhận biện pháp bảo

			24/8/2022 cho ông Lương Sỹ Tiến. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CCCD số 051090003626, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.		đảm bằng đã được đăng ký theo nội dung kê khai.
10	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/2024/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 03/01/2024.	Quyền sử dụng đất thửa số 2239, tờ bản đồ số 7, xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DE 720981, số vào sổ GCN: CS13575 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 08/6/2022 cho ông Lê Quang Khải. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CCCD số 051090003626, địa chỉ xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.	Ngày 03/01/2024 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 03/01/2024 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chứng nhận biện pháp bảo đảm bằng đã được đăng ký theo nội dung kê khai.
11	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất	-Quyền sử dụng đất thửa	-Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,	Ngày 04/01/2024	Ngày 04/01/2024

số 08/2024/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 04/01/2024.	số 365, tờ bản đồ số 41, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. -Quyền sử dụng đất thửa số 366, tờ bản đồ số 41, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 931816, số vào sổ GCN: CS19575 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 15/5/2020 cho ông Phan Văn Minh. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang, CCCD số 051090003626, thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. - Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 931817, số vào sổ GCN: CS19576 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 15/5/2020 cho ông Phan Văn Minh Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông	tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chứng nhận biện pháp bảo đảm bằng đã được đăng ký theo nội dung kê khai.
---	--	---	---------------------------------------	--

			Nguyễn Văn Quang, CCCD số 051090003626, thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.		
--	--	--	---	--	--

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ là 14.925.048.110 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/12/2024 cho đến khi trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký để trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ.

** Tại Biên bản làm việc ngày 27/8/2024, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Bùi Thị Thúy H1 trình bày:*

Bà H1 cùng ông Nguyễn Văn Q có ký Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 25/2023/HĐHM-CN/SHB.120800 ngày 07/4/2023; Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 117/2023/HĐTDTDH-CN/SHB.120800 ngày 25/12/2023 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số PL01-117/2023/HĐTDTDH-CN/SHB.120800 ngày 08/01/2024 với Ngân hàng để vay vốn của Ngân hàng, ông Q có sử dụng thẻ tín dụng quốc tế của Ngân hàng phát hành. Bà và ông Q đã nhận đủ số tiền vay, tuy nhiên, trong quá trình trả nợ gặp khó khăn nên có vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Bà thừa nhận bà và ông Q còn nợ số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2024 tổng cộng 14.111.146.105 đồng (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, một trăm mười một triệu, một trăm bốn mươi sáu ngàn, một trăm lẻ năm đồng); trong đó nợ gốc là 13.195.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 467.932.954 đồng; nợ lãi quá hạn là 215.624.993 đồng; phí phạt chậm trả lãi là 6.415.647 đồng và dư nợ thẻ tín dụng là 226.172.511 đồng (tính đến ngày 15/6/2024). Bà chấp nhận bà và ông Q có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh theo yêu cầu của Ngân hàng đối với số tiền nợ chưa trả được cho đến khi thanh toán xong tiền nợ cho Ngân hàng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, bà và ông Q có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 12 thửa đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà và ông Q1 cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu

được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, bà và ông Q có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng. Hiện nay tại các tài sản thế chấp không có ai đang sinh sống, bà và ông Q không tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình trên đất với cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào, các thửa đất đều có ranh mốc giới để phân biệt, không chồng lấn với các bất động sản liền kề.

* *Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 24/9/2024, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:* Ông đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác của Tòa án, ông không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông và bà H1, ông cũng không có ý kiến phản đối về ý kiến của bà H1 theo Biên bản làm việc ngày 27/8/2024 tại Tòa án, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì.

* *Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tại phiên tòa:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân theo đúng pháp luật tố tụng dân sự về xác định quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thẩm quyền, thời hạn chuẩn bị xét xử, xác minh thu thập chứng cứ, thời hạn tổng đạt các văn bản tố tụng, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, trình tự, thủ tục phiên tòa; nguyên đơn tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn không tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ là 14.925.048.110 đồng (tạm tính đến ngày 20/12/2024), bị đơn phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 21/12/2024 cho đến khi tất toán hợp đồng. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp đã ký Ngân hàng để trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng tạm ứng án phí và tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Địa chỉ của bị đơn là số nhà A đường T, khu đô thị T, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Tòa án đã triệu

tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 phải thanh toán số tiền 14.925.048.110 đồng còn nợ, Hội đồng xét xử thấy rằng:* Ngân hàng đã nộp các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ có chữ ký của ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1. Đồng thời bà H1 thừa nhận có vay và đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, ông Q không phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 trả nợ tính đến ngày 20/12/2024 gồm 13.195.000.000 đồng tiền nợ gốc, 587.748.635 đồng tiền nợ lãi trong hạn, 870.165.130 đồng tiền nợ lãi quá hạn, 16.282.300 đồng tiền nợ lãi chậm trả; dư nợ thẻ tín dụng là 255.852.045 đồng, tổng cộng số tiền nợ là 14.925.048.110 đồng, bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/12/2024 cho đến khi trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng với Ngân hàng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] *Xét yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử thấy rằng:* Ngân hàng đã nộp các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có chữ ký của ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1, được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật. Ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 không phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về vấn đề xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy căn cứ theo quy định của khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì những tình tiết, sự kiện mà Ngân hàng đưa ra không phải chứng minh, Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ cho Ngân hàng, trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp nêu trên mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận;

[4] Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với 12 thửa đất theo Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 335/2024/QĐ-XXTĐTC ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi là 22.500.000 đồng, chi phí đo đạc là 7.000.000 đồng, tổng cộng là 29.500.000 đồng, bị đơn ông Nguyễn

Văn Q, bà Bùi Thị Thúy H1 phải chịu. Ngân hàng đã tạm ứng số tiền trên và đã chi xong nên ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị Thúy H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng 29.500.000 đồng.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 463, 466, 468, 317, 318, 319, 320, 323 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, 144, 147, 157, 158, 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền còn nợ cụ thể như sau: 13.195.000.000 đồng (*Mười ba tỷ một trăm chín mươi lăm triệu đồng*) tiền nợ gốc, 587.748.635 đồng (*Năm trăm tám mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn, sáu trăm ba mươi lăm đồng*) tiền nợ lãi trong hạn, 870.165.130 đồng (*T1 trăm bảy mươi triệu, một trăm sáu mươi lăm nghìn, một trăm ba mươi đồng*) tiền nợ lãi quá hạn, 16.282.300 đồng (*Mười sáu triệu, hai trăm tám mươi hai nghìn, ba trăm đồng*) tiền nợ lãi chậm trả; dư nợ thẻ tín dụng là 255.852.045 đồng (*Hai trăm năm mươi lăm triệu, tám trăm năm mươi hai nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng*) tổng cộng số tiền nợ là 14.925.048.110 đồng (*Mười bốn tỷ, chín trăm hai mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi tám nghìn, một trăm mười đồng*) (tiền lãi tạm tính đến ngày 20/12/2024).

2. Kể từ ngày 21/12/2024, ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 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 thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trường hợp ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị Thúy H1 để trả nợ cho Ngân hàng, cụ thể như sau:

STT	Số, ngày tháng ký HĐ	Tài sản bảo đảm	Giấy chứng nhận	Công chứng,	Đăng ký giao dịch
-----	-------------------------	--------------------	-----------------	----------------	----------------------

				chứng thực	bảo đảm
01	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 53/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 12/4/2022	Quyền sử dụng đất thửa số 277, tờ bản đồ số 7, xã Bình Hòa, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 152148, số vào sổ GCN: CS21129 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/05/2021 cho ông Nguyễn Văn Thiện. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.	Ngày 12/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 13/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh huyện Bình Sơn chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.
02	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 54/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 12/4/2022	Quyền sử dụng đất thửa số 278, tờ bản đồ số 7, xã Bình Hòa, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 152149, số vào sổ GCN: CS21130 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/05/2021 cho ông Nguyễn Văn Thiện. Tại mục IV. Những thay đổi sau	Ngày 12/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 13/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh huyện Bình Sơn chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được

			khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.		đăng ký.
03	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 55/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 12/4/2022	Quyền sử dụng đất thửa số 279, tờ bản đồ số 7, xã Bình Hòa, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 152150, số vào sổ GCN: CS21131 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/05/2021 cho ông Nguyễn Văn Thiện. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.	Ngày 12/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 13/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh huyện Bình Sơn chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.
04	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 12/4/2022	Quyền sử dụng đất thửa số 280, tờ bản đồ số 7, xã Bình Hòa, huyện	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát	Ngày 12/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô	Ngày 13/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

		Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	hành DC 152151, số vào sổ GCN: CS21132 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 20/05/2021 cho ông Nguyễn Văn Thiện. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.	Văn Hiền	Quảng Ngãi- chi nhánh huyện Bình Sơn chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.
05	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 73/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 25/4/2022.	Quyền sử dụng đất thửa số 464, tờ bản đồ số 10, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 484976, số vào sổ GCN: CS09714 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2017 cho ông Lê Thi. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số	Ngày 25/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 26/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.

