

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 98/2026/DS-ST

Ngày: 27/3/2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng

và Hợp đồng thế chấp tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - CẦN THƠ

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bình

2. Ông Đặng Thành Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Ngân Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ, công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 320/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2026/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2026/QĐST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam (VIB)

Trụ sở: Tầng 1, 2 Tòa nhà Sailling Tower – số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn Thừa – Chức vụ: Giám đốc THN trực tiếp và XLN vùng ĐBSCL. Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Dương Chí Khanh – Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam (Xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 01 – 02 khu A2, trung tâm thương mại Phúc hợp Cần Thơ Center, khu vực 11, phường Hưng Phú, thành phố Cần Th.

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Thành L , sinh năm: 1978 (Vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thúy H , sinh năm: 1984 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 68/28 ấp Tân Ph, xã Đông Ph, thành phố Cần Th

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và lời khai tiếp theo, trong quá trình tòa án giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam (gọi tắt là VIB) – phòng giao dịch Ninh Kiều cấp tín dụng cho ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H , chi tiết như sau: Hợp đồng tín dụng số 198761.22 ngày 23/02/2022; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 5973803.20(A) ngày 05/02/2020. Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 7358405.20 ngày 04/02/2020. Số tiền vay : 385.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi lăm triệu đồng); Mục đích: Sửa chữa nhà ở (không làm thay đổi kết cấu căn nhà) và mua sắm vật dụng gia đình tại địa chỉ: Ấp Tân Phú, Thị trấn Cái Tắc, Huyện Châu Thành A, Tỉnh Hậu Giang. Thời hạn vay: 180 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11,9%/năm, lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,5%/năm. Trả nợ gốc: Vào ngày 03 hàng tháng, trả trong 180 tháng, trong 179 tháng đầu mỗi tháng trả 2.138.000 đồng, tháng cuối trả 2.298.000 đồng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 03/03/2020. Trả nợ lãi: Vào ngày 03 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên ngày 03/03/2020. Ngày trả phí: Theo quy định của VIB từng thời kỳ

Tài sản thế chấp là: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 170, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Ấp Tân Phú, Thị trấn Cái Tắc, Huyện Châu Thành A, Tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 695812, số vào sổ cấp GCN: CS011110 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Hậu Giang cấp ngày 04/04/2018, đứng tên Ông Nguyễn Thành L ". Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 233, Quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lâm Thị Lệ Hoa, Tỉnh Hậu Giang công chứng ngày 05/02/2020. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 06/02/2020, VIB đã giải ngân cho ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H với số tiền 385.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 4327153(1).20 ngày 06/2/2020 theo đúng yêu cầu của ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H và phù hợp với quy định tại hợp đồng tín dụng.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm 15/04/2025, ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H chỉ trả được 119.737.374 đồng tiền gốc và tiền lãi là 195.920.212 đồng. Mặc dù VIB đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy

H vẫn không trả nợ. Khoản nợ của ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H đã chuyển sang quá hạn từ ngày 04/11/2024.

Tạm tính đến ngày 27/3/2026, ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H còn nợ VIB với tổng số tiền là 326.964.346đồng, trong đó:

Nợ gốc: 265.262.626đồng;

Lãi trong hạn: 17.369.910đồng;

Lãi quá hạn: 44.331.810đồng.

Nay Yêu cầu ông Long và bà H thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 4327153.20 ngày 22/01/2020 ("HĐTD") và theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất 5973803.20(A) ngày 05/02/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 7358405.20 ngày 04/02/2020 ("HĐTC"), cụ thể: 1. Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H phải thanh toán ngay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam số tiền tạm tính đến ngày 27/3/2026 là: 326.964.346đồng. Trong đó: Nợ gốc là 265.262.626đồng, nợ lãi trong hạn là 17.369.910đồng và lãi quá hạn là 44.331.810đồng.

Ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 28/3/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả VIB theo quy định tại hợp đồng tín dụng (HĐTD) và hợp đồng thế chấp (HĐTC).

