

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ XUYÊN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 118/2024/DS-ST

Ngày 18/12/2024

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Toàn**.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà **Nguyễn Hồng Phượng**.

- Ông **Huỳnh Văn Hiệp**.

Thư ký phiên tòa: Ông **Phan Hoàng Bửu**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Mỹ Xuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham
gia phiên tòa: Ông **Đặng Văn Tài** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ
Xuyên mở phiên tòa dân sự xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:
45/2024/TLST - DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 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: 277/2024/QĐST-DS ngày 30/09/2024 và Q hoãn phiên
tòa số: 216/2024/QĐST-DS ngày 21/10/2024, và Thông báo mở lại phiên tòa số
215/TB-TA ngày 06/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên các đương
sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lâm Thị K**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phạm Ngọc Nữ S** năm
1989. Địa chỉ: Ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn:

Ông **Dương Văn H**, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan:

Ông **Dương Văn A** sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Á, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 29 tháng 12 năm 2023, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn **Lâm Thị K** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Phạm Ngọc N** trình bày:

Vào ngày 18/06/2015 bà K có nhận cố đất của vợ chồng ông H, bà M diện tích 3000m² tại thửa đất số 333 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá cố là 02 lượng vàng, thời hạn cố là 03 năm bắt đầu từ ngày 18/06/2015 đến ngày 18/06/2018 là hết hạn. Khi cầm cố đất vợ chồng ông H, bà M có làm giấy tay ghi nhận lại việc cầm cố quyền sử dụng đất của các bên và đã giao đất cho bà K và bà K đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông H, bà M. Sau đó bà K thỏa thuận với ông H, bà M cho ông H, bà M thuê lại toàn bộ diện tích 3000m² tại thửa đất số 333 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng mà bà K đã cầm cố với giá cho thuê là 6.000.000đồng/1 năm, việc thuê đất của các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói không có lập thành văn bản. Từ khi cho thuê đến nay vợ chồng ông H, bà M không thanh toán tiền thuê đất cho bà K và khi hết hạn hợp đồng ông H, bà M không giao diện tích đất cố lại cho bà K để sử dụng. Kể từ khi cho thuê lại đất ngày 18/6/2015 thì bà K không canh tác trên đất cho đến nay diện tích đất nêu trên.

Nay bà K yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà K và vợ chồng ông H, bà M vô hiệu. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Thị K thay đổi yêu cầu khởi kiện, do bà Nguyễn Thị M đã chết nên yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị M là ông Dương Văn A có trách nhiệm cùng với ông Dương Văn H phải trả lại số vàng cố đất của bà là 20 chỉ vàng 24k tương đương giá vàng tại thời điểm xét xử là 8.326.732 đồng/chỉ x 20 chỉ thành tiền là 166.534.460 đồng và trả lại số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng mà ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Lâm Thị Kiều. Không yêu cầu tiếp tục tính tiền thuê đất từ ngày 18/06/2018 đến ngày xét xử vụ án theo mức cho thuê đã thỏa thuận là 6.000.000đồng/1năm như đơn khởi kiện đã nêu.

* Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bị đơn Dương Văn H trình bày: Ông Dương Văn H thống nhất ngày 18/06/2015 vợ

chồng ông có cầm cố cho bà K diện tích 3.000m² đất tại thửa đất số 333 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá cầm cố là 02 lượng vàng, thời hạn cầm cố là 03 năm bắt đầu từ ngày 18/06/2015 đến ngày 18/06/2018 là hết hạn. Khi cố đất bà K đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông. Sau đó ông có thỏa thuận với bà K thuê lại toàn bộ đất cố nêu trên với giá thuê là 6.000.000đồng/năm thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày cầm cố 18/6/2015 đến ngày 18/6/2018. Ông đã sử dụng đất trong thời hạn 03 năm và đã trả đủ tiền thuê đất 03 cho bà K khi hết 3 năm thuê đất thì không còn sử dụng đất nữa, diện tích đất trên vẫn để trống bà K không có sử dụng đất. Nay vợ ông là bà Nguyễn Thị M đã chết, bà K yêu cầu trả 20 chỉ vàng 24k thì ông đồng ý nhưng chưa có khả năng nên không thể trả lại cho bà K. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà K buộc ông phải trả cho bà K tiền thuê đất là 48.000.000 đồng vì ông đã trả đủ cho bà K trước khi thuê lại đất. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà K buộc ông phải tiếp tục trả tiền thuê đất cho bà K từ ngày 18/06/2023 đến ngày xét xử vụ án theo mức cho thuê đã thỏa thuận là 6.000.000đồng/năm vì từ khi hết hợp đồng thuê đất đến nay ông không canh tác trên phần đất này.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan ông Dương Văn A trình bày: Ông là con ruột của bà Nguyễn Thị M ngoài ông ra thì bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn H không có con riêng hay con chung nào khác. Hiện nay bà M đã chết ông không biết rõ việc bà M có cầm cố quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị K hay không và cũng không biết rõ việc bà M có thuê lại đất của bà Lâm Thị K để sử dụng hay không vì trước đó ông không có sống chung với ông H và bà M, ông chỉ về sống chung với ông H từ khi bà M chết. Nay bà Lâm Thị K yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố giữa bà K với ông H bà M và yêu cầu trả lại tiền thuê đất thì ông không có ý kiến gì và yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Kể từ khi thụ lý đến thời điểm nghị án tại phiên tòa, Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự khi tham gia tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, khoản 1,3 Điều 273 của BLTTDS năm 2015. Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 167, Điều 124, Điều 500, Điều 615 BLDS năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Thị K tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 18/06/2015 giữa bà Lâm Thị K và ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị M đối với diện tích

