

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH THƯỢNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 52/2022/DS-ST

Ngày: 05 - 12 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
và thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm

2. Ông Trần Văn Tám

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Út Sang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Ngọc Nhiều – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/12/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2020/TLST-DS, ngày 20 tháng 07 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2022/QĐST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa 50/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp 5, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1949

Bà Phạm Thị M, sinh năm 1959 (vợ ông Đ)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện, tỉnh Kiên Giang (ông Đ, bà M có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Minh Tr, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 34, đường Bùi Thị X, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/7/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 25/6/2019 ông Trần Văn Đ (sau đây gọi tắt là ông Đ) có làm giấy cổ cho ông Nguyễn Văn H (sau đây gọi tắt là ông H) phần đất có diện tích 8.210,3 m², tọa lạc tại ấp An Hòa, xã An Minh Bắc, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang với số tiền 300.000.000 đồng. Ông Đ giao cho ông H 01 giấy chứng nhận QSD đất có diện tích 8.210,3 m² do ông Trần Văn Đ đứng tên. Sau khi cổ đất ông H cho ông Đ thuê lại phần đất trên với giá 60.000.000 đồng/năm. Thời hạn cổ là 03 năm, hết hạn cổ đất ông Đ phải chuộc lại phần đất trên với số tiền là 300.000.000 đồng. Sau khi làm giấy cổ đất, ông H trừ tiền thuê đất năm đầu là 60.000.000 đồng, ông H đưa cho ông Đ là 240.000.000 đồng. Khi ông H giao tiền cho ông Đ, thì ông Đ đưa cho ông H đếm tiền và có nói với mọi người ông Tr là anh em kết nghĩa với ông Đ nên ông Đ cổ đất cho ông Tr mượn tiền. Khi làm giấy cổ đất có mặt ông Lê Minh Tr và ông Phan Trung Chánh chứng kiến (ông Chánh đã chết). Giấy cổ đất là do ông Phan Trung Chánh viết giùm và mang lại nhờ Ban lãnh đạo ấp An Hòa nhờ xác nhận. Do ông Đ không trả tiền thuê đất và đến hạn cũng không chuộc lại đất nên ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cổ đất giữa ông H với ông Đ, buộc ông Đ phải trả lại cho ông H tiền cổ đất là 300.000.000 đồng và tiền thuê đất là 60.000.000 đồng, tổng cộng là 360.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà M trả lại số tiền cổ đất là 240.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền thuê đất.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Khoảng tháng 6 năm 2019 ông Đ nhờ ông Tr lấy xe chở lên chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng để lấy giấy chứng nhận QSD đất của ông Đ mới được cấp có diện tích khoảng 01 héc ta, trên đường về ông Tr rủ ông Đ ghé nhà ông Tr nhậu. Khi ông Đ chuẩn bị về, ông Tr nói với ông Đ để giấy chứng nhận QSD đất lại cho ông Tr giữ giùm vài ngày sau ghé lấy. Khoảng 03 ngày sau ông Đ đến nhà ông Tr để lấy giấy chứng nhận QSD đất thì ông Tr không có ở nhà, sau đó thì ông Tr bỏ địa phương đi nơi khác. Sau khi ông Tr bỏ đi khoảng 3 tháng thì ông H đến nhà ông Đ nói là ông Đ cổ phần đất có diện tích 8.210,3 m², tọa lạc ấp An Hòa, xã An Minh Bắc, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang cho ông H với giá là 300.000.000 đồng, nhưng thực tế ông Đ không quen biết và cũng không

cổ đất cho ông H.

