

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**
Bản án số: 01/2021/KDTM-PT
Ngày: 19-01-2021
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Phạm Hùng Nuôi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 19/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2020/TLPT-KDTM ngày 02/10/2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2020/QĐ-PT ngày 26/11/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng H, địa chỉ: Tòa nhà NKB, HĐT, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân K, Phó Giám đốc Ngân hàng H chi nhánh tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: Số SBC đường QL, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2018 - có mặt).

- *Bị đơn:*

+ Ông Lê Tấn H (vắng mặt),

+ Bà Tiêu Kim T (vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Số HCMB, hẻm HCM, đường THĐ, Khóm T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Chỗ ở hiện nay: Số KB, đường MTT, Khóm M, Phường M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- + Ông Tiêu H1 (vắng mặt),
- + Bà Thái Thị Ngọc H2 (có mặt),
- + Anh Tiêu Quốc T (vắng mặt),
- + Chị Tiêu Mỹ L (vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Số BHC, ấp Khu M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2019 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/7/2011, ông Lê Tấn H và vợ là bà Tiêu Kim T có vay 100.000.000 đồng gốc của Quỹ tín dụng T chi nhánh Sóc Trăng (nay là Ngân hàng H chi nhánh Sóc Trăng) theo hợp đồng tín dụng số 128.03/11/HĐTD, thời gian vay 12 tháng (từ ngày 29/07/2011 đến ngày 29/7/2012), lãi suất cho vay có điều chỉnh là 1,85%/tháng (lãi suất nợ quá hạn bằng 150% so với lãi suất trong hạn), mục đích vay vốn là kinh doanh thuốc tân dược. Để đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà T thì ông Tiêu H1 và bà Thái Thị Ngọc H2 có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 152m², loại đất T, số thửa HST, số tờ bản đồ KB, tọa lạc tại ấp Khu M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/5/200X cho hộ ông Tiêu H1 theo hợp đồng thế chấp số 135.03/11/HĐTC ngày 26/7/2011.

Từ lúc vay đến nay, ông H và bà T đã trả 45.000.000 đồng gốc và tiền lãi đến ngày 30/10/2011 là 5.751.900 đồng. Hiện còn nợ 55.000.000 đồng gốc và tiền lãi tạm tính từ ngày 31/10/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/8/2020) là 155.088.435 đồng, tổng cộng là 210.088.435 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T trả số tiền còn nợ trên và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả xong nợ. Trường hợp ông H, bà T không thanh toán thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T: Không phản đối những tình tiết, sự kiện đã được nguyên đơn trình bày và giao nộp cho Tòa án.

Bà Thái Thị Ngọc H2 trình bày: Vào năm 2011, Bà cùng chồng là ông Tiêu H1 có thể chấp tài sản của vợ chồng là thửa đất số HST, tờ bản đồ số KB, tọa lạc ấp Khu M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để đảm bảo cho ông H, bà T vay số tiền 100.000.000 đồng của Ngân hàng H. Đối với yêu cầu của Ngân hàng thì bà H2 không ý kiến gì và bà sẽ thỏa thuận với vợ chồng ông H, bà T để trả nợ cho Ngân hàng.

- Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST ngày 10/8/2020 đã quyết định:

“Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 157, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 299, khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng H đối với các bị đơn ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T.

Buộc các bị đơn ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng H số tiền vốn gốc là 55.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 10/8/2020 là 155.088.435 đồng, tổng cộng là 210.088.435 đồng (Hai trăm mười triệu, không trăm tám mươi tám nghìn, bốn trăm ba mươi lăm đồng).

Kể từ ngày 11/8/2020 cho đến khi ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T thanh toán hết nợ cho Ngân hàng H, thì hàng tháng ông H và bà T còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 128.03/11/HĐTD, ngày 29/7/2011.

