

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 92/2023/DS-ST

Ngày: 30/5/2023

V/v tranh chấp “*hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Tâm

2. Ông Tôn Phước Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Tường Vi, Thư ký Toà án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2023/TLST- DS ngày 25 tháng 4 năm 2023 về 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 172/2023/QĐXX-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1964; địa chỉ: số 72, tổ 3, ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang, (có mặt).

Bị đơn: Ông Dương Văn B, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang, (có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị A, sinh năm 1969; địa chỉ: địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang, (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên hòa giải, nguyên đơn Trần Văn H trình bày: ngày 21/8/2020 (tức ngày 13/7/2020 âm lịch), ông có nhận cổ quyền sử dụng đất diện tích 5.000m² của ông Dương Văn B với số tiền ông đã giao 02 lần, vào ngày 21/8/2020, ông giao 75.000.000 đồng và 22/8/2020, ông giao thêm cho ông B 25.000.000 đồng, số tiền ông giao cho ông B để nhận cổ đất là 100.000.000 đồng; ông và ông B thỏa thuận theo hợp đồng, thời hạn cổ đất là 01 năm từ ngày 21/8/2020 đến 21/8/2021, hết thời hạn trên mà ông B không có tiền chuộc lại đất thì gia hạn thêm 01 năm nữa. Đến ngày 22/8/2020, ông Bé gặp ông xin thuê lại quyền sử dụng đất nói trên với giá 16.000.000 đồng/năm với mục đích tiếp tục trồng xoài, ông đồng ý và các bên cùng ký tên và lập nội dung thỏa thuận thuê đất cùng với tờ cổ đất vườn xoài ngày 21/8/2020, ông B tiếp tục canh tác trên phần đất mà ông B thuê từ ngày 23/8/2020 đến nay. Tuy nhiên, đã hết thời hạn cổ đất bao gồm cả thời gian gia hạn thêm 01 năm nhưng ông B không chuộc lại phần đất cổ cũng không trả bất cứ khoản tiền thuê đất nào theo thỏa thuận, ông đã nhiều lần yêu cầu ông B phải trả lại tiền cổ và tiền thuê đất nhưng ông Bé không thực hiện.

Vì vậy, nguyên đơn Trần Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cổ đất vườn xoài lập ngày 21/8/2020 và hợp đồng thuê đất cùng ngày 21/8/2020 là vô hiệu. Buộc ông Dương Văn B có nghĩa vụ trả cho ông tiền cổ đất 100.000.000 đồng và 42.000.000 đồng tiền thuê đất; tổng cộng yêu cầu ông B có nghĩa vụ trả là 142.000.000 đồng (một trăm bốn mươi hai triệu) và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 23/8/2020 đến khi xét xử sơ thẩm đối với số tiền thuê đất ông B còn nợ ông.

Tại phiên hòa giải ngày 18/5/2023, ông Trần Văn H giữ yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cổ đất vườn xoài lập ngày 21/8/2020 và hợp đồng thuê đất cùng ngày 21/8/2020 là vô hiệu. Ông H rút lại một phần yêu cầu so với yêu cầu khởi kiện ban đầu; chỉ yêu cầu buộc ông Dương Văn B có nghĩa vụ trả cho ông tiền cổ đất 100.000.000 đồng. Đối với số tiền thuê đất đã yêu cầu 42.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 23/8/2020 đến khi xét xử sơ thẩm đối với số tiền thuê đất ông B còn nợ ông thì ông H rút lại, không yêu cầu ông B phải trả các khoản tiền này. Ông có ý kiến, giữ yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo cho việc Thi hành án.

Bị đơn Dương Văn B thống nhất với các yêu cầu của ông H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cổ đất vườn xoài lập ngày 21/8/2020 và hợp đồng thuê đất cùng ngày 21/8/2020 là vô hiệu. Ông B đồng ý trả tiền cổ đất còn nợ 100.000.000 đồng (một trăm triệu) cho ông H. Thống nhất yêu cầu của ông H là tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo cho việc Thi hành án vì ông xác định còn phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông Hồng.

