

Bản án số: 51/2025/DS-ST
Ngày: 25/9/2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Thanh Đình, bà Đinh Thị Thanh Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Quỳnh Nương, là 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: Ông Võ Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2025/TLST-DS ngày 13/6/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2025/QĐXXST-DS ngày 28/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T, chức vụ: Giám đốc Khối mạng lưới kinh doanh Ngân hàng bán lẻ, theo Giấy ủy quyền số 226369.24, ngày 23/10/2024.

Người được ủy quyền lại: Ông Bùi Đăng D, chức vụ: Giám đốc XLN vùng N, theo Giấy ủy quyền số 232618.24, ngày 23/10/2024; địa chỉ liên hệ: Số 14k đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc phường T, tỉnh Đồng Nai). Ông D ủy quyền cho ông Hà Văn K, ông Nguyễn Văn Đ, ông Phạm T1 – Cán bộ Ngân hàng TMCP Q, theo Giấy ủy quyền số 051490.25 ngày 03/3/2025, (ông T1 có mặt).

- Bị đơn: Anh Trương Lâm S, sinh năm 2001; địa chỉ: Thôn C, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã A, tỉnh Quảng Ngãi) (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trương D1, sinh năm 1971 và bà Lê Thị T2, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Thôn C, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã A, tỉnh Quảng Ngãi) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q trình bày:*

Giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (TMCP) và anh Trương Lâm S ký kết hợp đồng tín dụng số 2808467.24 ngày 13/03/2024, cụ thể:

Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); mục đích vay: Nhận chuyển nhượng bất động sản đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q, thửa đất 38, tờ bản đồ số 17, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã A, tỉnh Quảng Ngãi); thời hạn vay: 360 tháng; lãi suất vay: tại thời điểm giải ngân 5,0%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 2%/năm; thời gian ân hạn: 24 tháng. Sau thời gian ân hạn trả gốc vào ngày 18 hằng tháng, ngày trả gốc đầu tiên là ngày 18/4/2026 và số tiền gốc tối thiểu phải trả mỗi kỳ là 5.955.000 đồng, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối; trả nợ lãi hằng tháng vào ngày 18, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 18/4/2024.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, anh Trương Lâm S thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 38, tờ bản đồ số 17, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã A, tỉnh Quảng Ngãi) (sau đây gọi tắt là thửa đất 38), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 843037, số vào sổ cấp GCN CS 04440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 30/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho anh Trương Lâm S ngày 26/3/2024. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4196545.24 ngày 04/04/2024 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 18/3/2024, Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho anh Trương Lâm S vay số tiền 2.000.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 2808467(1).24 ngày 18/03/2024 theo đúng yêu cầu của anh Trương Lâm S.

Trong quá trình vay, anh Trương Lâm S đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm ngày 28/02/2025, anh S chỉ trả được 51.450.000 đồng tiền lãi. Ngân hàng TMCP Q đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng anh S vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Khoản nợ của anh Trương Lâm S đã chuyển sang quá hạn từ ngày 18/10/2024. Tính đến ngày 24/9/2025, anh Trương Lâm S còn nợ Ngân hàng TMCP Q với tổng số tiền là 2.194.495.205 đồng, trong đó: Nợ gốc 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 109.919.863 đồng, nợ lãi quá hạn 84.575.342 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Q yêu cầu giải quyết:

- Buộc anh Trương Lâm S trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2025 là 2.194.495.205 đồng (*hai tỷ, một trăm chín mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, hai trăm lẻ năm đồng*), trong đó: Nợ gốc 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 109.919.863 đồng, nợ lãi quá hạn 84.575.342 đồng.

- Buộc anh Trương Lâm S phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả, phí kể từ ngày 25/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả Ngân hàng TMCP Q, theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 2808467.24 ngày 13/3/2024 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4196545.24, ngày 04/4/2024.

- Trường hợp anh Trương Lâm S không trả được toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q được quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 843037, sổ vào sổ cấp GCN CS 04440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 30/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho anh Trương Lâm S ngày 26/3/2024, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4196545.24 ngày 04/4/2024.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì anh Trương Lâm S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho anh Trương Lâm S nhận nhưng anh S không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án làm việc, không tham gia phiên tòa.*

** Tại bản trình bày ngày 14/8/2025, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 trình bày: Hiện nay vợ chồng bà đang sinh sống tại ngôi nhà trên thửa đất. Tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với thời điểm anh Trương Lâm S thế chấp cho Ngân hàng.*

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I - Quảng Ngãi:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đúng theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đối với bị đơn anh Trương Lâm S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương D1, bà Lê Thị T2 không chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc anh Trương Lâm S có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2025 là 2.194.495.205 đồng (*hai tỷ, một trăm chín mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, hai trăm lẻ năm đồng*), trong đó: Nợ gốc 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 109.919.863 đồng, nợ lãi quá hạn 84.575.342 đồng và phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc,

nợ lãi chậm trả, phí kể từ ngày 25/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q, theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 2808467.24 ngày 13/3/2024 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4196545.24 ngày 04/4/2024.

Trường hợp anh Trương Lâm S không trả được toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q được quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4196545.24 ngày 04/4/2024. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì anh Trương Lâm S vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu giải quyết buộc anh Trương Lâm S trả cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền còn chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 2808467.24, ngày 13/3/2024; trường hợp không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Anh Trương Lâm S cư trú tại xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã A, tỉnh Quảng Ngãi). Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ngãi) thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn anh Trương Lâm S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương D1, bà Lê Thị T2 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh S, ông D1, bà T2 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nghĩa vụ trả nợ:

[2.1] Theo hợp đồng tín dụng số 2808467.24 ngày 13/3/2024, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngân hàng TMCP Q cho anh Trương Lâm S vay số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); mục đích vay nhận chuyển nhượng bất động sản đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q, thửa đất 38; thời hạn vay 360 tháng.