Trường hợp ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng H được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm xử lý các tài sản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số: 135.03/11/HĐTC ngày 26/7/2011 để thu hồi nợ, cụ thể: Thửa đất số HST, số tờ bản đồ KB, loại đất T, diện tích là 152m², tọa lạc: ấp Khu M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tiêu H1 ngày 18/5/200X.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm cần dành quyền ưu tiên cho anh Tiêu Quốc T và chị Tiêu Mỹ L chuyển nhượng lại tài sản trong trường hợp anh T và chị L có nhu cầu.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm trả tiền, án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 25/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị đối với bản án trên và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa án sơ thẩm theo hướng áp dụng khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 để xử lý tài sản trên đất và áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không

thuộc sở hữu của bên thế chấp để giành quyền ưu tiên chuyển nhượng tài sản không thuộc tài sản của bên thế chấp cho anh Tiêu Quốc T và chị Tiêu Mỹ L.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, Viện kiểm sát không rút kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của việc kháng nghị, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Người kháng nghị, nội dung và thời hạn kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng phù hợp với quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bị đơn là ông Lê Tấn H, bà Tiêu Kim T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thái Thị Ngọc H2, anh Tiêu Quốc T, chị Tiêu Mỹ L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[II] Về nội dung:

[1] Ông Tiêu H1, bà Thái Thị Ngọc H2 không phản đối những tình tiết, sự kiện và tài liệu, chứng cứ được Ngân hàng trình bày và giao nộp cho Tòa án, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định tài sản đảm bảo nợ vay của hợp đồng tín dụng số 128.03/11/HĐTD ngày 29/7/2011 theo hợp đồng thế chấp số 135.03/11/HĐTC ngày 26/7/2011 là quyền sử dụng thửa đất số HST, số tờ bản đồ KB, diện tích 152m², loại đất T tọa lạc tại ấp Khu M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số KKBHH do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/5/200X cho hộ ông Tiêu H1 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà độc lập, khung bê tông cốt thép, diện tích 63m² (chưa đăng ký quyền sở hữu) theo Đơn xin xác nhận sở hữu nhà ở ngày 26/7/2011 (được Ủy ban nhân dân xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xác nhận ngày 27/7/2011) của ông H1, bà H2.

[2] Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2020 và phiên tòa phúc thẩm, bà Thái Thị Ngọc H2 xác định căn nhà nêu trên là tài sản riêng của ông H1, bà H2 và không liên quan gì đến anh Tiêu Quốc T và chị Tiêu Mỹ L. Sau khi thế chấp nhà đất này đảm bảo nợ vay cho ông Lê Tấn H, bà Tiêu Kim T, đến khoảng năm 2017 thì ông H1, bà H2 sửa chữa lại thành căn nhà như hiện nay và anh T, chị L cũng không có đóng góp gì vào việc sửa chữa này. Trường hợp ông H, bà T không không trả nợ thì bà H2 đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số HST, số tờ bản đồ KB và căn nhà trên đất hiện nay để thu hồi nợ.

[3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì căn nhà trên đất như sau:

[3.1] Nhà chính: Ngang 4,1m x dài 17,7m, diện tích 72,57 m²; kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường gạch 10, sà gỗ thép, mái tole, nền gạch men, cửa nhôm, không trần, tường ốp gạch men 1,2m.

[3.1] Nhà sau: Ngang 4m x dài 12m, diện tích 48m²; kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường gạch 10 + tole, mái tole + tip ro xi măng, nền gạch men, đỡ mái gỗ dầu + gỗ tạp, cửa sắt, không trần.

[3.3] Mái che: Ngang 4,1m x dài 3m, diện tích 12,3m²; kết cấu: mái tole, đỡ mái gỗ tạp, nền xi măng.

[4] Tại Điều 10 hợp đồng thế chấp số 135.03/11/HĐTC ngày 26/7/2011, ông H1, bà H2 (bên B) và Ngân hàng (bên A) đã thỏa thuận “Mọi công trình, diện tích xây dựng do Bên B xây dựng mới, sửa chữa hoặc nâng cấp thêm gắn liền với tài sản thế chấp, đương nhiên cũng thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này” và theo khoản 2 Điều 716 Bộ luật Dân sự 2005 thì “Trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây và các tài sản khác của người thế chấp gắn liền với đất chỉ thuộc tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận” nên có cơ sở xác định căn nhà theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2020 của Tòa án cũng là tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay của hợp đồng tín dụng số 128.03/11/HĐTD ngày 29/7/2011.