Ông Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng ông Tr lợi dụng việc ông Đ gửi giấy chứng nhận QSD đất cho ông Tr giữ gìn, sau đó ông Tr tự đem vay của ông H số tiền là 300.000.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị M trình bày:

Bà M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng vợ chồng bà M, ông Đ không có cổ đất cho ông H và cũng không có nhận tiền của ông H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương (thực hiện theo quyết định ủy thác tư pháp của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Tr trình bày:

Trước đây ông Đ là khách hàng của ông Tr nên ông Tr và ông Đ có mối quan hệ thân thiết với nhau, ông Đ còn cho vợ chồng ông Tr mượn vốn làm ăn. Ông Đ lấy giấy chứng nhận QSD đất thế chấp cho ông H để vay số tiền 300.000.000 đồng, việc này có người làm chứng và chính quyền địa phương xác nhận. Sau đó ông Đ cho ông Tr mượn lại số tiền này. Hiện ông Tr đang làm nghề giáo viên và đã nhập học nên công việc rất nhiều, vì vậy ông Tr xin được vắng mặt trong tất cả các phiên tòa của Tòa án.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 10/7/2020; Bản tự khai ngày 04/11/2020 của ông Nguyễn Văn H; Đơn xin vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng của bà Võ Thị Nuôi (vợ ông H); Giấy giao kèo cổ đất ngày 25/06/2019; Bản sao giấy chứng nhận QSD đất số CQ 326440 do ông Trần Văn Đ đứng tên; Đơn yêu cầu gửi Ban lãnh đạo ấp An Hòa, xã An Minh Bắc; Biên bản hòa giải ngày 29/6/2020 của Ban lãnh đạo ấp An Hòa.

Bị đơn ông Trần Văn Đ cung cấp: Không có.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Tr cung cấp: Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tài liệu do Tòa án thu thập: Công văn trả lời số 13/CQĐT-ĐTTH ngày 29/01/2021 của Cơ quan cảnh sát điều tra (CSĐT) Công an huyện U Minh Thượng (kèm theo các biên bản ghi lời khai ông Lê Minh Tr và ông Trần Văn Đ); Công văn số 12/CV-CSĐT ngày 29/01/2021 của Cơ quan CSĐT Công an huyện U Minh Thượng trả lời đơn của ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu khởi tố hình sự đối với ông Lê Minh Tr; Biên bản lấy lời khai ngày 16/9/2022 của TAND Thành phố

Thuận An, tỉnh Bình Dương đối với ông Lê Minh Tr; Biên bản lấy lời khai ông Trần Văn Đ ngày 04/11/2020 của TAND huyện U Minh Thượng; Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn H ngày 04/11/2020 của TAND huyện U Minh Thượng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa ông H với ông Đ là vô hiệu. Buộc ông Đ trả lại tiền cổ đất cho ông H là 240.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu của ông H đòi vợ chồng ông Đ, bà M trả tiền thuê đất tổng cộng là 120.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về việc đưa người vào tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án bà Võ Thị Nuôi (vợ ông H) có đơn xin vắng mặt trong tất cả các phiên họp, hòa giải và xét xử, đồng thời xin từ chối tham gia tố tụng nên Tòa án không đưa bà Nuôi vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Tr có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn H với bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Phạm Thị M là tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất. Cụ thể ông H cho rằng 25/6/2019 ông Đ có làm giấy cổ cho ông H phần đất có diện tích 8.210,3 m², tọa lạc tại ấp An Hòa, xã An Minh Bắc, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang với giá 300.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 03 năm và thuê lại phần đất trên với giá 60.000.000 đồng/năm. Nhưng sau đó ông Đ không trả tiền thuê đất và đến hạn cũng không chuộc lại đất. Nay ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Đ là vô hiệu, buộc ông Đ trả lại ông H tiền cổ đất là 300.000.000 đồng và tiền thuê đất là 60.000.000 đồng, tổng cộng là 360.000.0000 đồng.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

Theo giấy giao kèo cổ đất ngày 25/6/2019 có nội dung: Ông Trần Văn Đ cổ cho ông Nguyễn Văn H phần đất có diện tích 8210,3 m³, tọa lạc tại ấp An Hòa, xã