3000m² đất tại thửa số 333 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 649317 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Dương Văn H ngày 12/7/1993 là vô hiệu.

+ Buộc ông Dương Văn H và ông Dương Văn A có trách nhiệm giao trả lại cho bà Lâm Thị K 20 chỉ vàng 24k tương đương giá vàng tại thời điểm xét xử là 8.326.732 đồng/chỉ x 20 chỉ thành tiền là 166.534.460 đồng. Trả lại cho bà Lâm Thị K số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng mà ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M đã thuê đất còn nợ.

Do các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau để giải quyết tranh chấp nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử 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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong vụ án này, bà Lâm Thị K yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị K và vợ chồng ông H, bà M vô hiệu và yêu cầu trả lại tiền thuê đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, được điều chỉnh tại các Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 472 Điều 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể là do bà M đã chết nên nguyên đơn, chỉ yêu cầu ông Dương Văn H và người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà M là ông Dương Văn A phải có nghĩa vụ trả lại số tiền thuê quyền sử dụng đất chưa thanh toán là 18.000.000 đồng theo hợp đồng thuê đất và số vàng 20 chỉ vàng 24k đã cầm cố thế chấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và không yêu cầu phía nguyên đơn phải thanh toán tiếp số tiền thuê đất từ ngày 18/06/2018 đến ngày xét xử. Xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án qua thu thập tài liệu chứng cứ Thẩm phán xác định bị đơn bà Nguyễn Thị M chết vào ngày 15/7/2023. Tại phiên tòa,

người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phạm Ngọc N thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu khởi kiện ông Dương Văn H và ông Dương Văn A do đó Hội đồng xét xử cần xác định lại tư cách của ông Dương Văn A tham gia vụ việc với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan trong vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Dương Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Dương Văn A có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lâm Thị K với bị đơn ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M được hai bên xác lập trên tinh thần tự nguyện, có lập thành văn bản có các bên ký xác nhận. Trong đó thể hiện rõ về số tiền, thời hạn cầm cố và tài sản cầm cố, đúng như lời trình bày của các đương sự. Theo đó, ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M có cầm cố cho bà Lâm Thị K 3.000 m² đất để nhận số vàng là 20 chỉ vàng 24K sau đó cho ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M thuê lại với giá mỗi năm là 6.000.000 đồng thời gian thuê là 3 năm tính từ ngày 18/06/2015.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Lâm Thị K đã giao đủ 20 chỉ vàng 24K cho ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M, bà Lâm Thị K đã nhận phần đất như đã thoả thuận của hợp đồng, sau đó cho ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M thuê lại với giá mỗi năm là 6.000.000 đồng thời gian thuê là 3 năm tính từ ngày 18/06/2015. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản hoà giải ngày 13/6/2024 Dương Văn H cũng thừa nhận có cầm cố cho bà Lâm Thị K 3.000 m² đất để nhận số vàng là 02 cây vàng 24K sau đó thuê lại phần đất đã trong thời gian 03 năm để sử dụng. Ông, bà đã thanh toán xong số tiền thuê đất cho phía nguyên đơn bà Lâm Thị Kiều N1 thoả thuận trong hợp đồng. Căn cứ vào văn bản ghi nhận việc cố đất và thuê đất của các bên mà phía nguyên đơn đã cung cấp có trong hồ sơ vụ án, phía bị đơn không có ý kiến phản đối của phía bị đơn và căn cứ vào lời thừa nhận của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử khẳng định lời trình bày của nguyên đơn là sự thật, được quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Cụ thể là nguyên đơn bà Lâm Thị K có cầm cố quyền sử dụng đất của ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M với số vàng là 20 chỉ vàng 24k, sau đó cho ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M thuê lại trong thời gian 03 năm với giá thuê mỗi năm là 6.000.000 đồng.