			212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.		
06	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 68/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 19/4/2022.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa số 465, tờ bản đồ số 10, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 484977, số vào sổ GCN: CS09715 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2017 cho ông Lê Thi. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.	Ngày 19/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 20/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.
07	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 74/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 25/4/2022.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa số 139, tờ bản đồ số 37, xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CR 635743, số vào sổ GCN: CS13340 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày	Ngày 25/4/2022 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 26/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chứng nhận việc

			11/6/2019 cho ông Đoàn Đông. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CMND số 212307791, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.		thế chấp bằng quyền sử dụng đất đã được đăng ký.
08	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 141/2022/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 22/8/2022.	Quyền sử dụng đất thửa đất số: -/-; tờ bản đồ: -/-; địa chỉ: Lô LK 25-58 Phân khu số 4 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội KKT Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 062454, số vào sổ GCN: CS02403 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Định cấp ngày 01/10/2020 cho ông Nguyễn Văn Quang.	Ngày 22/8/2022 tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Định	Ngày 23/8/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất đăng ký theo những nội dung kê khai.
09	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 06/2024/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 05/01/2024.	Quyền sử dụng đất thửa số 862, tờ bản đồ số 32, xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DH 580324, số vào sổ GCN: CS27354 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày	Ngày 05/01/2024 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiến	Ngày 08/01/2024 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh Sơn Tịnh chứng nhận biện pháp bảo

			24/8/2022 cho ông Lương Sỹ Tiến. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CCCD số 051090003626, địa chỉ thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.		đảm bằng đã được đăng ký theo nội dung kê khai.
10	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07/2024/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 03/01/2024.	Quyền sử dụng đất thửa số 2239, tờ bản đồ số 7, xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DE 720981, số vào sổ GCN: CS13575 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 08/6/2022 cho ông Lê Quang Khải. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang sinh năm 1990, CCCD số 051090003626, địa chỉ xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.	Ngày 03/01/2024 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Ngày 03/01/2024 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chứng nhận biện pháp bảo đảm bằng đã được đăng ký theo nội dung kê khai.
11	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất	-Quyền sử dụng đất thửa	-Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,	Ngày 04/01/2024	Ngày 04/01/2024

	số 08/2024/HĐTC-CN/SHB.120800 ngày 04/01/2024.	số 365, tờ bản đồ số 41, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. -Quyền sử dụng đất thửa số 366, tờ bản đồ số 41, xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 931816, số vào sổ GCN: CS19575 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 08/6/2022 cho ông Phan Văn Minh. Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Quang, CCCD số 051090003626, thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. - Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 931817, số vào sổ GCN: CS19576 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 15/5/2020 cho ông Phan Văn Minh Tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông	tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền	Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chứng nhận biên pháp bảo đảm bằng đã được đăng ký theo nội dung kê khai.
--	---	---	--	--	---

			Nguyễn Văn Quang, CCCD số 051090003626, thường trú tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.		
--	--	--	---	--	--

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Nguyễn Văn Q và bà Bùi Thị Thúy H1 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cho đến khi trả nợ xong.

4. Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với 12 thửa đất theo Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 335/2024/QĐ-XXTĐTC ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi là 22.500.000 đồng (*Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*), chi phí đo đạc là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*), tổng cộng là 29.500.000 đồng (*Hai mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng*), bị đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị Thúy H1 phải chịu. Ngân hàng đã tạm ứng số tiền trên và đã chi xong nên ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị Thúy H1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng 29.500.000 đồng (*Hai mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng*).

5. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 61.055.573 đồng (*Sáu mươi một triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm bảy mươi ba đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003521 ngày 13/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị Thúy H1 phải chịu 122.925.048 đồng (*Một trăm hai mươi hai triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, không trăm bốn mươi tám đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

7. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 482 của Bộ luật tố tụng dân sự, điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND TP Quảng Ngãi;
- CCTHADS TP Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thúy Ly