

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1- QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày 15/7/2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- 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:

1. Ông Nguyễn Mạnh Hùng;

2. Ông Lê Văn Dũng;

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Văn Dương, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1-Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thương Huyền- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1- Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 294/2024/TLST-DS ngày 25/10/2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2025/QĐXXST-DS, ngày 29/5/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là Ngân hàng); địa chỉ: Số 25 Bis đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn (trước khi sáp nhập là phường Bến Nghé, quận 1), thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Đăng, chức vụ: Tổng giám đốc, địa chỉ nơi làm việc: Số 25 Bis đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn; bà Hồ Thị Trà My, chức vụ: Chuyên viên quan hệ KHCN; địa chỉ nơi làm việc: Số 219-221 đường Quang Trung, phường Nghĩa Lộ (trước khi sáp nhập là phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 81/2025/UQ-HDB ngày 15/7/2025), bà My vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Thanh Hải, sinh năm 1987, địa chỉ: Số 10 đường Cẩm Thành, phường Cẩm Thành (trước khi sáp nhập là tổ 1, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi và bà Huỳnh Thị Kim Chi, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 66 đường Lý Đạo Thành, phường Nghĩa Lộ (trước khi sáp nhập là tổ 1, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi; đều vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Thanh Hoàng sinh năm 1947 và bà Tô Thị Thu Toa sinh năm 1956, cùng địa chỉ: Xã An Phú (trước

khi sáp nhập là Đội 6, thôn 4, xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi, đều vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/4/2024, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày:

Ngân hàng và ông Bùi Thanh Hải, bà Huỳnh Thị Kim Chi có ký các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 20520/22MB/HĐTD ngày 20/7/2022 đề cho ông Hải, bà Chi vay số tiền 1.320.000.000 đồng, mục đích: Mua hàng hóa (bột trà sữa, thực phẩm chế biến, rau, củ, quả, nguyên liệu, gia vị...) phục vụ hoạt động SXKD của cơ sở, thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay: 13%/năm và 12,5%/năm có điều chỉnh; trả nợ gốc cuối kỳ, trả lãi hàng tháng; ông Hải, bà Chi đã ký Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 20520/22MB/HĐTD/KUNN03 ngày 29/3/2023 nhận nợ số tiền 1.320.000.000 đồng và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 20520/22MB/HĐTD/KUNN04 ngày 18/7/2023 nhận nợ số tiền 1.180.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng (áp dụng đối với khách hàng vay từng lần) số 10992/23MB/HĐTD ngày 13/7/2023 đề cho ông Hải, bà Chi vay số tiền 475.000.000 đồng, mục đích: Cho vay bổ sung VLD-Bổ sung vốn kinh doanh dịch vụ ăn uống (bột trà sữa, thực phẩm chế biến, rau, củ, quả, nguyên liệu, gia vị...), thời hạn vay 12 tháng; lãi suất cho vay: 12,50%/năm có điều chỉnh; trả nợ gốc cuối kỳ, trả lãi hàng tháng; ông Hải, bà Chi đã ký Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 10992/23MB/HĐTD/KUNN01 ngày 13/7/2023 nhận nợ số tiền 475.000.000 đồng.

- Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cá nhân kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng của bà Huỳnh Thị Kim Chi, hạn mức 50.000.000 đồng.

- Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cá nhân kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng của ông Bùi Thanh Hải, hạn mức 200.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, ông Hải, bà Chi không thực hiện đúng thỏa thuận, không trả lãi và gốc vay đúng hạn nên khoản vay của ông Hải, bà Chi đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 29/3/2024. Tạm tính đến ngày 15/7/2025, ông Hải, bà Chi đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 88.625 đồng; số tiền lãi là 589.918 đồng, còn nợ 3.224.911.375 đồng tiền nợ gốc, 262.939.633 đồng tiền nợ lãi trong hạn, 795.039.847 đồng nợ lãi quá hạn, tổng cộng còn nợ gốc và lãi là 4.282.890.855 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản vay trên, Ngân hàng và ông Hải, bà Chi đã ký kết:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 20104/21MB/HĐBĐ ngày 18/8/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 20104/21MB/HĐBĐ/PL 01 ngày 20/7/2022 (Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp 20104/21MB/HĐBĐ) thế chấp:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 602, tờ bản đồ số 22, xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi là thửa đất 602) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số phát hành DD595184, số vào sổ cấp GCN: CS 13099 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 28/7/2021 cho ông Bùi Thanh Hoàng. Tại phần thứ IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Tặng cho ông Bùi Thanh Hải sinh năm 1987, CMND số 212552494 thường trú phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi theo hồ sơ số 197155.TA.001, xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi ngày 06/8/2021.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 22, xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (*sau đây gọi là thửa đất 603*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD595185, số vào sổ cấp GCN: CS 13101 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 28/7/2021 cho ông Bùi Thanh Hoàng. Tại phần thứ IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Tặng cho ông Bùi Thanh Hải sinh năm 1987, CMND số 212552494 thường trú phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi theo hồ sơ số 197156.TA.001, xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi ngày 06/8/2021.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 12009/21MB/HĐBĐ ngày 28/5/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12009/21MB/HĐBĐ/PL02 (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12009/21MB/HĐBĐ ký ngày 28/5/2021*) ngày 29/6/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12009/21MB/HĐBĐ/PL03 (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12009/21MB/HĐBĐ*) ngày 13/7/2023 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 466, tờ bản đồ số 10, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (*sau đây gọi là thửa đất 466*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK582614, số vào sổ cấp GCN: CS 04349 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 14/4/2023 cho ông Bùi Thanh Hải.