An Minh Bắc, huyện U Minh Thượng với giá là 300.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 03 năm (từ ngày 25/6/2019 đến 25/6/2022), ông H đã đưa đủ tiền cho ông Đ là 300.000.000 đồng, ông Đ giao cho ông H 01 giấy chứng nhận QSD đất có diện tích 8210,3 m² do ông Trần Văn Đ đứng tên. Ông H cho ông Đ thuê lại phần đất trên trong thời hạn 03 năm với giá 60.000.000 đồng/năm. Ngoài ra trong giấy cổ đất hai bên còn thỏa thuận trả tiền thuê đất như sau: Ngày 25/6/2019 Bên A (ông Đ) trả tiền thuê đất cho bên B (ông H) là 60.000.000 đồng; ngày 25/6/2020 bên A trả tiền thuê đất cho bên B là 60.000.000 đồng; Ngày 25/6/2021 bên A trả tiền tiền thuê cho bên B là 60.000.000 đồng. Bên A có trách nhiệm đóng đầy đủ tiền thuê đất cho bên B, nếu không thì phải có trách nhiệm ký thủ tục sang tên cho bên B được toàn quyền sử dụng đất. Đến ngày 25/6/2022 bên A đưa cho bên B là 300.000.000 đồng, bên B sẽ giao trả giấy chứng nhận QSD đất cho bên A. Trong giấy giao kèo cổ đất có chữ ký của đại diện bên A là ông Trần Văn Đ, đại diện bên B là ông Nguyễn Văn H và 02 người chứng kiến là ông Phan Trung Chánh, ông Lê Minh Tr và xác nhận của Ban lãnh đạo ấp An Hòa.

Căn cứ theo nội dung giấy giao kèo cổ đất ngày 25/6/2019 do nguyên đơn cung cấp có nội giữa ông Đ và ông H đã xác lập giao dịch cổ đất và thuê quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông H trình bày là không có quen biết với ông Đ và ông Tr, nhưng do người quen giới thiệu nên ông H mới biết ông Đ vì vậy mới đồng ý cổ đất. Khi cổ đất có mặt ông Đ, ông H và 02 người chứng kiến là ông Lê Minh Tr và ông Phan Trung Chánh (ông Chánh đã chết).

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đ đều cho rằng không có cổ đất và nhận tiền của ông H, do ông Đ gửi giấy chứng nhận QSD đất cho ông Tr nên ông Tr mới lấy giấy chứng nhận QSD đất của ông Đ đem thế chấp cho ông H để vay tiền 300.000.000 đồng.

Xét lời trình bày của ông Đ về việc cho rằng không có cổ đất cho ông H, Hội đồng xét xử cho rằng là không có căn cứ, vì nếu thực tế ông Đ có gửi giấy chứng nhận QSD đất cho ông Tr giữ như lời ông Đ trình bày thì ông Tr cũng không thể mang giấy chứng nhận QSD đất của ông Đ đem đi cầm cố hoặc thế chấp cho người khác, vì giấy chứng nhận QSD đất không phải do ông Tr đứng tên. Nếu ông Tr muốn cầm cố hoặc thế chấp phải có văn bản đồng ý hoặc ông Đ đứng ra bảo lãnh.

Mặt khác, tại biên bản ghi lời khai ngày 03/9/2020 của Cơ quan CSĐT Công an huyện U Minh Thượng (bút lục 33, 34) ông Đ trình bày có nội dung: *Khoảng tháng 7/2018 ông Tr có đến nhà ông Đ hỏi mượn tiền nhiều lần, nhưng ông Đ*

không có tiền nên mới lấy giấy chứng nhận QSD đất của ông Đ có diện tích khoảng 03 héc ta để vay ngân hàng được 300.000.000 đồng, sau đó ông Đ cho ông Tr mượn 150.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 10/2018 ông Đ nhờ ông Tr chở lên huyện để lấy giấy chứng nhận QSD đất có diện tích khoảng 01 héc ta, sau khi về thì ông Tr rủ ông Đ ghé nhà ông Tr nhậu cùng với 02 người khác nhưng không nhớ tên. Sau đó ông Tr kêu ông Đ đưa giấy chứng nhận QSD đất cho ông Tr giữ giùm khoảng 02, 03 ngày sau ghé lấy. Sau khi ông Đ đưa giấy chứng nhận QSD đất cho ông Tr giữ thì ông Tr hỏi ông Đ là có biết chữ không, ông Đ trả lời là biết, lúc này ông Tr lấy ra một tờ giấy trắng kêu ông Đ ký tên vào phía dưới bên phải tờ giấy, sau đó ông Tr vò tờ giấy và ném vào sọt rác. Sau đó vài ngày ông Đ lại nhà ông Tr lấy giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông Tr tránh mặt và lấy giấy chứng nhận QSD đất của ông Đ đem đi cầm cố cho ông H để vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 60.000.000 đồng/năm, sau đó thì ông Tr bỏ trốn khỏi địa phương. Đến khoảng tháng 03/2020 Công an có mời ông Tr và Đức lên làm việc thì ông Tr thừa nhận còn thiếu ông Đ tổng cộng là 450.000.000 đồng và hứa với ông Đ mỗi 01 kỳ sẽ trả cho ông Đ 40.000.000 đồng để ông Đ trả nợ Ngân hàng nhưng sau đó ông Tr bỏ trốn khỏi địa phương, không liên lạc được.

