

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN HIỆP
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **03/2018/DSST**

Ngày 26/01/2018

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HIỆP, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Trần Bá Kha**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. ông **Vũ Quang Hưng**
2. ông **Nguyễn Ngọc Chúc**

- Thư ký phiên tòa: bà **Huỳnh Thị Cẩm Ni** – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Trần Đức Tuyên** – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh **Nguyễn Thanh L** - sinh năm 1983 (Có mặt)

Chị **Nguyễn Kim T** - sinh năm 1983 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: số 46, tổ 02, ấp Đ, xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

*** Bị đơn:** - Ông **Lê Văn H** – sinh năm 1972 (Vắng mặt)

- Bà **Nguyễn Thị N** – sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 74, tổ 09, ấp T, xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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

- anh **Lê Văn T** – sinh năm 1990 (Vắng mặt)

- anh **Lê Trường S** – sinh năm 1992 (Vắng mặt)

- anh **Lê Văn Trường G** – sinh năm 1994 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 74, tổ 09, ấp Th, xã H, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 11/6/2017, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn vợ chồng anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim Th trình bày:**

Vào ngày 03/6/2016 vợ chồng tôi có cổ một miếng đất của vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N số đất là 09 công đất trồng lúa, đất tọa lạc tại: ấp T (nay là ấp H), xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang, với giá cổ là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), thời gian cổ đất là 2 năm, kể từ vụ 3 năm 2016 đến vụ 3 năm 2018, khi cầm cổ đất với nhau thì hai bên có lập tờ cổ đất vào ngày 03/6/2016, sau đó vợ chồng tôi đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N số tiền là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), và tôi đã canh tác nhận đất đến nay. Nay tôi biết được hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất là trái pháp luật nên tôi yêu cầu hủy hợp đồng cầm cổ trên để đảm bảo quyền lợi cho tôi. Nay tại Tòa án vợ chồng tôi yêu cầu hủy hợp đồng cầm cổ ký kết giữa ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thanh L theo tờ cổ đất lập ngày 03/6/2016. Và yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho vợ chồng tôi số tiền cổ đất là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng). Nhưng do vợ chồng ông H bà N khó khăn nên vợ chồng tôi cho vợ chồng ông H số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng), còn lại là 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Vợ chồng tôi yêu cầu hủy hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Lê Văn H với vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N, đồng thời yêu cầu ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho vợ chồng tôi số tiền là 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) thì vợ chồng tôi sẽ trả lại đất và không yêu cầu tính lãi.

*** Theo bản tự khai ngày 11/7/2017 bị đơn vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Kim Th cùng trình bày:** Vợ chồng tôi xác nhận vào ngày 03/6/2016 vợ chồng tôi có cổ 09 công đất lúa với vợ chồng anh L chị T, đất tọa lạc tại ấp T (nay là ấp H), xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang với giá là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), khi hai bên cổ đất có lập “Tờ cổ đất”, thời gian cổ là 2 năm, kể từ vụ 3 năm 2016 đến vụ 3 năm 2018.

Nhưng do hoàn cảnh kinh tế gặp khó khăn, làm ăn thất bại nên vợ chồng tôi chưa trả cho anh L chị T được. Vợ chồng tôi xin vợ chồng anh L chị T bớt cho vợ chồng tôi 5.000.000đ (Năm triệu đồng), còn lại là 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Vợ chồng tôi thống nhất hủy hợp đồng cầm cổ đất ngày 03/6/2016 và đồng ý trả cho vợ chồng anh L số tiền 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và chúng tôi xin được bán nhà và đất để trả.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn T, anh Lê Trường S, anh Lê Văn Trường G cùng trình bày:** Chúng tôi là con của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị N việc tranh chấp hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa cha mẹ tôi và vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Kim T thì chúng tôi không có ý kiến gì vì đây là đất của cha mẹ chúng tôi nên cha mẹ chúng tôi quyết định chúng tôi không có ý kiến gì mà đồng ý với ý kiến của cha mẹ; mặc dù chúng tôi có tên trong sổ hộ khẩu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lê Văn H nhưng đây là đất của cha mẹ chúng tôi ; nên chúng tôi không có ý kiến và đồng ý với ý kiến của cha mẹ chúng tôi và do cha mẹ chúng tôi quyết định.