[5] Tại phần Nhận định của Tòa án, Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã xác định ông Tiêu H1 và bà Thái Thị Ngọc H2 thế chấp thửa đất số 268 và toàn bộ tài sản trên đất cho Ngân hàng H để đảm bảo tiền vay của ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T. Nhưng phần Quyết định của Bản án sơ thẩm lại không đề cập đến tài sản trên đất khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng là không phù hợp. Vì vậy, phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng liên quan đến việc xử lý tài sản trên đất là có căn cứ chấp nhận.

[6] Như đã nhận định tại [2] và theo ý kiến chị Tiêu Mỹ L tại biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2020, thì căn nhà độc lập, khung bê tông cốt thép, diện tích 63 m² theo Đơn xin xác nhận sở hữu nhà ở ngày 26/7/2011 và căn nhà hiện nay (được ông H1, bà H2 sửa chữa năm 2017) là tài sản ông H1, bà H2. Theo nội dung Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì:

“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...

...Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”.

[7] Đối chiếu với các tình tiết của vụ án này thì không đủ điều kiện để áp dụng án lệ trên vì toàn bộ tài sản gắn liền với đất đều thuộc sở hữu của ông Tiêu H1, bà Thái Thị Ngọc H2. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm dành cho anh Tiêu Quốc T và chị Tiêu Mỹ L quyền ưu tiên chuyển nhượng khi phát mãi tài sản thế chấp (nếu có nhu cầu) là chưa phù hợp. Vì vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đề nghị áp dụng Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp để giành quyền ưu tiên cho anh Tiêu Quốc T và chị Tiêu Mỹ L chuyển nhượng tài sản không thuộc sở hữu của ông H1, bà H2 là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Về chi phí thẩm định tổng cộng 1.690.000 đồng (cấp sơ thẩm 700.000 đồng và cấp phúc thẩm 990.000 đồng): Ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T phải chịu toàn bộ theo Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 11 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 157, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 299, khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng H đối với các bị đơn ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T.

Buộc các bị đơn ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng H số tiền vốn gốc là 55.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 10/8/2020 là 155.088.435 đồng, tổng cộng là 210.088.435 đồng (Hai trăm mười triệu, không trăm tám mươi tám nghìn, bốn trăm ba mươi lăm đồng).

Kể từ ngày 11/8/2020 cho đến khi ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T thanh toán hết nợ cho Ngân hàng H, thì hàng tháng ông H và bà T còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 128.03/11/HĐTD, ngày 29/7/2011.

2. Trường hợp ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng H được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm xử lý các tài sản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số 135.03/11/HĐTC ngày 26/7/2011 để thu hồi nợ, cụ thể:

2.1. Quyền sử dụng thửa đất số HST, tờ bản đồ số KB, loại đất T, diện tích là 152m², tọa lạc ấp Khu M, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Tiêu H1 ngày 18/5/200X.

2.2. Tài sản trên đất gồm:

- Nhà chính: Ngang 4,1m x dài 17,7m, diện tích 72,57 m²; kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường gạch 10, sà gồ thép, mái tole, nền gạch men, cửa nhôm, không trần, tường ốp gạch men 1,2m.

- Nhà sau: Ngang 4m x dài 12m, diện tích 48m²; kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, tường gạch 10 + tole, mái tole + tip ro xi măng, nền gạch men, đỡ mái gỗ dầu + gỗ tạp, cửa sắt, không trần.

- Mái che: Ngang 4,1m x dài 3m, diện tích 12,3m²; kết cấu: mái tole, đỡ mái gỗ tạp, nền xi măng.

3/ Về chi phí thẩm định tổng cộng là 1.690.000 đồng: Ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T phải chịu toàn bộ. Do Ngân hàng H đã nộp tạm ứng trước nên ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng H số tiền 1.690.000 đồng.

4/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Buộc các bị đơn ông Lê Tấn H và bà Tiêu Kim T chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 10.504.422 đồng (Mười triệu năm trăm lẻ bốn nghìn bốn trăm hai mươi hai đồng).

Nguyên đơn Ngân hàng H không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007278 ngày 10/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

III. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng về việc đề nghị áp dụng Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để giành quyền ưu tiên cho anh Tiêu Quốc T và chị Tiêu Mỹ L chuyển nhượng tài sản không thuộc sở hữu của ông Tiêu H1, bà Thái Thị Ngọc H2.

IV. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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 (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND T. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TX. Ngã Năm;
- TAND TX. Ngã Năm, T. Sóc Trăng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Vĩnh Khương