Để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng (*gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, phạt, các khoản phải trả, bồi thường thiệt hại khác*) của ông Hải, bà Chi tại các Hợp đồng cấp tín dụng và văn bản sửa đổi, bổ sung, phụ lục.... (nếu có) được ký giữa Ngân hàng và ông Hải, bà Chi.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hải, bà Chi phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ là 4.282.890.855 đồng (*tạm tính đến ngày 15/7/2025*) và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/7/2025 cho đến khi trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp ông Hải, bà Chi 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 tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp và các văn bản có liên quan 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 Hải, bà Chi có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ.

* Bị đơn ông Bùi Thanh Hải và bà Huỳnh Thị Kim Chi đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không có văn bản ghi ý kiến gửi đến Tòa án và không đến Tòa làm việc.

** Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2024, trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh Hoàng và bà Tô Thị Thu Toa trình bày:*

Ông Hoàng, bà Toa là cha, mẹ đẻ của ông Bùi Thanh Hải và đã tặng cho hai thửa đất 602, 603 cho ông Hải. Hiện nay trên thửa đất 602, 603 có một số cây cau, bụi chuối do ông Hoàng, bà Toa trồng nên mà có. Ông Hoàng, bà Toa có biết việc ông Hải, bà Chi vay nợ Ngân hàng nhưng không trả được nợ, hiện nay ông Hải, bà Chi đi đâu, làm gì, ông Hoàng, bà Toa không rõ. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất 602, 603 để trả nợ của ông Hải, bà Chi đối với Ngân hàng thì ông Hoàng, bà Toa thống nhất, không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì đối với tài sản là cây trồng (chuối, cau) trên đất. Do ông Hoàng, bà Chi tuổi cao, sức khỏe yếu nên đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên làm việc, phiên tòa.

** Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I-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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 ông Bùi Thanh Hải, bà Huỳnh Thị Kim Chi phải trả cho Ngân hàng 3.224.911.375 đồng tiền nợ gốc, 262.939.633 đồng tiền nợ lãi trong hạn, 795.039.847 đồng nợ lãi quá hạn, tổng cộng còn nợ gốc và lãi là 4.282.890.855 đồng (tính đến ngày 15/7/2025), tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/7/2025 cho đến khi trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông Hải, bà Chi 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 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất 602, 603, 466 và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp và các văn bản có liên quan 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 Hải, bà Chi có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ. Hoàn trả cho Ngân hàng tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn ông Hải, bà Chi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng do đạt và xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1.] 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*”.

[1.2.] Địa chỉ của bị đơn ông Bùi Thanh Hải tại phường Cẩm Thành (trước khi sáp nhập là tổ 1, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi và bà Huỳnh Thị Kim Chi tại phường Nghĩa Lộ (trước khi sáp nhập là tổ 1,

phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi. Căn cứ khoản 3 Điều 11 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 20520/22MB/HĐTD ngày 20/7/2022 và khoản 3 Điều 10 Hợp đồng tín dụng (*Áp dụng đối với khách hàng vay từng lần*) số 10992/23MB/HĐTD ngày 13/7/2023 giữa Ngân hàng và ông Bùi Thanh Hải, bà Huỳnh Thị Kim Chi, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1- Quảng Ngãi.