Tại phiên toà Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến cho rằng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án là chấp hành tốt. Tuy nhiên vụ án còn để quá hạn luật định. Ý kiến về việc giải quyết vụ án và đề nghị hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T .
- Bác lời khai nại của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N.
- Tuyên bố giao dịch dân sự theo hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (bằng “Tờ cố đất”) ngày 03/6/2016 giữa anh Nguyễn Thanh L với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

* Buộc của anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N số đất như sau:

- Diện tích đất trồng lúa (thời hạn sử dụng 7/2028), tại tờ bản đồ số 11, số thửa 644; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 6.498m², (diện tích đo đạc thực tế là 6.676,9m²) đất tọa lạc tại ấp T (nay là ấp H), xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số THO000714QSĐĐ/235/6/200 mang tên Hộ ông (bà) Lê Văn H do UBND huyện H cấp ngày 30/6/2000.

- Diện tích đất trồng lúa, (thời hạn sử dụng 7/2028) tại tờ bản đồ số 11, số thửa 643; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 5.758m², (diện tích đo đạc thực tế là 6.072,9m²) đất tọa lạc tại ấp T (nay là ấp H), xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 21447QSĐĐ/TH mang tên ông Lê Văn H do UBND huyện H cấp ngày 01/7/1993.

- Buộc vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T số tiền là: 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu gì, đề nghị Hội đồng xét xử miễn xét.

Về chi phí tố tụng và tiền án phí đề nghị hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: ông Lê Văn H; bà Nguyễn Thị N với tư cách là bị đơn; anh Lê Văn T; anh Lê Trường S; anh Lê Văn Trường G với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự trên vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử là phù hợp với pháp luật.

[2] Quan hệ pháp luật xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Kim T và ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N; anh Lê Văn T; anh Lê Trường S; anh Lê Văn Trường G là quan hệ “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”, được quy định tại Điều 100, 203 Luật đất đai và các Điều 121; 122; 688, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005. Điều 121; 122; 123; 116; 117; 131; 132 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa các bên đều thừa nhận là vào ngày 03/6/2016 vợ chồng anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T và vợ chồng ông Lê Văn H; bà Nguyễn Thị N có làm hợp đồng cầm cố đất bằng “Tờ cầm cố đất” số đất là 09 công đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp T (nay là ấp H), xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang, với giá cố là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng), thời gian cầm cố đất là 2 năm, kể từ vụ 3 năm 2016 đến vụ 3 năm 2018, sau đó hai bên đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N số tiền là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng) và anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T đã nhận đất canh tác đến nay. Tại Tòa án các bên đều thừa nhận. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định đây là sự thật.

[4] Xét quyền sử dụng số đất diện tích đất trồng lúa, tại tờ bản đồ số 11, số thửa 644; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 6.498m² (theo số đo thực tế là 6.676.9m²), đất tọa lạc tại ấp T (nay là ấp H), xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số THO000714QSĐĐ/235/6/200 mang tên Hộ ông (bà) Lê Văn H do UBND huyện H cấp ngày 30/6/2000. Đã hết thời hạn sử dụng vào tháng 8/2008 đã được gia hạn sử dụng đến tháng 7/2028. Diện tích đất trồng lúa, tại tờ bản đồ số 11, số thửa 643; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 5.758m² (theo số đo thực tế là 6.072,9m²), đất tọa lạc tại ấp T

(nay là ấp H), xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 21447QSDĐ/TH mang tên ông Lê Văn H do UBND huyện H cấp ngày 01/7/1993. Đã hết thời hạn sử dụng vào tháng 7/2008 đã được gia hạn sử dụng đến tháng 7/2028. Việc gia hạn theo Nghị định 126/2013/NĐ-CP ngày 15/10/2013 và theo Điều 126 Luật đất đai năm 2013 thì các đương sự có nhu cầu sử dụng đất do đó vẫn được tiếp tục sử dụng đất là hợp pháp, hiện nay vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N đang quản lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

[5] Cụ thể diện tích đất trồng lúa theo biên bản đo đạc thực tế đất ngày 18/7/2017 của Toà án nhân dân huyện H và theo sơ đồ trích đo đạc địa chính khu đất ngày 06/10/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Kiên Giang thì phần đất hiện nay anh Nguyễn Thanh L và chị Nguyễn Kim T đang sử dụng cụ thể như sau:

- Diện tích đất trồng lúa, tại tờ bản đồ số 11, số thửa 644; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 6.498m², (diện tích đo đạc thực tế là 6.676,9m²) đất tọa lạc tại ấp T (nay là ấp H), xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số THO000714QSDĐ/235/6/200 mang tên Hộ ông (bà) Lê Văn H do UBND huyện H cấp ngày 30/6/2000.

Hiện nay do ông anh Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Kim T đang canh tác Có tổng số đo thực tế theo hình 2,7,8,3 và diện tích cụ thể như sau:

- Chiều ngang:
 - + Giáp thửa đất 645 và 646 của ông Nguyễn Thái B cạnh 2,7 là 53,7m
 - + Giáp thửa đất 642 của ông Nguyễn Thanh K cạnh 3,8 là 51,1m
 - Chiều dài:
 - + Giáp thửa đất 647 của ông Hà Văn B cạnh 7,8 là 127,6m
 - + Giáp thửa đất 643 của ông Lê Văn H cạnh 2,3 là 127,37m
- Với tổng diện tích theo số đo thực tế là 6.676,9 m².

