TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIỒNG RIỀNG** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 317/2024/DS-ST
Ngày: 24-9-2024
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 GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy An
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Võ Minh Tuấn
Ông Hà Bửu Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thái Trang - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thúy An - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 262/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 401/2024/QĐXXST-DS, ngày 29 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*
1. Ông Lê Ngọc T (tên gọi khác Ẩ) - sinh năm: 1978. Có mặt.
2. Bà Trần Thị Thu H - sinh năm: 1979. Có mặt
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*:
1.Bà Lê Thị T1 - sinh năm 1968. Có mặt
2.Ông Diệp Văn Đ - sinh năm 1954. Vắng mặt
3.Ông Diệp Văn S - sinh năm 1965. Vắng mặt.
4.Bà Lê Thị Q - sinh năm 1965. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, ông S và bà Q:* Bà Lê Thị Tuyết

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Lê Văn T2 - sinh năm: 1983. Có đơn xin xét xử vắng mặt.
Cùng địa chỉ: Ấp V, xã N, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, ông Lê Ngọc T và bà Trần Thị Thu H trình bày:

Nguyên vào ngày 22/9/2018, ông T - bà H có thỏa thuận nhận cố 19 công đất ruộng với vợ chồng ông Diệp Văn Đ - bà Lê Thị T1 và con của ông Đ là anh Diệp Văn S và bà Lê Thị Q với giá là 30.000.000 đồng/01 x 19 công là 570.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 05 năm, khi nào ông S và bà Q có tiền giao trả lại thì ông bà sẽ trả lại đất. Đồng thời thỏa thuận ông bà cho ông Đ - bà T1 và ông S - bà Q thuê lại toàn bộ diện tích đất này 3.000.000 đồng/01 công/01 năm. Thỏa thuận trả tiền thuê đất vào tháng 10 hàng năm là 57.000.000 đồng. Cả hai bên thì đều thống nhất ký tên vào giấy cố đất xong thì ông bà đã giao đủ số tiền 570.000.000 đồng cho ông Đ - bà T1 và bà Q (lúc này ông S không có mặt). Tết Nguyên đáng năm 2022, bà T1 có trả cho ông bà 10.000.000 Đồng.

Nay ông T - bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2018 giữa ông bà với ông S - bà Q là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu ông S - bà Q, ông Đ - bà T1 phải liên đới trả lại số tiền cố đất là 570.000.000 đồng (*Năm trăm, bảy mươi triệu đồng*).

Yêu cầu ông S - bà Q, ông Đ - bà T1 phải liên đới trả số tiền thuê đất: 05 năm x 57.000.000 đồng/01 năm là 285.000.000 đồng, khấu trừ số tiền đã trả 10.000.000 đồng. Số tiền thuê đất còn nợ lại là 275.000.000 đồng (*Hai trăm, bảy mươi lăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa, ông T - bà H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, ông bà không yêu cầu ông S - bà Q, ông Đ - bà T1 phải liên đới trả số tiền thuê đất 275.000.000 đồng.

Bị đơn - bà Lê Thị T1 trình bày:

Bà T1 xác định nguồn gốc phần tiền cố đất này xuất phát từ việc bà có hỏi vay tiền của vợ chồng ông T - bà H số tiền vay gốc là 190.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 1.000.000 đồng/01 tháng/5.000.000 đồng. Hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, ngày tháng năm vay thì bà không nhớ và cũng không thỏa thuận hạn trả nợ gốc. Bà đã đóng lãi được nhiều lần, sau đó không có khả năng đóng nữa.

Đến ngày 22/9/2018, gia đình bà và vợ chồng ông T - bà H có làm lại giấy tờ cố đất, bà T1 và ông Đ thừa nhận có thống nhất thỏa thuận và ký vào tờ cố đất lập ngày 22/9/2018, xác nhận có cố 19 công đất cho vợ chồng ông T với số tiền là 570.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 05 năm. Bà T1 thừa nhận tờ giấy cố đất lập ngày 22/9/2018 ông T và bà H cung cấp cho tòa án đúng là bà, ông Đ và con dâu là chị Q ký tên còn chữ ký còn ông S không có ký tên mà do bà T1 ký thay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H, ông Đ và bà T1 không đồng ý trả số tiền 570.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả 390.000.000 đồng và yêu cầu trả dần theo năm mỗi tháng trả 2.000.000 đồng cho đến khi hết nợ, đối với số tiền thuê đất 275.000.000 đồng thì yêu cầu ông T - bà H giảm bớt tiền thuê đất do ông bà không có khả năng trả nữa.