2. Kể từ ngày Bản án Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H không trả được toàn bộ khoản nợ thì VIB được tự mình và/hoặc có 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: 170, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Ấp Tân Phú, Thị trấn Cái Tắc, Huyện Châu Thành A, Tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 695812, số vào sổ cấp GCN: CS011110 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Hậu Giang cấp ngày 04/04/2018, đứng tên ông Nguyễn Thành L theo hợp đồng thế chấp.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất 5973803.20(A) ngày 05/02/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 7358405.20 ngày 04/02/2020).

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết Khoản nợ thì ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

* Bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H đã được triệu tập tập hợp lệ nhiều lần vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

* Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Dương Chí Khanh, bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H vắng mặt.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký tòa án đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi mở phiên tòa. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của BLTTDS.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Long và bà Nguyễn Thúy H đã được tòa án triệu tập, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia tố tụng tại tòa án nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam tổng số tiền nợ gốc và lại tạm tính đến ngày 27/3/2026 là: 326.964.346 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 265.262.626 đồng, nợ lãi trong hạn là 17.369.910 đồng và lãi quá hạn là 44.331.810 đồng. Kể từ ngày 28/3/2026 cho đến khi thi hành án xong ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay 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. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 170, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Ấp Tân Phú, Thị trấn Cái Tắc, Huyện Châu Thành A, Tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 695812, sổ vào sổ cấp GCN: CS011110 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Hậu Giang cấp ngày 04/04/2018, đứng tên ông Nguyễn Thành L. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 233, Quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lâm Thị Lệ Hoa, Tỉnh Hậu Giang công chứng ngày 05/02/2020. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu

được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB. Trường hợp tài sản thế chấp phát mãi thanh toán khoản vay còn dư thì VIB có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H. Về án phí và chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền:

- Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H, có nơi cư trú tại: ấp Tân Phú, thị trấn Cái Tắc, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang nay là xã Đông Phước, thành phố Cần Thơ. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo loại việc và lãnh thổ của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Thanh Long và bà Nguyễn Thúy H đã được tòa án triệu tập, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia tố tụng tại tòa án. Theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự phải có nghĩa vụ tôn trọng Tòa án, phải có mặt theo giấy triệu tập và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Như vậy, việc bị đơn không đến Tòa án làm việc được coi là đã từ bỏ quyền lợi của mình về việc được nêu quan điểm, ý kiến và cung cấp chứng cứ chứng minh. Theo Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa chỉ căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn cung cấp cũng như các tài liệu mà Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án. Về sự có mặt của bị đơn, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ vẫn tiến hành xét xử đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Về nợ gốc: Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam (VIB) – phòng giao dịch Ninh Kiều cấp tín dụng cho ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H, chi tiết như sau: Hợp đồng tín dụng số 198761.22 ngày 23/02/2022; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 5973803.20(A) ngày 05/02/2020. Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 7358405.20 ngày 04/02/2020. Số tiền vay: 385.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi lăm triệu đồng); Mục đích: Sửa chữa nhà ở (không làm thay đổi kết cấu căn nhà) và mua sắm vật dụng gia đình tại địa chỉ: Ấp Tân Phú, Thị trấn Cái Tắc, Huyện Châu Thành A, Tỉnh Hậu Giang. Thời hạn vay: 180 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11,9%/năm, lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,5%/năm. Trả nợ gốc: Vào ngày 03 hàng tháng, trả trong 180 tháng, trong 179 tháng đầu mỗi tháng trả 2.138.000

đồng, tháng cuối trả 2.298.000 đồng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 03/03/2020. Trả nợ lãi: Vào ngày 03 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên ngày 03/03/2020. Ngày trả phí: Theo quy định của VIB từng thời kỳ

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 06/02/2020, VIB đã giải ngân cho ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H với số tiền 385.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 4327153(1).20 ngày 06/2/2020 theo đúng yêu cầu của ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H là đúng thỏa thuận với quy định tại hợp đồng tín dụng.

