TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 324/2024/DS-PT Ngày: 03- 12-2024 *"V/v tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"*	**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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dần

Ông Nguyễn Văn Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 223/2024/TLPT – DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 260/2024/QĐ-PT ngày 10/10/2024, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T – Sinh năm: 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung S – Sinh năm: 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường N nối dài, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Phạm Hùng T1 – Sinh năm: 1988 (Vắng mặt).

Bà Trần Thị Phượng H – Sinh năm: 1993 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

***-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*:** Bà Phạm Thị T2 – Sinh năm: 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Thanh V (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số B T, P. T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Văn phòng C (Vắng mặt).

Địa chỉ: 1 Y, P. T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:**

Đầu năm 2023, do cần tiền để giải quyết công việc tôi có liên hệ với ông Ngô Thành V1 để vay tiền. Sau đó ông V1 bảo để ông giới thiệu người cho vay là ông Phạm Hùng T1 nhưng khi vay phải có tài sản bảo đảm thì mới vay được. Nghe lời ông V1 tôi đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất của mình thuộc thửa đất số 468, tờ bản đồ số 12, diện tích 625,1m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 895763, số vào sổ CH -09725 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/9/2014 thế chấp cho vợ chồng ông Phạm Hùng T1, bà Trần Thị Phượng H để vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Việc thế chấp được hai bên lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1684 do Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 09/3/2023 nhưng không có mặt của ông T1 và bà H. Khi hai bên ký kết xong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tôi đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Thanh V để đưa cho ông Phạm Hùng T1, bà Trần Thị Phượng H giữ. Nhưng từ lúc ký Hợp đồng đến nay ông T1, bà H đã không thực hiện việc giao số tiền vay là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho tôi theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 09/03/2023. Sau thời gian khoảng 01 tháng kể từ khi ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vẫn không thấy ông T1, bà H bàn giao tiền vay cho mình nên tôi đã liên hệ với ông V để trao đổi nhưng ông V không cho tôi câu trả lời thỏa đáng. Sau đó ông T1, bà H có gọi điện thoại cho tôi và trao đổi thông tin với nhau về việc đã đưa cho bà U số tiền 1.500.000.000 đồng. Tôi yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 09/03/2023 và yêu cầu ông T1, bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi nhưng đến nay ông T1, bà H vẫn không chịu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Việc ông T1, bà H nhận thế chấp quyền sử dụng đất và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi nhưng không giao số tiền vay cho tôi là vi phạm thỏa thuận tại khoản 2 Điều 1 và điểm a khoản 1 Điều 5 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày

09/03/2023. Việc làm trên của ông T1, bà H đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Vì vậy, kính đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1684 do Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 09/3/2023 vì ông T1, bà H đã vi phạm nghĩa vụ không thực hiện việc giao số tiền vay là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho tôi như thỏa thuận tại Hợp đồng.

Buộc ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 895763, số vào sổ CH -09725 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/9/2014 (thửa đất số 468, tờ bản đồ số 12, diện tích 625,1m2) cho tôi.

*** Theo đơn phản tố của các bị đơn và lời khai của đại diện theo ủy quyền của các bị đơn:**

Do có mối quan hệ quen biết, nên ngày 09/3/2023, vợ chồng ông T1, bà H có cho bà Nguyễn Thị Kim T vay số tiền 1.000.000.000 đồng *(một tỷ đồng)*, mục đích vay tiền: để giải quyết việc riêng, lãi suất hai bên thỏa thuận 1%/tháng. Thời hạn vay là 02 tháng kể từ ngày 09/3/2023 đến ngày 09/5/2023. Khi vay bà T có thế chấp cho vợ chồng tôi 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 895763 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/9/2014 mang tên bà Nguyễn Thị Kim T diện tích 625,1m^2, thửa đất số 468, tờ bản đồ số 12; địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Việc thế chấp đã được Văn Phòng C chứng thực ngày 09/3/2023 có mặt cả hai bên. Sau khi công chứng, chứng thực thì bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà H tại Văn Phòng công chứng và vợ chồng ông T1, bà H đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà T ở ngoài văn phòng công chứng cụ thể là tại nhà ông T1, bà H địa chỉ: Hẻm A N, phường T, thành phố B với 18 tập tiền mệnh giá 500.000 đồng và 5 tập tiền mệnh giá 200.000 đồng, Văn phòng công chứng không biết và không liên quan đến sự việc giao nhận tiền giữa bà T với vợ chồng ông T1, bà H, ngoài vợ chồng ông T1, bà H và bà T không có ai liên quan đến sự việc giao nhận số tiền 1.000.000.000 đồng ở trên. Việc giao nhận tiền không lập giấy tờ gì vì theo hợp đồng thế chấp đã thể hiện vay 1.000.000.000 đồng và các điều khoản trong hợp đồng thế chấp cũng đã nêu chặt chẽ, nên vợ chồng ông T1, bà H yên tâm nên mới giao tiền. Đối với lãi suất thì các bên thỏa thuận miệng với nhau là 1%/tháng và không có lập giấy tờ gì về việc này. Đến nay, quá hạn đã lâu, vợ chồng ông T1, bà H đòi nhiều lần nhưng bà T cứ hẹn, khất lần, không có thiện chí trả nợ cho vợ chồng ông T1, bà H, nên ngày 04/3/2024 vợ chồng ông T1, bà H đã làm đơn khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, thì vợ chồng tôi được biết bà T đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, sổ công chứng 001684 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 09/3/2023 vô hiệu. Buộc vợ chồng ông T1, bà H phải trả lại cho bà T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 895763