[1.3] Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến phiên tòa hai lần nhưng nguyên đơn vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn ông Hải bà Chi vắng mặt không có lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng, bà Toa xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt các đương sự tại phiên tòa.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông Bùi Thanh Hải và bà Huỳnh Thị Kim Chi phải thanh toán số tiền còn nợ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngân hàng đã nộp kèm đơn khởi kiện các tài liệu, chứng cứ thể hiện việc vay nợ, có chữ ký xác nhận của ông Hải, bà Chi như: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 20520/22MB/HĐTD ngày 20/7/2022; Hợp đồng tín dụng (*áp dụng đối với khách hàng vay từng lần*) số 10992/23MB/HĐTD ngày 13/7/2023; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cá nhân kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng của bà Huỳnh Thị Kim Chi; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cá nhân kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng của ông Bùi Thanh Hải, các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 20520/22MB/HĐTD/KUNN03 ngày 29/3/2023 nhận nợ số tiền 1.320.000.000 đồng; đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 20520/22MB/HĐTD/KUNN04 ngày 18/7/2023 nhận nợ số tiền 1.180.000.000 đồng.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Hải, bà Chi, tuy nhiên ông Hải, bà Chi đi khỏi địa phương nơi sinh sống, không thông báo cho Ngân hàng, địa phương không rõ thời gian cụ thể trở về và địa chỉ cư trú mới nên Tòa án đã căn cứ khoản 5 Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự đã lập biên bản về việc không thực hiện được việc cấp, tổng đạt và tiến hành niêm yết công khai văn bản tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không nhận được văn bản của ông Hải, bà Chi phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Ông Bùi Thanh Hoàng, bà Tô Thị Thu Toa trình bày là cha, mẹ đẻ của ông Bùi Thanh Hải, ông Hoàng, bà Toa có biết việc ông Hải, bà Chi vay nợ Ngân hàng nhưng không trả được nợ, hiện nay ông Hải, bà Chi đi đâu, làm gì, ông Hoàng, bà Toa không rõ. Như vậy, căn cứ khoản 2, 4 Điều 91 và khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và tài liệu thu thập có tại hồ sơ vụ án thể hiện việc vay nợ giữa Ngân hàng và ông Hải, bà Chi là có thật; ông Hải, bà Chi đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Hải, bà Chi trả nợ 3.224.911.375 đồng tiền nợ gốc, 262.939.633 đồng tiền nợ lãi trong hạn, 795.039.847 đồng nợ lãi quá hạn, tổng cộng còn nợ gốc và lãi là 4.282.890.855 đồng (*tính đến ngày 15/7/2025*), tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/7/2025 cho đến khi trả xong các khoản

nợ theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng 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: Bị đơn ông Hải, bà Chi đã ký với Ngân hàng:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 20104/21MB/HĐBĐ ngày 18/8/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 20104/21MB/HĐBĐ/PL 01 ngày 20/7/2022 (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp 20104/21MB/HĐBĐ*) thế chấp thửa đất số 602 và 603 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 28/7/2021 cho ông Bùi Thanh Hoàng. Tại phần thứ IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Tặng cho ông Bùi Thanh Hải sinh năm 1987, CMND số 212552494 thường trú phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi ngày 06/8/2021, được chứng nhận tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền ngày 18/8/2021 và ngày 20/7/2022; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi ngày 18/8/2021.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 12009/21MB/HĐBĐ ngày 28/5/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12009/21MB/HĐBĐ/PL01 (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12009/21MB/HĐBĐ ký ngày 28/5/2021*) ngày 10/11/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12009/21MB/HĐBĐ/PL02 (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12009/21MB/HĐBĐ ký ngày 28/5/2021*) ngày 29/6/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12009/21MB/HĐBĐ/PL03 (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12009/21MB/HĐBĐ*) ngày 13/7/2023 thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 466, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK582614, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04349 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 14/4/2023 cho ông Bùi Thanh Hải, được chứng nhận tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền ngày 28/5/2021; ngày 10/11/2021; ngày 29/6/2023 và ngày 13/7/2023; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi ngày 18/8/2021.

Đề bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng (*gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, phạt, các khoản phải trả, bồi thường thiệt hại khác*) của ông Hải, bà Chi tại các Hợp đồng cấp tín dụng và văn bản sửa đổi, bổ sung, phụ lục.... (nếu có) được ký giữa Ngân hàng và ông Hải, bà Chi.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng, bà Toa tự trình bày có tài sản trên thửa đất 602 và 603 (*cây trồng trên đất*) đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, không phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không khởi kiện độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì. Vì vậy căn cứ khoản 2, 4 Điều 91 và khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trong trường hợp ông Hải, bà Chi không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là thửa đất 602, 603 và thửa đất 466

và tài sản gắn liền với 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 Hải, bà Chi có nghĩa vụ 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 án phí: Ông Hải, bà Chi phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng.

