

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 97/2023/DS-PT

Ngày 19 - 6 - 2023

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp  
đồng thế chấp và tranh chấp hợp  
đồng vay tài sản.

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 Hoàng Thành.

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Tố Hương.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ngọt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:** Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 108/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Chu Thị N, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số A Lô B, Khu dân cư L, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chu Thị N là ông Nguyễn Khánh T. Địa chỉ: Số E đường P, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Diễm. Địa chỉ: Số C Lô B, Khu dân cư L, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị D là ông Hoàng Văn Q.

Địa chỉ: Số B đường L, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH L

Địa chỉ: Số B đường A, Khu dân cư L, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hữu T1 – Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Chu Thị N.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/02/2022 của nguyên đơn bà Chu Thị N, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Khánh T trình bày:

Ngày 05 tháng 3 năm 2019, Công ty TNHH L1 có chuyển nhượng cho bà Chu Thị N một căn nhà trệt và thửa đất gắn liền tại Khu dân cư Lê T2 (thửa số 12, lô B1, diện tích đất 81m<sup>2</sup>), nhà và đất có số 12B1, Khu dân cư L, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Giá chuyển nhượng nhà và đất: 367.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu đồng), theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 21/12/B1/2017/HĐMB ngày 05/3/2019; việc thanh toán tiền và bàn giao nhà đất hai bên đã thực hiện xong, nhưng đến nay bên bán nhà chưa cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở như đã cam kết.

Ngày 03 tháng 9 năm 2021 giữa bà Chu Thị N và bà Trần Thị D có ký hợp đồng thế chấp căn nhà số A, Khu dân cư L, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Bà D cam kết sau khi ký hợp đồng thế chấp nhà đất sẽ cho bà N vay số tiền 405.000.000 đồng. Vào thời điểm ký hợp đồng thế chấp nhà thì hai bên chưa thỏa thuận thời hạn thế chấp, chưa thỏa thuận lãi suất cho vay và thời hạn vay, vì bà D nói rằng khi ký hợp đồng vay tiền thì hai bên sẽ thỏa thuận lãi suất và thời hạn vay tại hợp đồng vay tiền. Ngoài ra, hai bên còn cam kết sau khi nhận tiền vay thì bà N phải đưa bản chính hợp đồng mua bán nhà cho bà D để làm tin và nếu quá hạn hợp đồng mà bên vay tiền không trả nợ gốc và nợ lãi thì Công ty L1 có trách nhiệm thu hồi nhà và chuyển hợp đồng mua nhà của bà N sang cho bà D.

Sau khi ký hợp đồng thế chấp, bà D nói hiện nay bà đang kẹt tiền nên chưa có đủ tiền giao cho bà N và nếu bà N cần tiền thì phải chịu lãi suất 10%/tháng, do bà N thấy mức lãi suất mà bà D đưa ra là quá cao nên bà N không đồng ý vay. Do đó, sự việc được dừng lại và hai bên không phát sinh hợp đồng vay tiền như thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp ký ngày 03 tháng 9 năm 2021.

Do hai bên không có phát sinh giao dịch vay số tiền 405.000.000 đồng như mong muốn ban đầu nên nhiều lần bà N đề nghị bà D hủy bỏ hợp đồng thế

chấp nhưng bà D cứ lần tránh, không chịu gặp bà N để ký văn bản hủy hợp đồng thế chấp nhà.

Ngoài ra, vào năm 2019 đến năm 2020 bà N có vay của bà D số tiền 170.000.000 đồng, bà N đã trả lãi cho bà D được số tiền 116.000.000 đồng. Việc vay tiền có làm biên nhận nhưng sau đó bà D đã thu lại biên nhận chính. Việc trả lãi không có làm biên nhận.

Theo nội dung hợp đồng thế chấp lập ngày 03/9/2021 giữa bà Chu Thị N với bà Trần Thị D có người làm chứng là ông Nguyễn Hữu T1 – Giám đốc Công ty L1 thì ông T1 chỉ tham gia trong hợp đồng trên với tư cách là người chứng kiến chứ ông T1 không có liên quan gì đến nội dung thỏa thuận theo hợp đồng này.

