
Bản án số: 33/2018/DS-ST

Ngày: 28-6-2018

“Về việc tranh chấp hợp đồng cầm đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đặng Nguyễn Phương Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Năm

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Diễm Thúy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Bình - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2018/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng cầm đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2018/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Tấn M, sinh năm: 1978

Bà Phạm Thị T1, sinh năm: 1983

Cùng cư trú: ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1972

Bà Bùi Kim P, sinh năm: 1977

Cùng cư trú: ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Hữu T3, sinh năm: 1957

3.2. Bà Huỳnh Thị K1, sinh năm: 1957

3.3. Bà Huỳnh Thị K2, sinh năm: 1962

Cùng cư trú: ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An

3.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1956

3.5. Ông Võ Văn T4, sinh năm: 1951

Cùng cư trú: ấp N, xã H, huyện Tân T, tỉnh Long An

3.6. Ngân hàng T

Địa chỉ: thị xã K, tỉnh Long An

3.7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T

Địa chỉ: K, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An

4. Người làm chứng: ông Hồ Văn L, sinh năm: 1944

Nơi cư trú: ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An

(Nguyên đơn, bị đơn (T), người làm chứng có mặt tại phiên tòa. Bị đơn (P), những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Hồ Tấn M và Phạm Thị T1 trình bày:**

Vào ngày 08/02/2015 vợ chồng ông bà có nhận cầm cố đất của ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Kim P diện tích đất khoảng 16.000m² thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá 150.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24k, thời hạn cầm đất là ba năm kể từ ngày ký hợp đồng đến hết vụ lúa hè thu năm 2018. Sau K1 ký giấy cầm đất, ông T2, bà P giao đất cho ông bà canh tác cho đến nay. Đến vụ lúa hè thu năm 2015, ông T2, bà P có nhận thêm của ông bà 50.000.000 đồng nữa. Như vậy, ông T2, bà P nhận của ông bà tổng cộng là 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24k.

Nay, phần đất của ông T2, bà P bị kê biên thi hành án. Do vậy ông bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm đất ngày 08/02/2015 giữa ông bà với ông

T2, bà P là vô hiệu; yêu cầu ông T2, bà P trả lại cho ông bà 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24k; K1 ông T2, bà P trả tiền và vàng thì ông bà sẽ trả lại đất cho ông T2, bà P.

*** Bị đơn là ông Nguyễn Văn T2 và bà Bùi Kim P trình bày:**

Vào ngày 08/02/2015 vợ chồng ông bà có cầm đất cho ông Hồ Tấn M và bà Phạm Thị T1 diện tích khoảng 16.000m² thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An với số tiền là 150.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24k. Thời hạn cầm đất là 03 năm tính từ ngày ký giấy cầm đất cho đến hết vụ lúa hè thu năm 2018. Đến vụ lúa hè thu năm 2015, ông bà có nhận thêm của ông M, bà T1 50.00.000 đồng. Như vậy, tổng cộng ông bà nhận 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24k. Sau K1 ký giấy cầm đất, ông bà giao đất cho ông M, bà T1 canh tác từ năm 2015 cho đến nay. K1 giao đất cho ông M, bà T1 canh tác thì không đo đạc đất. Nay phần đất của ông bà đang bị kê biên thi hành án. Ông bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm đất là vô hiệu. Ông bà đồng ý trả cho ông M, bà T1 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24k, nhưng do điều kiện kinh tế hiện nay đang gặp khó khăn nên ông bà không có tiền và vàng để trả cho ông M, bà T1. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Tại bản T3 khai ngày 23 tháng 3 năm 2018, ông Phạm Hữu T3 và bà Huỳnh Thị K1 trình bày:**

Vào tháng 02 năm 2016, Tòa án nhân dân huyện T có giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông bà với ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Kim P bằng bản án số 09/2016/DS-ST ngày 23/02/2016. Hiện nay Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T đang bán đấu giá quyền sử dụng đất của ông T2, bà P để thi hành án.

Ông bà được Tòa án thông báo cho biết phần đất của ông T2, bà P đang bị bán đấu giá để thi hành án có phần đất khoảng 16.000m² thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An do ông T2, bà P đã cầm cố cho ông M, bà T1 vào năm 2015. Vì vậy nay ông M,

bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm đất vô hiệu, yêu cầu ông T2, bà P trả lại ông M, bà T1 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24K. Về yêu cầu của ông M, bà T1 thì ông bà không đồng ý, bởi vì ông bà sợ ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà trong giai đoạn thi hành án sau này. Trong vụ án này, ông bà không yêu cầu gì và cũng không yêu cầu độc lập. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của Tòa án.

*** Tại bản tự khai ngày 23 tháng 3 năm 2018, bà Huỳnh Thị K2 trình bày:**

Vào tháng 01 năm 2016, Tòa án nhân dân huyện T có giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà với ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Kim P bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận số 07/2016/QĐST-DS ngày 22/01/2016. Hiện nay Cơ quan Thi hành án dân sự huyện T đang bán đấu giá quyền sử dụng đất của ông T2, bà P để thi hành án.