Tại biên bản lấy lời khai - ông Diệp Văn Đ trình bày:

Ông Đ xác định trước đây gia đình ông có hỏi vay tiền ông T - bà H số tiền gốc là 100.000.000 đồng, lãi suất 5% tháng, ông và bà T1 có đóng lãi nhưng có nợ lại lãi cộng thành gốc, hai bên có thỏa thuận cố đất, ông Đ xác định chỉ ký tên vào tờ cố đất nhưng số tiền chỉ từ 200.000.000 đến 300.000.000 đồng chứ không ký tên vào tờ cố đất lập ngày 22/9/2018, giá cố 570.000.000 đồng. Ông Đ xác định việc

vay tiền và thỏa thuận cố đất trừ nợ là vợ chồng ông trực tiếp giao dịch với vợ chồng ông T - bà H chứ không liên quan đến vợ chồng ông S - chị Q. Ông bà thừa nhận chị Q có ký tên vào tờ cố đất, anh S không có mặt và không ký tên. Nay ông Đ chỉ đồng ý trả cho ông T - bà H số tiền 390.000.000 đồng và yêu cầu giảm bớt tiền thuê đất do gia đình rất khó khăn, không có khả năng trả nữa.

Tại biên bản lấy lời khai ông Diệp Văn S và bà Lê Thị Q trình bày:

Ông S - bà Q xác định ông bà không trực tiếp giao dịch hay liên quan đến việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất theo tờ cố đất lập ngày 22/9/2018 với ông T - bà H, bà Q thừa nhận có ký tên vào tờ cố đất nhưng ông S không ký nhưng mục đích ký chứng kiến chứ không phải bà nhận tiền. Ông S - bà Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn T2 trình bày:

Ông T2 thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ và bà T1 diện tích đất 12 công, ông đã giao nhận đủ tiền, việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã tự thực hiện xong, hiện ông T2 đang trực tiếp canh tác đất. Nay ông không tranh chấp gì với ông Đ - bà T1 nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về trình tự thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đưa người tham gia tố tụng đầy đủ, thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện đúng đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Các bên đương sự đều thừa nhận việc giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo hợp đồng được lập ngày 22/9/2018. Bà T1 - ông Đ xác định có ký tên vào giấy cố đất, để cố 19 công (tầm 3m) tọa lạc tại ấp V, xã N, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho vợ chồng ông T - bà H.

Xét thấy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 22/9/2018 giữa ông Lê Ngọc T - bà Trần Thị Thu H và ông Diệp Văn S - bà Lê Thị Q, ông Diệp Văn Đ- bà Lê Thị T1 là vô hiệu.

Việc ông Đ - bà T1 cho rằng việc cố đất này nhằm mục đích trả tiền vay trước đó khoảng 390.000.000 đồng, không nhận số tiền cố đất là 570.000.000 đồng nhưng ông Đ - bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền trước đó, ông bà trình bày chỉ nợ khoảng 390.000.000 đồng, không nhớ thời gian. Theo kết quả xác minh thì quá trình giao kết hợp đồng cầm cố các bên có đến gặp trưởng ấp V để xác nhận sự việc. Do đó, việc ông Đ - bà T1 cho rằng không nhận số tiền 570.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T - bà H đối với ông S - bà Q chịu trách nhiệm liên đới trả lại số tiền cố là chưa phù hợp, quá trình giải quyết vụ án ông Đ -

bà T1 là người trực tiếp thỏa thuận, giao dịch với ông T - bà H. Các đương sự đều xác định ông S không có mặt và không ký tên, bà Q là con dâu, ký tên chứng kiến. Ông T - bà H không chứng minh được trách nhiệm liên quan của bà Q.