vào sổ CH 09725 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/9/2014 cho bà Nguyễn Thị Kim T. Ngoài hợp đồng thế chấp các bên xác lập tại Văn phòng C các bên không không lập văn bản hay giấy tờ gì khác liên quan đến việc giao nhận tiền.

Nay, vợ chồng ông T1, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, vì vợ chồng ông T1, bà H đã giao đủ số tiền 01 tỷ đồng cho bà T thì bà T mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà H. Do đó, vợ chồng ông T1, bà H đã làm đơn phản tố kính đề nghị Tòa án giải quyết. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T phải trả cho vợ chồng ông T1, bà Hằng số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 09/3/2023 đến ngày 27/3/2024 là 178.500.000 đồng, trong đó: Lãi suất trong hạn từ ngày 09/3/2023 đến ngày 09/5/2023 là 20.000.000 đồng (1.000.000.000 đồng x 1%/tháng x 02 tháng); + Tiền lãi suất chậm trả tính từ ngày 10/5/2023 đến ngày 27/3/2024 là 158.500.000 đồng (1.000.000.000 đồng x 1.5%/tháng x 10 tháng 17 ngày).

Tổng cộng cả gốc và lãi là 1.178.500.000 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

Sau khi bà T trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi cho vợ chồng ông T1, bà H, thì vợ chồng ông T1, bà H sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Vợ chồng ông T1, bà H có quen biết với anh Ngô Thanh V thông qua một người khác và được anh V giới thiệu là có bà T cần vay tiền nên mới xảy ra việc cho vay tiền và thế chấp tài sản giữa vợ chồng ông T1, bà H và bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 317; Điều 318; Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323; Điều 463; Điều 464; Điều 465; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T. Buộc ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 895763, số vào sổ CH -09725 do UBND thành phố B cấp ngày 25/9/2014, thuộc thửa đất số 468, tờ bản đồ số 12, diện tích 625,1m^2. Địa chỉ thửa đất tại: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 001684 quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 09/3/2023.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T trả cho ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H số tiền 1.133.055.556 đồng trong đó số tiền nợ gốc: 1.000.000.000 đồng và số tiền lãi 133.055.556 đồng tính đến ngày 08/7/2024.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/7/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Bác đơn yêu cầu phản tố của ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H về việc buộc bà bà Nguyễn Thị Kim T phải trả số tiền vay 1.000.000.000 đồng và số tiền lãi 133.055.556 đồng cho ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại cấp phúc các đương sự đều thừa nhận giữa ông T1 và bà T không có việc giao nhận tiền trực tiếp, mà thông qua người trung gian là ông Ngô Thanh V và bà Phạm Thị Tố U. Tuy nhiên Tòa án chưa đưa bà Phạm Thị Tố U tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Ngô Thanh V cũng không tham gia tố tụng theo triệu tập của Tòa án, nên không có căn cứ xác định việc ông T1 có giao tiền cho ông V hoặc bà U, sau đó ông V bà U có giao tiền cho bà T hay không. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật dân sự. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của của nguyên đơn trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ông Ngô Thanh V, Văn phòng C1 đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng đều vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm đúng theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 001684 quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2023, công chứng tại Văn phòng C được ký kết giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T với bị đơn ông Phạm Hùng T1, bà Trần Thị Phượng H. Xét thấy hợp đồng thế chấp này được thực hiện trên cơ sở tinh thần tự nguyện giữa các bên, hợp đồng bảo đảm về hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc thực hiện hợp đồng của các bên, theo nội dung của Hợp đồng là bà Nguyễn Thị Kim T thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 895763, số vào sổ CH-09725 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/9/2014 (thửa đất số 468, tờ bản đồ số 12, diện tích 625,1m^2) để đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng. Thời hạn vay là 02 (H1) tháng kể từ khi ký kết hợp đồng. Ông Phạm Hùng T1, bà Trần Thị Phượng H đảm bảo giao tiền cho bà T theo đúng thỏa thuận.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn, các bị đơn đều thừa nhận các bên có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản nói trên. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn thế chấp tài sản để vay tiền là thông qua ông Ngô Thanh V giới thiệu hướng dẫn làm thủ tục vay tiền, nhận tiền và đưa tiền cho nguyên đơn. Nhưng kể từ khi ký hợp đồng đến nay nguyên đơn chưa nhận được khoản tiền vay từ vợ chồng ông Phạm Hùng T1, bà Trần Thị Phượng H cũng như từ phía ông Ngô Thanh V.