Bà được Tòa án thông báo cho biết phần đất của ông T2, bà P đang bị bán đấu giá để thi hành án thì có phần đất khoảng 16.000m² thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An do ông T2, bà P đã cầm cố cho ông M, bà T1 vào năm 2015. Vì vậy nay ông M, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm đất vô hiệu, yêu cầu ông T2, bà P trả lại ông M, bà T1 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24K. Về yêu cầu của ông M, bà T1 thì bà không đồng ý, bởi vì bà sợ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà trong giai đoạn thi hành án sau này. Trong vụ án này, bà không yêu cầu gì và cũng không yêu cầu độc lập. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của Tòa án.

*** Tại bản tự khai ngày 23 tháng 3 năm 2018, ông Võ Văn T4 và bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Vào tháng 12 năm 2015, Tòa án nhân dân huyện T có giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán giữa ông bà với ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Kim P bằng bản án số 41/2015/DS-ST ngày 22/12/2015. Hiện nay Cơ quan Thi hành

án dân sự huyện T đang bán đấu giá quyền sử dụng đất của ông T2, bà P để thi hành án.

Ông bà được Tòa án thông báo cho biết phần đất của ông T2, bà P đang bị bán đấu giá để thi hành án thì có phần đất khoảng 16.000m² thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An do ông T2, bà P đã cầm cố cho ông M, bà T1 vào năm 2015. Vì vậy nay ông M, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm đất vô hiệu, yêu cầu ông T2, bà P trả lại ông M, bà T1 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24K. Về yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T1 thì ông bà không có ý kiến gì. Trong vụ án này, ông bà không yêu cầu gì và cũng không yêu cầu độc lập. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của Tòa án.

*** Tại công văn số 87/TB ngày 01/02/2018 của Ngân hàng T thể hiện ý kiến như sau:**

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0389.12/HĐTC ngày 01/6/2012 thì ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Kim P có thể chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng thế chấp nhiều thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An). Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp. Hiện nay hợp đồng tín dụng đã quá hạn nhưng ông T2, bà P vẫn chưa trả nợ. Ngân hàng đã khởi kiện và đang trong giai đoạn bán đấu giá tài sản thế chấp.

Trong vụ án này, Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do hợp đồng cầm đất ngày 08/02/2015 thì tài sản của ông T2, bà P đã thế chấp Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 0389.12/HĐTC ngày 01/6/2012 được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định. Trong vụ án này, Ngân hàng không yêu cầu độc lập. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đồng thời Ngân hàng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của Tòa án.

*** Tại công văn số 181/CV-CCTHADS ngày 25/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thể hiện nội dung sau:** căn cứ các bản án, quyết

định của Tòa án, các quyết định Thi hành án của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án huyện T xác định ông Nguyễn Văn T2 và bà Bùi Kim P có nghĩa vụ thi hành các khoản: hoàn trả cho cơ quan, tổ chức và công dân 1.227.291.667 đồng; nộp án phí 23.453.250 đồng. Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã kê biên tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông T2, bà P gồm: thửa đất số 26, tờ bản đồ số 8, diện tích 22.236m²; thửa đất số 344, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.474m²; thửa đất số 414, tờ bản đồ số 9, diện tích 501m²; thửa đất số 416, tờ bản đồ số 9, diện tích 638m²; thửa đất số 419, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.615m²; tài sản trên đất: nhà ở của ông T2, bà P gắn liền trên thửa số 414, cây trồng và các công trình xây dựng khác. Địa chỉ tài sản: ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Ngoài ra trong quá trình thi hành án có phát sinh do kê biên mà ông T2, bà P phải chịu chi phí kê biên, đo đạc, tổng đạt, chi phí thẩm định giá. Hiện nay, toàn bộ tài sản của ông T2, bà P đang trong giai đoạn thông báo bán đấu giá. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đồng thời xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn do Tòa án triệu tập.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày.

Bị đơn (T2) giữ nguyên lời trình bày như đã nêu trên.

Bị đơn (P) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu ý kiến:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

- Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng cầm đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T theo điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

- Các thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng quy định tại chương X của BLTTDS năm 2015.

- Tư cách đương sự: việc xác định tư cách đương sự trong vụ án thực hiện đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS năm 2015.

- Về thu thập chứng cứ: thẩm phán tiến hành lấy lời khai của đương sự thực hiện đúng theo quy định tại Điều 96, 97 BLTTDS năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại các Điều 94, 95, 96, 97, 109, 208 BLTTDS năm 2015.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Tại phiên tòa có sự thay đổi Hội thẩm nhân dân so với Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

* Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Đối với nguyên đơn: đơn khởi kiện thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 189 BLTTDS, tham gia đầy đủ theo giấy triệu tập của Tòa án, cơ bản chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71 BLTTDS năm 2015.

- Đối với bị đơn: bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS năm 2015 (vắng không lý do tại phiên hòa giải ngày 02/02/2018).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS năm 2015 (vắng không lý do tại phiên hòa giải ngày 02/02/2018).

Tại phiên tòa, các đương sự có mặt đã tuân thủ nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa, cơ bản chấp hành đúng theo quy định tại Điều 234 BLTTDS năm 2015.

* Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 4, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 123, Điều 131, Điều 309 Bộ luật dân sự 2015 tuyên xử: chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cầm đất ngày 08 tháng 02 năm 2015 vô hiệu. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24K. Nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại diện tích đất canh tác lúa thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp K, xã T, huyện T cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tranh chấp hợp đồng cầm đất giữa các đương sự là tranh chấp về dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa, bị đơn Bùi Kim P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn Bùi Kim P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào lời trình bày của đương sự cũng như các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định vào ngày 08/02/2015, ông M, bà T1 có nhận cầm cố của ông T2, bà P diện tích đất khoảng 16.000m² thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An với số tiền cầm đất là 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24K (vàng 98%). Khi cầm đất, ông M, bà T1 với ông T2, bà P có ký kết giấy cầm đất, trong giấy cầm đất có ông Hồ Văn L ký tên làm chứng. Tuy thời hạn cầm đất là 03 năm tính từ vụ lúa hè thu năm 2015 đến vụ lúa hè thu năm 2018, nhưng hiện nay phần đất ông M, bà T1 nhận cầm cố của ông T2, bà P đã bị kê biên bán đấu giá để thi hành án. Vì vậy, ông M và bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm đất ngày 08/02/2015 là vô hiệu; yêu cầu ông T2, bà P trả lại 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24k (vàng 98%). Ông T2 và bà P cũng thừa nhận vào năm 2015 có cầm cố đất cho ông M, bà T1 khoảng 16.000m² với số tiền là 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24k. Nay do phần đất của ông T2, bà P bị kê biên bán đấu giá để thi hành án nên ông bà không có điều kiện để chuộc

lại đất. Ông T2, bà P cũng thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông M, bà T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm đất là vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định. Quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng của hợp đồng cầm cố. Do đó hợp đồng cầm đất giữa ông M, bà T1 với ông T2, bà P là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Vì vậy Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng cầm đất ngày 08/02/2015 là vô hiệu.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T2, bà P thừa nhận có nhận số tiền cầm đất của ông M, bà T1 là 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24K (98%). Vì vậy cần buộc ông T2, bà P hoàn trả lại cho ông M, bà T1 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24K (98%).

Về diện tích đất nhận cầm cố: Khi cầm đất các bên thỏa thuận diện tích khoảng 16.000m², khi giao đất không tiến hành đo đạc cụ thể diện tích đất. Theo mảnh trích đo địa chính số 26 - 2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 16/5/2018 thì phần đất cầm cố có diện tích đo đạc thực tế là 16.380m². Nguyên đơn và bị đơn đều xác định sau khi ký kết giấy cầm đất thì ông T2, bà P giao đất cho ông M, bà T1 canh tác từ đó cho đến nay. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần buộc ông M, bà T1 có nghĩa vụ giao trả cho ông T2, bà P diện tích đất nhận cầm cố đã được đo đạc thực tế là 16.380m² theo mảnh trích đo địa chính số 26 – 2018 ngày 16/5/2018.

Về các chi phí tố tụng: chi phí đo đạc là 2.175.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định, định giá 1.390.000 đồng. Tổng cộng là 3.565.000 đồng. Ông T2, bà P có nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ chi phí này. Do ông M, bà T1 đã nộp tạm ứng chi phí trên nên cần buộc ông T2, bà P hoàn trả lại cho ông M, bà T1 3.565.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Áp dụng giá vàng ngày 28/6/2018 là 3.501.000 đồng/01 chỉ vàng 24K để làm căn cứ tính án phí.

Ông T2, bà P có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Ông M, bà T1 không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 288, 309, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn M và bà Phạm Thị T1.

Tuyên bố hợp đồng cầm đất (giấy cầm đất) ngày 08/02/2015 giữa ông Hồ Tấn M, bà Phạm Thị T1 với ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Kim P là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Kim P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hồ Tấn M, bà Phạm Thị T1 200.000.000 đồng và 33 chỉ vàng 24K (vàng 98%).

Buộc ông Hồ Tấn M, bà Phạm Thị T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Kim P diện tích đất nhận cầm cố đã được đo đạc thực tế là 16.380m² thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính số 26 - 2018 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 16/5/2018), có tứ cận:

- Đông giáp phần còn lại thửa 26, thửa 344.
- Tây giáp thửa 329, thửa 23.
- Nam giáp các thửa 311, 312, 34, 35.
- Bắc giáp thửa 25, thửa 27, phần còn lại thửa 26.

Ông Nguyễn Văn T2 và bà Bùi Kim P có nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 3.565.000 đồng. Do ông Hồ Tấn M, bà Phạm Thị T1 đã nộp tạm ứng chi phí trên nên cần buộc ông T2 và bà P hoàn trả lại cho ông M, bà T1 3.565.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền, nếu chậm trả tiền thì ông Nguyễn Văn T2 và bà Bùi Kim P còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T2 và bà Bùi Kim P có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 15.776.650 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Hồ Tấn M và bà Phạm Thị T1 không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.958.780 đồng theo biên lai thu số 0003791 ngày 23/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Nguyễn Phương Chi