- Diện tích đất trồng lúa, tại tờ bản đồ số 11, số thửa 643; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 5.758m², (diện tích đo đạc thực tế là 6.072,9m²) đất tọa lạc tại ấp T (nay là ấp); xã H, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 21447QSDĐ/TH mang tên ông Lê Văn H do UBND huyện H cấp ngày 01/7/1993.

Hiện nay do ông anh Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Kim Th đang canh tác Có tổng số đo thực tế theo hình 1,2,3,4,5,6 và diện tích cụ thể như sau:

- Chiều ngang:
 - + Giáp thửa đất 645 và 646 của ông Nguyễn Thái B cạnh 1,2 là 45,2m
 - + Giáp thửa đất 642 của ông Nguyễn Thanh K cạnh 3,4 là 52,7m

- Chiều dài:

+ Giáp thửa đất 635 của bà Huỳnh Thị T cạnh 4,5 là 22m; cạnh 5,6 là 8,15m; cạnh 6,1 là 97,9m.

+ Giáp thửa đất 644 của hộ ông Lê Văn H cạnh 2,3 là 127,37m

Với tổng diện tích theo số đo thực tế là 6.072,9 m².

- *Về cây trồng trên đất*: Vào thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T đang canh tác lúa được khoảng 1 tháng tuổi.

Kết quả định giá theo chứng thư định giá số 112/CT-ĐG BĐS/KGRE ngày 26/10/2017 của Công ty Cổ phần bất động sản Kiên Giang thì tổng cộng giá trị tài sản đất tranh chấp là 509.992.000đ (Năm trăm không chín triệu chín trăm chín mươi hai nghìn đồng).

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T; yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Lê Văn H với vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N, đồng thời yêu cầu ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N phải trả lại số tiền là 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) thì vợ chồng tôi sẽ trả lại đất và không yêu cầu tính lãi. Hội đồng xét xử xét thấy việc cầm cố đất giữa anh Nguyễn Thanh L với ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N là không đúng và trái với quy định của pháp luật cụ thể là trái với quy định tại Điều 179 Luật đất đai năm 2013 và các Điều 697; 698. Bởi lẽ: các bên làm hợp đồng cầm cố cho nhau thì về hình thức và nội dung hợp đồng cầm cố cho thấy, việc cầm cố QSDĐ như trên là trái pháp luật, cụ thể là trái với quy định tại Điều 117, 122, 123, 129, 407 BLDS 2015, Điều 121; 122; 688, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005. Điều 121; 122; 123; 116; 117; 131; 132 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc cầm cố QSDĐ giữa hai bên không tuân theo quy định của Luật đất đai và Bộ Luật dân sự, do đó không có hiệu lực pháp luật và là hợp đồng vô hiệu. Điều 131 BLDS năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

- *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.*

- *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*

Theo quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015 thì vợ chồng anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T trả lại đất và vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị

N trả lại tiền. Xét về lỗi trong giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất cho thấy hai bên đều có lỗi trong giao định làm cho hợp đồng bị vô hiệu theo quy định.

[7] Tại phiên tòa ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N xác nhận có cố đất cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T, nay vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N đồng ý với yêu cầu của vợ chồng anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T về việc vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N trả cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T số tiền là 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng), và buộc vợ chồng anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T phải trả lại toàn bộ số đất cầm cố như trên cho vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N là phù hợp với pháp luật.

[8] Xét lời khai nại của vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N cho rằng vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho vợ chồng anh L chị T số tiền là 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng), nhưng do hoàn cảnh khó khăn chưa trả được nay xin được đợi bán nhà hoặc đất để trả và xin trả chậm. Nhưng việc xin trả chậm này không được sự đồng ý của vợ chồng anh L chị T. Từ những nhận định trên; Hội đồng xét xử nghĩ nên bác lời khai nại của vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N; buộc vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N phải trả cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Kim T số tiền đã nhận là 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) là phù hợp với pháp luật. Ngoài ra các đương sự không yêu cầu gì thêm nên Tòa miễn xét. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử miễn xét.