Ông H, ông B cùng có văn bản đề nghị Tòa án không tiến hành tiếp tục phiên hòa giải vì các bên đã thỏa thuận được về cơ bản các yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị A vắng mặt, không cung cấp các tài liệu chứng cứ gì; Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà Nuôi.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn Trần Văn H trình bày ý kiến, vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vườn xoài lập ngày 21/8/2020 và hợp đồng thuê đất cùng ngày 21/8/2020 (theo tờ cổ đất vườn xoài) là vô hiệu. Ông H xác định, rút lại một phần yêu cầu so với yêu cầu khởi kiện; chỉ yêu cầu ông B có nghĩa vụ trả cho ông tiền cổ đất 100.000.000 đồng (một trăm triệu). Đối với số tiền thuê đất đã yêu cầu 42.000.000 đồng và chịu lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 23/8/2020 đến khi xét xử sơ thẩm đối với số tiền thuê đất ông B còn nợ ông thì ông H xin rút lại. Yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo cho việc Thi hành án.

Bị đơn Dương Văn B có đơn xin xử vắng mặt, trình bày ý kiến thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vườn xoài lập ngày 21/8/2020 và hợp đồng thuê đất cùng ngày 21/8/2020 (theo tờ cổ đất vườn xoài) là vô hiệu; ông B đồng ý trả tiền cổ đất còn nợ 100.000.000 đồng (một trăm triệu) cho ông H. Đồng ý đối với yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo cho việc Thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị A có đơn xin xử vắng mặt, không cung cấp các tài liệu chứng cứ nào khác; Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203; Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng đối với đương sự, từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234; bị đơn: từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 và Điều 234 từ khi thụ lý vụ án, tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 76 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về giải quyết vụ án: ngày 21/8/2020, ông Dương Văn B thỏa thuận cầm cố cho ông Trần Văn H, diện tích 3.892m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02474 ngày 03/5/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông B, bà A(vợ ông B) và diện tích 1.303m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03524 ngày 08/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp cho ông B, hai bên thỏa thuận giá 100.000.000 đồng, thời hạn 01 năm (từ ngày 21/8/2020 đến 21/8/2021) gia hạn thêm 01 năm nếu ông B không chuộc đất. Ông Hồng đã giao đủ 100.000.000 đồng và nhận đất canh tác. Tuy nhiên, đến ngày 22/8/2020, ông Bé xin thuê lại 02 diện tích đất nêu trên với giá 16.000.000 đồng/ năm, ông H đồng ý và bàn giao đất lại cho ông B từ ngày 23/8/2020 đến nay. Do ông B vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê nên ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vườn xoài lập ngày 21/8/2020 và hợp đồng thuê đất cùng ngày 21/8/2020 là vô hiệu. Buộc ông Dương Văn B có nghĩa vụ trả cho ông tiền cầm cố đất 100.000.000 đồng. Rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất 42.000.000 đồng và lãi suất; Ông B thống nhất với lời trình bày của ông H và đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng.

Xét, hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cùng ngày 21/8/2020 giữa H và ông B được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận nhưng giao dịch này là trái pháp luật nên đương nhiên vô hiệu tại thời điểm ký kết.

Tại Tòa án, các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu theo Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự, xử lý hợp đồng vô hiệu buộc ông Bé giao trả cho ông H 100.000.000 đồng. Đối với 02 diện tích đất cầm cố, hiện nay do ông B đang quản lý, sử dụng nên không cần thiết buộc ông H giao trả.

Đối với số tiền thuê đất 42.000.000 đồng và lãi suất do ông H rút lại yêu cầu khởi kiện nên đình chỉ theo Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ các Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự, Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề xuất:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 giữa ông Trần Văn H với ông Dương Văn B vô hiệu.

- Buộc ông Dương Văn B trả cho ông Trần Văn H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu).

- Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn H số tiền 42.000.000 đồng và lãi suất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ông Trần Văn H yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vườn xoài và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu ông B trả tiền lại tiền cầm cố và tiền thuê; căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định là tranh chấp “*Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: bị đơn Dương Văn B có địa chỉ cư trú tại huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn Dương Văn B, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Dương Thị A có đơn xin xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung:

[4.1] *Về việc xác lập và thực hiện hợp đồng*: ông H cho rằng ngày 21/8/2020 (tức ngày 13/7/2020 âm lịch), ông nhận cô quyền sử dụng của ông Dương Văn B với phần đất diện tích 5.000m², các bên thỏa thuận số tiền cố đất 75.000.000 đồng ông đã giao vào ngày 21/8/2020 và đến ngày 22/8/2020, ông B đến thỏa thuận với ông thêm 25.000.000 đồng, tổng cộng số tiền cố đất là 100.000.000 đồng; theo nội dung tờ cố đất, thời hạn cố là 01 năm từ ngày 21/8/2020 đến 21/8/2021, nếu hết thời hạn nêu trên mà ông B không chuộc lại đất thì sẽ gia hạn thêm 01 năm nữa. Thời điểm cố đất vào ngày 21/8/2020 thì ông nhận đất, canh tác. Qua hôm sau, ngày 22/8/2020, ông B gặp ông xin thuê lại quyền sử dụng đất nói trên với giá 16.000.000 đồng/năm, ông đồng ý và các bên lập cùng văn bản thuê đất chung với tờ cố đất vào ngày 21/8/2020, ông bàn giao đất lại cho ông B canh tác từ ngày 23/8/2020 đến nay. Tuy nhiên, hết thời hạn cố đất bao gồm cả thời gian gia hạn thêm 01 năm nhưng ông B không chuộc lại đất phần đất cố cũng không trả bất cứ khoản tiền thuê đất nào như thỏa thuận dù ông đã nhiều lần yêu cầu ông B phải trả.

Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vườn xoài lập ngày 21/8/2020 và hợp đồng thuê đất cùng ngày 21/8/2020 (theo tờ cố đất vườn xoài ngày 21/8/2020 và phụ lục) vô hiệu. Yêu cầu ông B có nghĩa vụ trả cho ông tiền cố đất 100.000.000 đồng và 42.000.000 đồng tiền thuê đất; tổng cộng 02 khoản là 142.000.000 đồng (một trăm bốn mươi hai triệu đồng) và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 23/8/2020 đến khi xét xử sơ thẩm đối với số tiền thuê đất ông B còn nợ ông.

Chứng cứ Bản sao giấy chứng minh nhân dân; Bản sao sổ hộ khẩu của nguyên đơn; CMND bị đơn; Bản photo, tờ cố đất vườn xoài lập ngày 21/8/2020; giấy nhận tiền ngày 21/8/2020; Bản photo, 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02474 ngày 03/5/2013 và số CS03524 ngày 08/8/2016.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 18/5/2023, ông H rút lại một phần yêu cầu so với yêu cầu khởi kiện ban đầu; chỉ yêu cầu ông Dương Văn B có nghĩa vụ trả cho ông tiền cổ đất 100.000.000 đồng. Đối với số tiền thuê đất ông B nợ ông 42.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 23/8/2020 đến khi xét xử sơ thẩm thì ông H rút lại, không yêu cầu ông B phải trả các khoản tiền này. Ông có ý kiến, giữ yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo cho việc Thi hành án.

[4.2] *Về nhận định, đánh giá tài liệu, chứng cứ:* ngày 21/8/2020, ông B thỏa thuận cầm cố cho ông H, quyền sử dụng đất diện tích 3.892m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02474 ngày 03/5/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho ông B, bà A (vợ ông B) và quyền sử dụng đất diện tích 1.303m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03524 ngày 08/8/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp cho ông B, hai bên thỏa thuận giá 100.000.000 đồng, thời hạn 01 năm (từ ngày 21/8/2020 đến 21/8/2021), gia hạn thêm 01 năm nếu ông B không chuộc đất. Ông H đã giao đủ 100.000.000 đồng và nhận đất canh tác. Tuy nhiên, đến ngày 22/8/2020, ông B xin thuê lại 02 diện tích đất nêu trên với giá 16.000.000 đồng/năm, ông H đồng ý và bàn giao đất lại cho ông B canh tác, sử dụng trồng xoài từ ngày 23/8/2020 đến nay. Do ông B vi phạm nghĩa vụ trả tiền, không chuộc đất theo hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê nên ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vườn xoài lập ngày 21/8/2020 và hợp đồng thuê đất cùng ngày 21/8/2020 vô hiệu. Buộc ông Dương Văn B có nghĩa vụ trả tiền cổ đất 100.000.000 đồng. Rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất 42.000.000 đồng và lãi suất; Ông B thống nhất với lời trình bày của ông Hồng và đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng.