Từ những phân tích trên, đề nghị buộc ông Đ - bà T1 giao trả lại số tiền cố đất cho ông T - bà H là 570.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông T - bà H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, ông bà không yêu cầu ông S - bà Q, ông Đ - bà T1 phải liên đới trả số tiền thuê đất 275.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả tiền thuê đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông T2 không có yêu cầu độc lập, ông bà không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

Về án phí buộc ông Đ - bà T1 chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng: Ông Lê Ngọc T và bà Trần Thị Thu H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 22/9/2018 giữa ông bà và ông Diệp Văn Đ - bà Lê Thị T1 vô hiệu, yêu cầu giao trả lại số tiền cố đất và yêu cầu trả tiền thuê đất đây là tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện G, tỉnh Kiên Giang nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng trình tự, thủ tục.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng ông bà có đơn xin xét xử vắng mặt do bận công việc. Xét thấy, sự vắng mặt của ông T2 không làm ảnh h□ởng đến quá trình giải quyết vụ án nên áp dụng khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông T2.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

Quá trình giải quyết vụ án, ông T - bà H và ông Đ - bà T1 cùng xác định có sự việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất vào ngày 22/9/2018, ông T - bà H nhận cầm cố quyền sử dụng đất với ông Đ - bà T1 diện tích đất 19 công (tầm 3m) tọa lạc tại ấp V, xã N, huyện G, tỉnh Kiên Giang, thời hạn cố là 05 năm từ ngày 22/9/2018 theo hợp đồng được lập ngày 22/9/2018 nên có cơ sở xác định việc giao kết hợp đồng là có thật.

Xét thấy các đương sự cùng xác định có sự việc thỏa thuận việc cố đất, tuy nhiên nội dung trong hợp đồng không thể hiện việc cố đất 19 công tọa lạc tại đâu, do ai đứng tên. Mặc khác các đương sự cùng xác định khi cố đất không có mặt ông S nhưng vẫn có chữ ký của ông S.

Theo kết quả xác minh các nhân chứng đều xác định sau khi cố đất thì bà H mới đem giấy cố đất lại cho các nhân chứng ký tên xác nhận sự việc ông T - bà H có thỏa thuận cố đất và cho thuê đất với ông Đ - bà T1, các nhân chứng đều không trực tiếp chứng kiến việc ông T - bà H, ông Đ - bà T1 và ông S - bà Q giao dịch như thế nào, không chứng kiến ai giao nhận tiền. Theo trưởng ấp V, xã N xác định khi ông ký tên xác nhận vào giấy cố đất chỉ có mặt vợ chồng ông T - bà H và bà T1 đến gặp ông để yêu cầu xác nhận việc thỏa thuận cố đất và cho thuê đất là hoàn toàn tự nguyện, là đúng sự thật. Quá trình giải quyết vụ án ông T - bà H cũng thừa nhận việc ông bà giao kết hợp đồng cố đất với ông Đ - bà T1, ông bà giao tiền trực tiếp cho ông Đ - bà T1.

Ông Đ - bà T1 là người trực tiếp thỏa thuận, giao dịch cố đất với ông T - bà H. Các đương sự đều xác định ông S không có mặt và không ký tên, bà Q là con dâu, ký tên chứng kiến. Ông T - bà H không chứng minh được trách nhiệm liên quan của bà Q. Ngoài ra không có chứng cứ nào chứng minh ông S - bà Q là người trực tiếp giao dịch hay nhận tiền cố đất nên yêu cầu khởi kiện của ông T - bà H đối với ông S - bà Q chịu trách nhiệm liên đới trả lại số tiền cố là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Các bên đều xác định không giao nhận đất và tại thời điểm ông T - bà H nhận cố đất thì ông Đ - bà T1 đã cố đất cho người khác.

Căn cứ theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 về các quyền của người sử dụng đất và Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ông T - bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2018 với ông S - bà Q, ông Đ - bà T1 vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Đối với việc ông Đ - bà T1 cho rằng số tiền hai bên thỏa thuận cố đất không phải là 570.000.000 đồng mà khoảng 390.000.000 đồng xuất phát từ tiền vay nhưng quá trình giải quyết tại Tòa án, theo biên bản làm việc ngày 10/7/2023 bà T1 thừa nhận số tiền cố đất là 570.000.000 đồng. Ông Đ và bà T1 đều thừa nhận chữ ký trong "Giấy cố đất ngày 22/9/2018" đúng là chữ ký của ông bà nên ông bà phải hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và chịu trách nhiệm đối với giao dịch mà mình đã ký kết. Ngoài ra, ông Đ và bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc vay tài sản và không chứng minh được việc ghi số tiền giao nhận trong "Giấy cố đất ngày 22/9/2018" là không đúng. Đồng thời Tòa án đã triệu tập các đương sự đến tham gia đối chất, tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bị đơn không thực hiện, vắng mặt không rõ lý do và không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét ý kiến của ông Đ - bà T1.

[2.2] Xét hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Theo nội dung "Giấy cố đất" lập ngày 22/9/2018 thì ông T - bà H cho ông Đ - bà T1 thuê lại diện tích đất cố giá 3.000.000 đồng/01công/01năm.