Như vậy, theo lời trình bày của ông Đ, nếu ông Tr lấy giấy chứng nhận QSD đất của ông Đ đem đi cầm cố cho ông H thì lẽ ra ông Đ phải yêu cầu các cơ quan chức năng buộc ông Tr và ông H phải trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ, chứ không phải làm đơn yêu cầu cơ quan Công an khởi tố ông Tr về hành vi vay tiền xong bỏ trốn khỏi địa phương. Khi cơ quan Công an mời ông Tr và ông Đ lên làm việc thì ông Tr và ông Đ có thỏa thuận là ông Tr còn nợ ông Đ tổng cộng 450.000.000 đồng, ông Đ đồng ý cho ông Tr trả mỗi kỳ là 40.000.000 đồng. Nếu ông Đ cho rằng ông Tr lấy giấy chứng nhận QSD đất của mình để cầm cố cho ông H thì tại sao lại thỏa thuận cho ông H trả nợ mỗi kỳ là 40.000.000 đồng mà không đòi lại giấy chứng nhận QSD đất của mình?

Điều này cho thấy lời trình bày của ông Đ về việc cho rằng ông Tr lấy giấy chứng nhận QSD đất của ông Đ đem đi cầm cố cho ông H để vay tiền là vô lý và không có căn cứ.

Mặt khác, tại Công văn số 12/CV-CSĐT ngày 29/01/2021 của Cơ quan CSĐT Công an huyện U Minh Thượng trả lời đơn của ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu khởi tố hình sự đối với ông Lê Minh Tr (bút lục 67) và Công văn trả lời số 13/CQĐT-ĐTTH ngày 29/01/2021 của Cơ quan CSĐT Công an huyện U Minh Thượng trả lời cho Tòa án (bút lục 32) đều có nội dung là qua xác minh, điều tra

thì ông Lê Minh Tr có vay của ông Đ số tiền là 450.000.000 đồng, nhưng do làm ăn thua lỗ nên ông Tr không có khả năng trả nợ cho ông Đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/9/2022 ông Lê Minh Tr cũng thừa nhận là ông Đ tự lấy giấy chứng nhận QSD đất để thế chấp cho ông H vay số tiền 300.000.000 đồng, sau đó ông Đ cho ông Tr mượn lại số tiền này (bút lục 78).

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, công văn trả lời của cơ quan CSĐT Công an huyện U Minh Thượng, có căn cứ xác định thực tế là ông Đ đã cầm cố đất cho ông H để lấy số tiền 300.000.000 đồng cho ông Tr mượn, do ông Tr làm ăn thua lỗ dẫn đến không có khả năng trả nợ cho ông Đ. Như vậy, việc cầm cố đất là do ông Đ đứng ra cầm cố cho ông H chứ không phải do ông Tr lấy giấy chứng nhận QSD đất của ông Đ cầm cố cho ông H. Do đó, ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 25/6/2019 giữa ông H với ông Đ là vô hiệu, buộc ông Đ trả lại tiền cầm cố đất cho ông H là có căn cứ.

Xét tờ giao kèo cầm cố đất ngày 25/6/2019 giữa ông H và ông Đ: Theo giấy giao kèo cầm cố đất ngày 25/6/2019 giữa ông H với ông Đ có nội dung ông Đ cầm cố cho ông H phần đất có diện tích 8.210,3m², giá cầm cố đất là 300.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 03 năm, đến ngày 25/6/2022 thì ông Đ đưa cho ông H số tiền 300.000.000 đồng, ông H trả giấy chứng nhận QSD đất lại cho ông Đ. Sau khi cầm cố đất thì ông H cho Đức thuê lại mỗi năm là 60.000.000 đồng. Như vậy, giao dịch giữa ông H với ông Đ là cầm cố QSD đất, đây là giao dịch trái pháp luật nên vô hiệu.