Đánh giá hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cùng ngày 21/8/2020 giữa ông H và ông B được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận nhưng giao dịch này là không phù hợp quy định pháp luật dân sự nên đương nhiên vô hiệu tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án lấy lời khai, các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2020 vô hiệu theo Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự, xử lý hợp đồng vô hiệu buộc ông B giao trả cho ông H 100.000.000 đồng. Xác định trong tờ cổ đất thể hiện diện tích 5.000m² các bên cầm cố và cho thuê lại đúng là phần đất theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02474 ngày 03/5/2013 và số CS03524 ngày 08/8/2016 có tổng diện tích 5.195m² là đối tượng của hợp đồng. Hiện nay, phần đất trên do ông B đang quản lý, sử dụng trồng xoài. Ông H chỉ photo lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không lưu giữ bản chính.

[5] *Về rút một phần khởi kiện và lãi suất:* Đối với số tiền thuê đất 42.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 21/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm do ông H rút lại yêu cầu

khởi kiện, việc rút yêu cầu của ông H là từ nguyên, phù hợp quy định pháp luật nên đình chỉ theo Điều 217, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[6.2] *Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:* Do ông Dương Văn B còn phải thực hiện nghĩa vụ, để đảm bảo cho việc Thi hành án, Hội đồng xét xử cần thiết tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2023/QĐ-ADBPKCTT ngày 25/4/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang phong toả tài sản của người có nghĩa vụ (là quyền sử dụng đất diện tích 1303m², thửa đất số 6, tờ bản đồ số 92, loại đất chuyên trồng lúa nước, vị trí thửa đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh An Giang, tên người sử dụng đất: Ông Dương Văn B, địa chỉ ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03524 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 08/8/2016) để đảm bảo cho việc Thi hành án.

[7] *Về án phí:* Căn cứ khoản 3 Điều 144; Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, ông Hồng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013520 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên ông Dương Văn B phải chịu án phí trên số tiền có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn H, cụ thể 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng (năm triệu).

[9] Đánh giá quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ được chấp nhận.

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; Điều 147; Điều 217; Điều 244; khoản 2 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 123, 131, 280, 298 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 21/8/2020 (theo tờ cổ đất vườn xoài lập ngày 21/8/2020 và phụ lục) vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn B có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn H số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

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, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Văn H đối với số tiền 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu) theo hợp đồng thuê và yêu cầu đối với khoản tiền lãi từ ngày 21/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

2.1. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2023/QĐ-ADBPKCTT ngày 25/4/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang phong toả tài sản của người có nghĩa vụ (là quyền sử dụng đất diện tích 1303m², thửa đất số 6, tờ bản đồ số 92, loại đất chuyên trồng lúa nước, vị trí thửa đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh An Giang, tên người sử dụng đất: Ông Dương Văn B, địa chỉ ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03524 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 08/8/2016) để đảm bảo cho việc Thi hành án.

2.2. Huỷ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2023/QĐ-BPBD ngày 21/4/2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

Ông Trần Văn H được nhận lại số tiền thực hiện biện pháp bảo đảm đã nộp là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu) theo giấy nộp tiền ngày 24/4/2023 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (AGRIBANK) - Chi nhánh Chợ Mới, tỉnh An Giang.

5. Về án phí:

- Ông Dương Văn B phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu), án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Văn H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.500.000 đồng, theo biên lai thu số 0013520 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự gồm nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết bản án để Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HSVA.

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

Hà Huy Phong