Mặc dù hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đã được các bên xác lập và thực hiện nhưng theo quy định của Điều 106 Luật đất đai năm 2003 các Điều

166, 167 Luật đất đai năm 2013 quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M với bà Lâm Thị K là trái với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 122, Điều 123, Bộ luật Dân sự 2015 xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M với bà Lâm Thị K là vô hiệu. Đồng thời căn cứ vào các Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu để buộc các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể là: Buộc ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M trả lại cho bà Lâm Thị Kiều S1 vàng 20 chỉ vàng 24K quy ra thành tiền tại thời điểm xét xử là 8.326.732 đồng/chỉ x 20 chỉ thành tiền là 166.534.460 đồng. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị M đã chết nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 615 BLDS năm 2015 buộc người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị M là ông Dương Văn A và ông Dương Văn H phải có trách nhiệm cùng thực hiện nghĩa vụ về tài sản của bà Nguyễn Thị M trên phần di sản của bà Nguyễn Thị M chết để lại. Đối với diện tích đất cầm cố hiện tại do ông Dương Văn H và ông Dương Văn A đang trực tiếp quản lý, bà Lâm Thị K không còn chiếm giữ hay trực tiếp sử dụng trên diện tích đất trên nên không cần buộc bà Lâm Thị K phải giao trả lại cho ông Dương Văn A và ông Dương Văn H.

Đối với tiền thuê đất mà nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải thanh toán với số tiền 03 năm là 18.000.000 đồng Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào thoả thuận thuê đất của các đương sự thì thoả thuận tiền thuê đất mỗi năm là 6.000.000 đồng và thời hạn thuê là 3 năm tính kể từ ngày 18/06/2015 đến 18/06/2018 thì số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn ông Dương Văn H thừa nhận có thuê lại diện tích đất cầm cố cho nguyên đơn Lâm Thị K để canh tác trong thời gian 03 năm và đã trả đủ tiền thuê đất cho phía nguyên đơn nhưng phía bị đơn Dương Văn H không cung cấp chứng cứ gì để chứng minh cho việc ông đã trả đủ tiền thuê đất cho bà Lâm Thị K, trong khi đó nguyên đơn bà Lâm Thị K cho rằng phía nguyên đơn chưa thanh toán tiền thuê đất cho phía bị đơn và yêu cầu phải thanh toán. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào văn bản thoả thuận của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất mà các bên đã thừa nhận để khẳng định bị đơn Dương Văn H và Nguyễn Thị M có thuê đất và còn nợ lại số tiền thuê đất của phía nguyên đơn Lâm Thị K số tiền là 18.000.000 đồng. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn bà Lâm Thị Kiều B bị đơn ông Dương Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn A phải trả lại số tiền thuê đất chưa thanh toán là 18.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị K đối với bị đơn ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị M là có cơ sở chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 122, Điều 123 và Điều 131, Điều 472, Điều 481, Điều 500 và Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015 tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 18/6/2015 giữa ông Dương Văn H bà Nguyễn Thị M với bà Lâm Thị K là vô hiệu. Buộc ông Dương Văn H và ông Dương Văn A có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Lâm Thị K 20 chỉ vàng loại 24 kara được quy ra tiền tại thời điểm xét xử giá vàng 24k là 8.326.732 đồng/chỉ x 20 chỉ thành tiền là 166.534.460 đồng. Buộc ông Dương Văn H và ông Dương Văn A có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Lâm Thị K số tiền thuê quyền sử dụng đất là 18.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Dương Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan ông Dương Văn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên phần nguyên đơn được chấp nhận cụ thể là: $184.334.460 \times 5\% = 9.226.723$ đồng, theo đó mỗi người phải chịu là 4.613.361 đồng. Tuy nhiên bị đơn ông Dương Văn H, là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV để miễn nộp tiền án phí cho Dương Văn H.

Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã nêu là có căn cứ phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, đánh giá tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 143, Điều 144; Điều 146, Điều 147; Điều 227; Điều 228, khoản 1 Điều 273 và điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ: Căn cứ vào các Điều 122, Điều 123 và Điều 131, Điều 472 Điều 481, Điều 500 và Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003 các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị K đối với bị đơn Dương Văn H về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 18/6/2015 giữa ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị M với bà Lâm Thị K đối với diện tích đất 3.000 m² đất tại thửa số 333 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

- Buộc bị đơn Dương Văn H và ông Dương Văn A phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Lâm Thị K 20 chỉ vàng loại 24 kara được quy ra tiền tại thời điểm xét xử giá vàng 24k là 8.326.732 đồng/chỉ x 20 chỉ thành tiền là 166.534.460 đồng.

- Buộc bị đơn Dương Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan ông Dương Văn A phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Lâm Thị Kiều khoản tiền thuê đất còn nợ là 18.000.000 đồng.

Ông Dương Văn A chỉ thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền trên trong phạm vi phần di sản do bà Nguyễn Thị M chết để lại.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm Dương Văn H không phải chịu vì được miễn án phí ông Dương Văn A phải chịu án phí là 4.613.361 đồng.

Nguyên đơn Lâm Thị K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 4.500.000 đồng cho bà Lâm Thị K theo Biên lai thu tiền số 0000246 ngày 23 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo đối với Bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày niêm yết bản án hợp lệ. để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Toàn