Nay bà Chu Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ toàn bộ hợp đồng thế chấp căn nhà số A, Khu dân cư L, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng giữa bà Chu Thị N và bà Trần Thị D lập ngày 03 tháng 9 năm 2021.

Phía nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Theo nguyên đơn thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà giữa Công ty TNHH L1 với bà Chu Thị N số 21/12/B1/2017/HĐMB ngày 05/3/2019 hiện nay do bà N đang giữ bản chính. Do sau khi lập hợp đồng thế chấp bà D chưa giao tiền cho bà N nên bà N chưa giao hợp đồng chuyển nhượng nói trên cho bà D. Nên bà N không có yêu cầu bà D phải giao trả cho bà N hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 21/12/B1/2017/HĐMB ngày 05/3/2019 giữa Công ty TNHH L1 với bà Chu Thị N.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 25/7/2022 của bà Trần Thị D cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hoàng Văn Q trình bày:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Chu Thị N về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp căn nhà số A B, Khu dân cư L, số B đường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, phía bà D có ý kiến như sau:

Căn nhà này, bà N mua của dự án nhà ở Khu dân cư T thông qua hợp đồng mua bán nhà ở. Vào ngày 03/9/2021 bà N và bà D có ký hợp đồng thế chấp căn nhà trên để vay số tiền 405.000.000 đồng và bà N giao bản chính hợp đồng mua bán nhà cho bà D giữ. Hiện nay bà N chưa hoàn trả tiền cho bà D nên bà D đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp nhà của bà N.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Chu Thị N hoàn trả cho bà D số tiền là 170.000.000 đồng cùng tiền lãi theo quy định của pháp luật. Bà D xin có ý kiến như sau:

Số tiền mà bà N vay của bà D tổng cộng là : 445.500.000 đồng, cụ thể là:

Sáng ngày 06/09/2021, bà N đến Văn phòng Công ty TNHH D1 lãi vay

là 03%/tháng, thời hạn vay là 01 năm, bà N nhận đủ số tiền 405.000.000 đồng và ký nhận vào mặt sau của hợp đồng.

Chiều ngày 06/09/2021, bà N đến gặp bà D trình bày do cần thêm 50.000.000 đồng để giải quyết công việc, do chỉ còn 40.500.000 đồng, nên bà D cho bà N vay số tiền 40.500.000 đồng.

Tổng cộng bà N vay của bà D số tiền 445.500.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi lăm triệu, năm trăm ngàn đồng). Sau khi vay tiền cho đến nay bà N chưa thanh toán tiền gốc và lãi cho bà D.

Nay bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Chu Thị N phải trả lại cho bà D số tiền nợ gốc là 445.500.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi lăm triệu, năm trăm ngàn đồng) và tiền lãi tính từ ngày 06/09/2021 đến ngày 06/07/2022 là 78.853.500 đồng ( $445.500.000 \text{ đồng} \times 1.66\%/\text{tháng} \times 10 \text{ tháng}$ , 20 ngày = 78.853.500.đồng). Tổng cộng nợ gốc và lãi là: 524.353.500 đồng (Năm trăm hai bốn triệu ba trăm năm ba ngàn năm trăm đồng) và tiếp tục trả lãi đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bà D quản lý bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 21/12/B1/2017/HĐMB ngày 05/3/2019 giữa Công ty TNHH L1 với bà N cho đến khi bà N trả xong số nợ gốc và lãi cho bà D thì bà D sẽ giao trả lại cho bà N.

Theo nội dung hợp đồng thế chấp lập ngày 03/9/2021 giữa bà N với bà D có người làm chứng là ông Nguyễn Hữu T1 – Giám đốc Công ty L1 thì ông T1 chỉ tham gia trong hợp đồng trên với tư cách là người chứng kiến (Công ty TNHH L1 là chủ dự án bán căn nhà trên cho bà N). Trong trường hợp bà N không thực hiện theo đúng nội dung thoả thuận của hợp đồng thì ông T1 sẽ hỗ trợ giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà D, chứ ông T1 không có liên quan gì đến nội dung thoả thuận theo hợp đồng này.