Tại phiên tòa, ông H trình bày là sau khi làm giấy cầm cố đất, ông H trừ tiền thuê đất năm đầu là 60.000.000 đồng, chỉ giao cho ông Đ số tiền còn lại là 240.000.000 đồng, sau đó ông Đ đưa cho ông Tr mượn số tiền này. Do giao dịch giữa ông H và ông Đ là vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên từ khi xác lập giao dịch, nên việc hai bên thỏa thuận thuê đất cũng không có giá trị. Các bên có trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

Tại phiên tòa, ông H cũng xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Đ trả tiền thuê đất 02 năm là 120.000.000 đồng, chỉ yêu cầu ông Đ trả lại số tiền cầm cố đất là 240.000.000 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử thống nhất đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu trả tiền thuê đất là 120.000.000 đồng.

Về trách nhiệm trả tiền cổ đất: Ông Đ là người đứng ra cổ đất cho ông H để lấy tiền cho ông Tr mượn, không có trao đổi, bàn bạc với bà M về việc cổ đất cũng như cho ông Tr mượn tiền, nên bà M không phải chịu trách nhiệm liên đới với ông Đ trong việc trả tiền cổ đất cho ông H. Vì vậy, HĐXX thống nhất chỉ buộc ông Đ có trách nhiệm trả cho ông H số tiền cổ đất là 240.000.000 đồng. Ông Đ có quyền khởi kiện ông Tr thành vụ kiện khác để yêu cầu trả lại số tiền ông Đ đã cho ông Tr mượn.

Sau khi ông Đ trả xong tiền cho ông H, thì ông H có trách nhiệm trả lại cho ông Đ 01 giấy chứng nhận QSD đất do ông Đ đứng tên (trừ trường hợp QSD đất bị kê biên phát mãi).

Về phần đất cổ: Sau khi cổ đất ông H cho ông Đ thuê lại canh tác, ông Đ không có giao đất cho ông H nên ông H không có trách nhiệm giao trả đất lại cho ông Đ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và thuê quyền sử dụng đất nên ngoài tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, ông Đ còn phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền 240.000.000 đồng phải trả cho ông H là 12.000.000 đồng. Tổng cộng tiền án phí ông Đ phải chịu là 12.300.000 đồng (mười hai triệu ba trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, xét thấy ông Đ thuộc đối tượng cao tuổi, gia đình đang gặp khó khăn, Hội đồng xét xử căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 miễn toàn bộ tiền án phí cho ông Đ.

Ông H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.300.000 đồng (chín triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004138 ngày 10/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 91, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn ông Trần Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất ngày 25/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn H với bị đơn ông Trần Văn Đ là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn Đ phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền cổ đất là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong số tiền phải thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án 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 năm 2015.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc đòi bị đơn ông Trần Văn Đ trả tiền thuê đất với số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

4. Sau khi ông Đ trả xong cho ông H số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng) ông H có trách nhiệm trả lại cho ông Đ 01 bản chính giấy chứng nhận QSD số CQ 326440 do UBND huyện U Minh Thượng cấp cho ông Trần Văn Đ ngày 14/6/2019 (trừ trường hợp QSD đất bị kê biên phát mãi).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Trần Văn Đ phải chịu tiền án phí là 12.300.000 đồng (mười hai triệu ba trăm nghìn đồng). Do ông Đ thuộc đối tượng cao tuổi nên Hội đồng xét xử thông nhất miễn toàn bộ tiền án phí cho ông Đ (ông Đ không phải nộp tiền án phí).

Ông Nguyễn Văn H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.300.000 đồng (chín triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004138 ngày 10/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 và Điều 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;

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

- Viện kiểm sát ND huyện U Minh Thượng;
- Chi cục Thi hành án DS huyện U Minh Thượng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Trần Tuấn Khanh