[9] *Về phần tiền định giá:* Áp dụng Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật TTDS năm 2015. Đối với anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Kim T yêu cầu thẩm định giá và đo đạc đất, anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Kim T đã nộp xong số tiền là 2.742.000đ (Hai triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn đồng) tiền thẩm định giá theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0001864 ngày 07/12/2017 của Công ty cổ phần bất động sản Kiên Giang và đã nộp 1.021.000đ (Một triệu không trăm hai mươi một nghìn đồng) tiền đo đạc đất theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0037057 ngày 06/7/2017 của Chi nhánh văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Kim T được chấp nhận nên vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N phải trả tiền thẩm định giá, đo đạc đất

trên, tổng cộng là 3.763.000đ (Ba triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn đồng). Nghĩ nên buộc vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N phải trả cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Kim T số tiền là 3.763.000đ (Ba triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn đồng) là phù hợp với pháp luật.

[10] *Về án phí DSST*: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Giá trị tài sản tranh chấp là: 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Án phí tính như sau: $175.000.000đ \times 5\% = 8.750.000đ$ (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

+ ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí là 8.750.000đ (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Tổng cộng án phí:

+ Buộc vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N nộp 9.050.000đ (Chín triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Trả lại tiền tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Kim T số tiền là 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007536 ngày 04/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Áp dụng:

- Điều 100, 179, 203 Luật đất đai năm 2013 và các Điều 121; 122; 688, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005. Điều 121; 122; 123; 116; 117; 131; 132 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 157, 158 165, 166 Bộ luật TTDS năm 2015
- khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Kim T.
- Bác lời khai nại của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N.
- Tuyên bố giao dịch dân sự theo hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (bằng “Tờ cổ đất”) ngày 03/6/2016 giữa anh Nguyễn Thanh L với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N vô hiệu.

* Buộc của anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T phải giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N số đất như sau:

- Diện tích đất trồng lúa (thời hạn sử dụng 7/2028), tại tờ bản đồ số 11, số thửa 644; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 6.498m^2 , (diện tích đo đạc thực tế là $6.676,9\text{m}^2$) đất tọa lạc tại ấp T (nay là ấp H), xã H, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số THO000714QSDĐ/235/6/200 mang tên Hộ ông (bà) Lê Văn H do UBND huyện H cấp ngày 30/6/2000. Có tổng số đo thực tế theo hình 2,7,8,3 và diện tích cụ thể như sau:

- Chiều ngang:

+ Giáp thửa đất 645 và 646 của ông Nguyễn Thái B cạnh 2,7 là 53,7m

+ Giáp thửa đất 642 của ông Nguyễn Thanh K cạnh 3,8 là 51,1m

- Chiều dài: + Giáp thửa đất 647 của ông Hà Văn B cạnh 7,8 là 127,6m

+ Giáp thửa đất 643 của ông Lê Văn H cạnh 2,3 là 127,37m

Với tổng diện tích theo số đo thực tế là $6.676,9\text{m}^2$.

* Diện tích đất trồng lúa, (thời hạn sử dụng 7/2028) tại tờ bản đồ số 11, số thửa 643; diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 5.758m^2 , (diện tích đo đạc thực tế là $6.072,9\text{m}^2$) đất tọa lạc tại T (nay là ấp H), huyện H, tỉnh Kiên Giang. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 21447QSDĐ/TH mang tên ông Lê Văn H do UBND huyện H cấp ngày 01/7/1993. Có tổng số đo thực tế theo hình 1,2,3,4,5,6 và diện tích cụ thể như sau:

- Chiều ngang:

+ Giáp thửa đất 645 và 646 của ông Nguyễn Thái B cạnh 1,2 là 45,2m

+ Giáp thửa đất 642 của ông Nguyễn Thanh K cạnh 3,4 là 52,7m

- Chiều dài:

+ Giáp thửa đất 635 của bà Huỳnh Thị T cạnh 4,5 là 22m; cạnh 5,6 là 8,15m; cạnh 6,1 là 97,9m.

+ Giáp thửa đất 644 của hộ ông Lê Văn H cạnh 2,3 là 127,37m

Với tổng diện tích theo số đo thực tế là $6.072,9\text{m}^2$.

Theo biên bản đo đạc thực tế đất ngày 08/7/2017 của Toà án nhân dân huyện H tỉnh Kiên Giang và theo sơ đồ tờ trích đo đạc địa chính khu đất ngày 06/10/2017

của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Kiên Giang.

* Buộc vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T số tiền là: 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

- ***Về phần tiền chi phí định giá; xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản:***
Buộc vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N phải trả cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh L chị Nguyễn Kim T số tiền là 3.763.000đ (Ba triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc vợ chồng ông Lê Văn H bà Nguyễn Thị N nộp 9.050.000đ (Chín triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Trả lại tiền tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Kim T số tiền là 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007536 ngày 04/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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 án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đối với ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị N, anh Lê Văn T, anh Lê Trường S, anh Lê Văn Trường G vắng mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh K;
- VKS nhân dân huyện T H;
- Chi cục THA huyện T H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Bá Kha