Theo đơn khởi kiện, ông T - bà H yêu cầu ông S - bà Q, ông Đ - bà T1 phải liên đới trả số tiền thuê đất: 05 năm x 57.000.000 đồng/01 năm là 285.000.000 đồng, khấu trừ số tiền đã trả 10.000.000 đồng. Số tiền thuê đất còn nợ lại là 275.000.000 đồng (*Hai trăm, bảy mươi lăm triệu đồng*).

Do giao dịch giữa các bên là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, việc ông T - bà H yêu cầu giao trả số tiền thuê đất phát sinh từ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Tại phiên tòa, ông T - bà H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, ông bà không yêu cầu ông S - bà Q, ông Đ - bà T1 phải liên đới trả số tiền thuê đất 275.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả tiền thuê đất.

Bà T1 thừa nhận số tiền thuê đất đã trả Ông T - bà H là 10.000.000 đồng là tự nguyện, các bên đã thực hiện xong. Các bị đơn không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ thừa nhận và đồng ý chịu trách nhiệm liên đới cùng trả nợ với bà T1 trả lại số tiền cố đất nên căn cứ Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử buộc ông Đ phải cùng liên đới chịu trách nhiệm trả nợ chung với bà T1.

Từ những phân tích trên, buộc ông Diệp Văn Đ và bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ giao trả lại số tiền đã nhận cho ông Lê Ngọc T - bà Trần Thị Thu H số tiền cố đất là 570.000.000 đồng.

Để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án, kể từ ngày ông T - bà H có đơn yêu cầu thi hành án, ông Đ - bà T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Đ - bà T1 phải chịu lãi chậm trả tương ứng với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét ý kiến của ông T2: Ông T2 thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ - bà T1, đối với tranh chấp giữa ông T - bà H, ông Đ - bà T1 về việc cầm cố quyền sử dụng đất thì ông không có ý kiến gì do giữa ông và ông Đ - bà T1 không tranh chấp, ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Do yêu cầu khởi kiện của ông T - bà H được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông T - bà H tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.175.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008212 ngày 12/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng.

Ông Đ - bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Mỗi người phải nộp án phí là 150.000 đồng.

Do ông Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn phần án phí mà ông Đ phải chịu trách nhiệm nộp là 150.000 Đồng *(Một trăm, năm mươi nghìn đồng).*

Bà Lê Thị T1 phải nộp số tiền án phí là 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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;

Căn cứ vào Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 288, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T - bà Trần Thị Thu H đối với ông Diệp Văn Đ - bà Lê Thị T1 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc T - bà Trần Thị Thu H đối với ông Diệp Văn S - bà Lê Thị Q về việc chịu trách nhiệm liên đới cùng ông Diệp Văn Đ - bà Lê Thị T1 trả lại số tiền cố đất.

3. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 22/9/2018 giữa ông Lê Ngọc T - bà Trần Thị Thu H đối với ông Diệp Văn S - bà Lê Thị Q ông Diệp Văn Đ - bà Lê Thị T1 và là vô hiệu.

- Buộc ông Diệp Văn Đ - bà Lê Thị T1 phải liên đới giao trả cho ông Lê Ngọc T - bà Trần Thị Thu H số tiền là 570.000.000 đồng (*Năm trăm, bảy mươi triệu đồng*)

Kể từ ngày ông T - bà H có đơn yêu cầu thi hành án, ông Đ - bà T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Đ – bà T1 phải chịu lãi chậm trả tương ứng với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả tiền thuê đất của ông Lê Ngọc T - bà Trần Thị Thu H đối với ông Diệp Văn Đ - bà Lê Thị T1 và ông Diệp Văn S - bà Lê Thị Q số tiền 275.000.000 đồng.

5.Về án phí:

Hoàn trả lại cho ông T - bà H tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.175.000 đồng (*Bảy triệu, một trăm, bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0008212 ngày 12/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng.

Ông Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn phần án phí mà ông Đ phải chịu trách nhiệm nộp là 150.000 Đồng *(Một trăm, năm mươi nghìn đồng).*

Bà Lê Thị T1 phải nộp số tiền án phí là 150.000 đồng (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*).

Báo cho các bên đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 24 tháng 9 năm 2024. Ông Đ, ông S- bà Q thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và Điều 9 của 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:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Thi hành án huyện;
- UBND xã;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Nguyễn Thúy An