Đến thời điểm 27/3/2026, ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H chỉ trả được 119.737.374 đồng tiền gốc và tiền lãi là 196.795.026 đồng. Mặc dù VIB đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H vẫn không trả nợ. Khoản nợ của ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H đã chuyển sang quá hạn từ ngày 04/11/2024.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng tín dụng được các bên xác lập và ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng bị đơn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 7 Điều 4, khoản 2 Điều 100, điểm a khoản 3 Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, được sửa đổi bổ sung năm 2025 nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết. do đó yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, buộc ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam số tiền nợ gốc tạm tính đến ngày xét xử 27/3/2026 là: 265.262.626 đồng.

2.2. Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, được sửa đổi bổ sung năm 2025 quy định "...Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định pháp luật". Theo hợp đồng tín dụng thì Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11,9%/năm, lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,5%/năm.

Xét thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng trên không trái với quy định của Bộ luật dân sự 2015, Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024, được sửa đổi bổ sung năm 2025 cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực. Do ông Long và bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho VIB nên VIB yêu cầu ông Long và bà H trả lãi suất là có căn cứ chấp nhận. Buộc ông Long và bà H trả cho VIB tiền lãi tạm tính đến ngày 27/3/2026 là 61.701.720 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 17.369.910 đồng và lãi quá hạn là 44.331.810 đồng.

Từ những nhận định trên, cần buộc ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh, tạm tính đến ngày 27/3/2026 là: 326.964.346 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 265.262.626 đồng, nợ lãi trong hạn là 17.369.910 đồng và lãi quá hạn là 44.331.810 đồng.

Theo điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019. Kể từ ngày 28/3/2026 Nguyễn Thành L và Bà Nguyễn Thúy H còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2.3. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho các khoản vay trên, khách hàng đã thế chấp tài sản bảo đảm như sau:

Tài sản thế chấp là: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 170, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Ấp Tân Phú, Thị trấn Cái Tắc, Huyện Châu Thành A, Tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 695812, số vào sổ cấp GCN: CS011110 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Hậu Giang cấp ngày 04/04/2018, đứng tên ông Nguyễn Thành L. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 233, Quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lâm Thị Lệ Hoa, Tỉnh Hậu Giang công chứng ngày 05/02/2020. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật.

Xét tính pháp lý hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H phải chịu án phí là: 16.348.217 đồng.

[4] Chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H phải nộp 3.620.000 đồng để trả lại cho VIB.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 70; Điều 91; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100, 107 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam.

2. Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 27/3/2026 là: 326.964.346 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 265.262.626 đồng, nợ lãi trong hạn là 17.369.910 đồng và lãi quá hạn là 44.331.810 đồng.

3. Kể từ ngày 28/3/2026 cho đến khi thi hành án xong ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay 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.

4. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 170, tờ bản đồ số: 38, địa chỉ: Ấp Tân Phú, Thị trấn Cái Tắc, Huyện Châu Thành A, Tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 695812, số vào sổ cấp GCN: CS011110 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Hậu Giang cấp ngày 04/04/2018, đứng tên Ông Nguyễn Thành L ". Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 233, Quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lâm Thị Lệ Hoa, Tỉnh Hậu Giang công chứng ngày 05/02/2020.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB. Trường hợp tài sản thế chấp phát

mãi thanh toán khoản vay còn dư thì VIB có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H phải chịu số tiền là 16.348.217 đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.136.000 đồng theo biên lai số 0007917 ngày 29/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

6. Chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thúy H phải nộp 3.620.000 đồng (ba triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng) hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam.

7. 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 các quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thành Sơn Nguyễn Văn Bình

Nguyễn Thị Thúy Hương

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND KV 14;
- THADS TP Cần Thơ;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Thúy Hương

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