Tại Tờ tường trình ngày 02/02/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH L1 trình bày: Theo yêu cầu của bà Trần Thị D và bà Chu Thị N, vào ngày 03/9/2021 ông có xác nhận vào hợp đồng thế chấp nhà giữa bà N với bà D, số tiền thế chấp là 405.000.000 đồng. Nếu quá thời hạn trả tiền mà bà N không trả tiền gốc và lãi thì Công ty L1 có trách nhiệm thu hồi nhà và chuyển hợp đồng mua nhà từ bà N sang cho bà D. Do Công ty TNHH L1 là chủ dự án khu dân cư nên được hai bên tin tưởng, chọn làm bên chứng kiến cho việc ký hợp đồng, phía Công ty không có can thiệp vào nội dung thoả thuận của hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 407, Điều 463, Điều

466, Điều 468, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 118, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ khoản 3 Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp căn nhà số A, Khu dân cư L, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng giữa bà Chu Thị N và bà Trần Thị D lập ngày 03 tháng 9 năm 2021 vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc bà Chu Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị D số tiền vốn và lãi vay tính đến ngày 25/7/2022 là 524.353.500 đồng (Trong đó tiền vốn vay là 445.500.000 đồng và tiền lãi là 78.853.500 đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 05 tháng 4 năm 2023 nguyên đơn Chu Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị D về việc buộc nguyên đơn trả số tiền 445.500.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 20% một năm cho bà D. Nguyên đơn tự nguyện trả cho bà D số tiền 170.000.000 đồng đã vay trước đó, nhưng đề nghị khấu trừ số tiền lãi nguyên đơn đã nộp là 116.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Chu Thị N giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn **Chu Thị N** là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn **Chu Thị N**, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phía nguyên đơn bà **Chu Thị N** và bị đơn bà **Trần Thị D** đều thừa nhận vào ngày 03 tháng 9 năm 2021 giữa bà **Chu Thị N** và bà **Trần Thị D** có ký hợp đồng thế chấp căn nhà số A, Khu dân cư L, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để vay số tiền 405.000.000 đồng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ Luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp căn nhà số A, Khu dân cư L, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 03 tháng 9 năm 2021 giữa bà **Chu Thị N** và bà **Trần Thị Diễm**. Tuy nhiên, do hợp đồng trên không tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên hợp đồng này không có hiệu lực. Do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên bố hợp đồng thế chấp căn nhà số A, Khu dân cư L, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 03 tháng 9 năm 2021 giữa bà **Chu Thị N** và bà **Trần Thị D** vô hiệu chứ không tuyên hủy hợp đồng là có căn cứ.

[2.3] Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[3] Theo bà **N** trình bày sau khi ký hợp đồng thế chấp, bà **Trần Thị D** nói hiện nay bà đang kẹt tiền nên chưa có đủ tiền giao cho bà **N** và nếu bà **Chu Thị N** cần tiền thì phải chịu lãi suất 10%/tháng, do bà **Chu Thị N** thấy mức lãi suất mà bà **D** đưa ra là quá cao nên bà **Chu Thị N** không đồng ý vay. Do đó, sự việc được dừng lại và hai bên không phát sinh hợp đồng vay tiền như thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp ký ngày 03 tháng 9 năm 2021. Ngược lại phía bà **D** cho rằng trong ngày 06/09/2021, bà **N** đến Văn phòng Công ty TNHH D2 để vay số tiền 445.500.000 đồng với lãi suất là 03%/tháng, thời hạn vay là 01 năm, bà **N** nhận đủ số tiền 445.500.000 đồng (nhận 02 lần trong cùng ngày 06/9/2021, buổi sáng nhận số tiền 405.000.000 đồng, buổi chiều nhận số tiền 40.500.000 đồng) và ký nhận vào mặt sau của hợp đồng thế chấp.