[5] Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí đo đạc 7.000.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng; tổng cộng là 11.000.000 đồng, ông Hải và bà Chi phải chịu. Ngân hàng đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên buộc ông Hải và bà Chi có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền 11.000.000 đồng.

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, 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, 144, 147, 227, 238, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1 Buộc ông Bùi Thanh Hải và bà Huỳnh Thị Kim Chi phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tổng số tiền là 4.282.890.855 đồng (*Bốn tỷ, hai trăm tám mươi hai triệu, tám trăm chín mươi nghìn, tám trăm năm mươi lăm đồng*) trong đó 3.224.911.375 đồng (*Ba tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu, chín trăm mười một nghìn, ba trăm bảy mươi lăm đồng*) tiền nợ gốc, 262.939.633 đồng (*Hai trăm sáu mươi hai triệu, chín trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm ba mươi ba đồng*) tiền nợ lãi trong hạn, 795.039.847 đồng (*Bảy trăm chín mươi lăm triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm bốn mươi bảy đồng*) nợ lãi quá hạn (*tính đến ngày 15/7/2025*)

1.2. Kể từ ngày 16/7/2025, ông Bùi Thanh Hải và bà Huỳnh Thị Kim Chi 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 các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

1.3. Trường hợp ông Bùi Thanh Hải và bà Huỳnh Thị Kim Chi không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng là:

+ Thửa đất số 602, tờ bản đồ số 22, xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD595184, số vào sổ cấp GCN: CS 13099 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 28/7/2021 cho ông Bùi Thanh Hoàng. Tại phần thứ IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Tặng cho ông Bùi Thanh Hải sinh năm 1987, CMND số 212552494 thường trú phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi theo hồ sơ

số 197155.TA.001, xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi ngày 06/8/2021.

+ Thửa đất số 603, tờ bản đồ số 22, xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD595185, số vào sổ cấp GCN: CS 13101 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 28/7/2021 cho ông Bùi Thanh Hoàng. Tại phần thứ IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Tặng cho ông Bùi Thanh Hải sinh năm 1987, CMND số 212552494 thường trú phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi theo hồ sơ số 197156.TA.001, xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi ngày 06/8/2021.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 20104/21MB/HĐBĐ ngày 18/8/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 20104/21MB/HĐBĐ/PL 01 ngày 20/7/2022 (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp 20104/21MB/HĐBĐ*) được chứng nhận tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền ngày 18/8/2021 và ngày 20/7/2022; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi ngày 18/8/2021.

+ Thửa đất số 466, tờ bản đồ số 10, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK582614, số vào sổ cấp GCN: CS 04349 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 14/4/2023 cho ông Bùi Thanh Hải. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 12009/21MB/HĐBĐ ngày 28/5/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12009/21MB/HĐBĐ/PL01 (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12009/21MB/HĐBĐ ký ngày 28/5/2021*) ngày 10/11/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12009/21MB/HĐBĐ/PL02 (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12009/21MB/HĐBĐ ký ngày 28/5/2021*) ngày 29/6/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 12009/21MB/HĐBĐ/PL03 (*Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12009/21MB/HĐBĐ*) ngày 13/7/2023 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền ngày 28/5/2021; ngày 10/11/2021; ngày 29/6/2023 và ngày 13/7/2023; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- chi nhánh thành phố Quảng Ngãi ngày 18/8/2021.

Để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng (*gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, phạt, các khoản phải trả, bồi thường thiệt hại khác*) của ông Hải, bà Chi tại các Hợp đồng cấp tín dụng và văn bản sửa đổi, bổ sung, phụ lục.... (nếu có) được ký giữa Ngân hàng và ông Hải, bà Chi

1.4. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Hải, bà Chi có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Thanh Hải và bà Huỳnh Thị Kim Chi phải chịu chi phí tố tụng là 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã nộp tạm ứng 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*) nên ông Bùi Thanh Hải và bà Huỳnh Thị

Kim Chi có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*).

3. Về án phí: Ông Bùi Thanh Hải và bà Huỳnh Thị Kim Chi phải chịu 117.657.817 đồng (*Một trăm mười bảy triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, tám trăm mười bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 49.901.174 đồng (*Bốn mươi chín triệu, chín trăm lẻ một nghìn, một trăm bảy mươi bốn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003660 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

5. 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 khu vực 1- Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 1- 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