Các bị đơn xác định, sau khi ký kết hợp đồng thế chấp, các bị đơn đã giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 895763; thửa đất số 468; tờ bản đồ số 12; diện tích 625,1m^2 tọa lạc tại phường T, thành phố B; đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25 tháng 9 năm 2014, cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T. Tại cấp sơ thẩm, các bị đơn có làm đơn phản tố, nội dung đơn phản tố và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn khẳng định đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T tại nhà ông T1, bà H ở địa chỉ: Hẻm A, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk với 18 tập tiền mệnh giá 500.000 đồng và 5 tập tiền mệnh giá 200.000 đồng. Ngoài vợ chồng ông T1, bà H và bà T không có ai liên quan đến sự việc giao nhận số tiền 1.000.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền không lập giấy tờ gì vì theo hợp đồng thế chấp đã thể hiện vay 1.000.000.000 đồng và các điều khoản trong hợp đồng thế chấp cũng đã nêu chặt chẽ, nên vợ chồng ông T1, bà H yên tâm nên mới giao tiền. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông T1, bà H đều khẳng định ông T1, bà H đã chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Tố U để bà U đưa cho ông Ngô Thành V1, ông V1 đưa cho bà T. Nhưng ông T1, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà T đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ bà U hoặc từ ông V1. Đồng thời bà T cũng không thừa nhận đã nhận được số tiền 1.000.000.000 đồng của ông T1, bà H.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm các bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập bà Phạm Thị Tố U vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, không cần thiết phải đưa bà U vào tham gia tố tụng trong vụ án. Vì không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh bà U có liên quan trong vụ án này.

Như vậy, việc giao nhận tiền giữa các bên là không có. Do đó, không thể xác định bà T có vay tiền của vợ chồng ông T1, bà H. Để buộc bà Nguyễn Thị Kim T phải trả cho ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H số tiền gốc vay và tiền lãi suất như án sơ thẩm đã tuyên là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim T.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1684 do Văn phòng C, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 09/3/2023.

Buộc ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 895763 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25/9/2014 mang tên Nguyễn Thị Kim T cho bà T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền gốc vay và lãi suất là 1.178.500.000 đồng.

[3]. Về án phí:

Do án sơ thẩm bị sửa và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Do sữa án sơ thẩm, không chấp nhận đơn phản tố của bị đơn nên bị đơn ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 36.000.000 đồng + (1.178.500.000 đồng – 800.000.000 đồng) x 3% = 47.355.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1].Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.1].Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2].Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 227; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 317; Điều 318; Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323;

Điều 463; Điều 464; Điều 465; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

[2.1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1684 do Văn phòng C chứng nhận ngày 09/3/2023 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Phạm Hùng T1, bà Trần Thị Phượng H.

- Buộc ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H phải trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 895763, số vào sổ CH -09725 do UBND thành phố B cấp ngày 25/9/2014 (thửa đất số 468; tờ bản đồ số 12; diện tích 625,1m^2) cho bà Nguyễn Thị Kim T.

[2.2]. Không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim T phải trả tiền gốc và tiền lãi là 1.178.500.000 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

[3].Về án phí:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được nhận lại số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột theo biên lai thu số AA/2023/0005179 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

Bị đơn ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, vợ chồng ông Phạm Hùng T1 và bà Trần Thị Phượng H phải chịu 47.355.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Khấu trừ số tiền 23.677.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0009884 ngày 16 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Vợ chồng ông Phạm Hùng T1, bà Trần Thị Phượng H tiếp tục phải nộp là 23.978.000 đồng.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0013302 ngày 31/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- *TAND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND TP . Buôn Ma Thuột;*

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

- Chi cục THADS TP . Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My