[4] Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai của bà **N** vào ngày 24/5/2022 (bút lục số 20-22) bà **N** thừa nhận bà có ký vào mặt sau của hợp đồng thế chấp phía dưới số tiền 445.500.000 đồng và theo bà hiểu thì bà **D** ghi bà vay của bà **D** số tiền vốn là 405.000.000 đồng và tiền lãi là 40.500.000 đồng, tuy nhiên bà **N** không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh là số tiền 40.500.000 đồng là tiền lãi bà **D** cộng vào tiền vốn vay nên có cơ sở xác định trên thực tế bà **N** có vay của bà **D** số tiền 445.500.000 đồng, các bên tiến hành giao kết hợp đồng trên nguyên tắc tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo

đức xã hội nên hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật. Phía bà **N** đã ký xác nhận có vay của bà **D** số tiền 445.500.000 đồng nhưng đến nay bà **N** chưa thanh toán tiền vốn và lãi cho bà **D**, như vậy bà **N** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó việc bà **D** yêu cầu bà **N** phải trả số tiền vốn vay 445.500.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Việc bà **N** cho rằng bà chỉ vay của bà **D** số tiền 170.000.000 đồng và đã trả lãi được số tiền 116.000.000 đồng, tuy nhiên phía bà **D** không thừa nhận và bà **N** cũng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh nên lời trình bày của bà **N** là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về lãi suất: Tại phiên tòa phía bà **D** yêu cầu bà **N** thanh toán số tiền lãi từ ngày 06/9/2021 đến ngày **25/07/2022** (ngày khởi kiện) là 78.853.500 đồng ( $445.500.000 \text{ đồng} \times 1.66\%/\text{tháng} \times 10 \text{ tháng} 20 \text{ ngày} = 78.853.500 \text{ đồng}$ ). Xét thấy mức lãi suất bà **D** yêu cầu phù hợp với mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và số tiền lãi nêu trên phía bà **D** đã tính đúng. Sau khi vay, bà **Chu Thị N** đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi theo thỏa thuận nên việc bà **D** yêu cầu bà **N** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **D** số tiền lãi tính từ ngày 06/9/2021 đến ngày 25/7/2022 là 78.853.500 đồng là có cơ sở chấp nhận. Đối với số tiền lãi tính từ ngày 26/07/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, do phía bà **D** không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Tổng số tiền vốn và lãi bà **N** phải có trách nhiệm thanh toán cho bà **D** là 524.353.500 đồng (Trong đó tiền vốn vay là 445.500.000 đồng và tiền lãi là 78.853.500 đồng).

[7] Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Trần Thị D** sau khi bà **Chu Thị N** hoàn tất số nợ gốc và lãi cho bà **D**, bà **D** sẽ giao trả cho bà **N** bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 21/12/B1/2017/HĐMB ngày 05/3/2019 giữa **Công ty TNHH L1** với bà **Chu Thị N**.

[8] Từ những chứng cứ đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn **Chu Thị N**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 21-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà **Chu Thị N** phải chịu án phí theo quy định của pháp luật nhưng bà **N** là người cao tuổi và có đề nghị miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên bà **N** được miễn nộp tiền án phí.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[10] Các phần khác được nêu trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Chu Thị N.**

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng như sau:

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 năm 2015.

Căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 118, khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ khoản 3 Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp căn nhà **số A, Khu dân cư L, đường A, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng** giữa bà **Chu Thị N** và bà **Trần Thị D** lập ngày 03 tháng 9 năm 2021 vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc bà **Chu Thị N** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Trần Thị D** số tiền vốn và lãi vay tính đến ngày 25/7/2022 là 524.353.500 đồng (Trong đó tiền vốn vay là 445.500.000 đồng và tiền lãi là 78.853.500 đồng). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Trần Thị D**, sau khi bà **Chu Thị N** trả xong tiền gốc và lãi cho bà **D** thì bà **D** sẽ giao trả cho bà **Chu Thị N** bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 21/12/B1/2017/HĐMB ngày 05/3/2019 giữa **Công ty TNHH L1** với bà **Chu Thị N**.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Nguyên đơn **Chu Thị N** được miễn không phải nộp.

4.2. Bị đơn **Trần Thị D** phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà **D** đã nộp là 12.487.000 đồng theo biên lai thu số

0000680 ngày 05/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả cho bà **Trần Thị D** số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 12.187.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn **Chu Thị N** được miễn không phải nộp.

6. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trong 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 thoả 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Hoàng Thành**