Lãi suất vay: tại thời điểm giải ngân 5,0%/năm là lãi suất ưu đãi, được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 2%/năm; thời gian ân hạn 24 tháng. Sau thời gian ân hạn, trả gốc vào ngày 18 hằng tháng, ngày trả gốc đầu tiên là ngày 18/4/2026

và số tiền gốc tối thiểu phải trả mỗi kỳ là 5.955.000 đồng, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối; trả nợ lãi hằng tháng vào ngày 18, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 18/4/2024.

Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho anh Trương Lâm S vay số tiền 2.000.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 2808467(1).24 ngày 18/3/2024 theo đúng yêu cầu của anh S.

[2.2] Theo Ngân hàng TMCP Q trình bày trong quá trình vay, anh Trương Lâm S đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến ngày 28/02/2025, anh S chỉ trả được 51.450.000 đồng tiền lãi. Ngân hàng TMCP Q đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng anh S vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Khoản nợ của anh Trương Lâm S đã chuyển sang quá hạn từ ngày 18/10/2024.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho anh Trương Lâm S nhận nhưng anh S không có văn bản trình bày ý kiến, không đến Tòa án làm việc, không tham gia phiên toà.

Do đó, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu giải quyết buộc anh S phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2025 là 2.194.495.205 đồng (*hai tỷ, một trăm chín mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, hai trăm lẻ năm đồng*), trong đó: Nợ gốc 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 109.919.863 đồng, nợ lãi quá hạn 84.575.342 đồng và phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả, phí kể từ ngày 25/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả Ngân hàng TMCP Q, theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 2808467.24 ngày 13/3/2024 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4196545.24 ngày 04/4/2024 là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp; phù hợp với quy định tại các điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017 nên được chấp nhận.

[3] Về tài sản thế chấp:

[3.1] Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, anh Trương Lâm S thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 843037, số vào sổ cấp GCN CS 04440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 30/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho anh Trương Lâm S ngày 26/3/2024. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4196545.24 ngày 04/4/2024 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/4/2024 nên có hiệu lực pháp luật tại thời điểm đăng ký.

[3.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 38 thì nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 thống nhất hiện trạng tài sản thế chấp không thay đổi so với thời điểm thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án, ông D1, bà T2 không tranh chấp, khiếu nại gì về tài sản thế chấp nêu trên.

[3.3] Tại tiểu mục 9.1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4196545.24 ngày 04/4/2024 quy định “*Bên B sẽ bị coi là vi phạm các điều khoản của Hợp đồng này nếu bất kỳ sự kiện nào dưới đây xảy ra: 9.1.1 Bên B không thanh toán hoặc không có khả năng thanh toán hoặc xác nhận là không có khả năng thanh toán bất kỳ khoản tiền nào đến hạn phải thanh toán theo hợp đồng tín dụng*” và tiểu mục 9.2 về xử lý sự kiện vi phạm nêu “*Khi xảy ra một sự kiện vi phạm mà Bên B không khắc phục trong khoảng thời gian hợp lý do Bên A ấn định (nếu có), Bên A sẽ có tất cả các quyền, biện pháp chế tài, quyền xử lý tài sản thế chấp theo các phương thức quy định tại Điều 9.3 dưới đây*”. Do đó, trường hợp anh Trương Lâm S không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Q được quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4196545.24 ngày 04/4/2024 để thu hồi nợ.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Trương Lâm S phải chịu chi phí nêu trên theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong nên buộc anh Trương Lâm S phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

[5] Về án phí:

- Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Trương Lâm S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 75.889.904 đồng (bảy mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm lẻ bốn đồng) $[72.000.000 + (2.194.495.205 - 2.000.000.000) \times 2\%]$.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 36.446.543 đồng (ba mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm bốn mươi ba đồng) tạm ứng án phí đã nộp (do ông Phạm T1 đại diện nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001471 ngày 13/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi).

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; các điều 317, 318, 319, 320, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều các điều 167, 179 của Luật đất đai năm 2013; các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

1.1. Buộc anh Trương Lâm S phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2025 là 2.194.495.205 đồng (*hai tỷ, một trăm chín mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, hai trăm lẻ năm đồng*), trong đó: Nợ gốc 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 109.919.863 đồng, nợ lãi quá hạn 84.575.342 đồng.

1.2. Kể từ ngày 25/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, anh Trương Lâm S còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả, phí theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 2808467.24 ngày 13/3/2024.

1.3. Trường hợp anh Trương Lâm S không trả được nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 17, tại xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay thuộc xã A, 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 CN 843037, sổ vào sổ cấp GCN CS 04440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 30/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho anh Trương Lâm S ngày 26/03/2024, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4196545.24 ngày 04/4/2024 để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản nợ thì anh Trương Lâm S có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Trương Lâm S phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 2.000.000 đồng (*hai triệu đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Buộc anh Trương Lâm S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 75.889.904 đồng (*bảy mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi chín nghìn, chín trăm lẻ bốn đồng*).

3.2. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 36.446.543 đồng (*ba mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm bốn mươi ba đồng*) tạm ứng án phí đã nộp (do ông Phạm T1 đại diện nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001471 ngày 13/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Quảng Ngãi).

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

5. Trường hợp bản án 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, 7a 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 Quảng Ngãi;
- VKSND khu vực 1 - Quảng Ngãi;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tiến Dũng