TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 942/2025/DS-PT
Ngày: 31/12/2025
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Hứa Quang Thông;

Ông Sỹ Danh Đạt.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 649/2025/TLPT- DS, ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc "*"Tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 29-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 656/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 600/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Tấn T, sinh năm 1967;

Địa chỉ (cũ): Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là: Ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp).

- Bị đơn: 1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1965;

2. Bà Võ Thị D1, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ (cũ): Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. (Nay là: Khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1969 (vợ ông T);

Địa chỉ: Ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ngân hàng TMCP K;

Địa chỉ (cũ): 40-42-44, đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (Nay là: Số D P, phường R, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M, chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, chức vụ: Giám đốc Phòng G.

Người kháng cáo: Ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 là bị đơn trong vụ án.

(Ông T, ông D, bà D1 có mặt tại phiên tòa, bà L, ông T1 vắng mặt (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Tấn T trình bày:

Ngày 19/11/2009, ông T và ông Trần Văn D, bà Trần Thị D2 có thỏa thuận và ký hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Theo đó, ông D, bà D2 giao cho ông T sử dụng quyền sử dụng đất 10 công tầm cắt đất sản xuất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố H (nay là phường H, tỉnh Đồng Tháp) của ông D, bà D2; ông T giao cho ông D, bà D2 10 (mười) lượng vàng 24kara. Thời hạn cố từ ngày 19/11/2009 đến ngày 19/9/2012 (02 năm 10 tháng). Nay đã quá thời hạn thỏa thuận của hợp đồng là hơn 12 năm. Ông T nhiều lần yêu cầu ông D, bà D2 trả lại vàng, để ông trả lại đất. Tuy nhiên, ông D, bà D2 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện. Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) xem xét giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đề ngày 19/11/2009 giữa ông Bùi Tấn T với vợ chồng ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 vô hiệu. Ông T đồng ý tự nguyện trả lại cho ông D, bà D1 phần đất diện tích 12.744,4m², loại đất lúa (trong đó: thửa 521 diện tích 6.652,1m² và thửa 511 diện tích 6.192m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 9, ấp B, xã B do ông Trần Văn D đứng tên quyền sử dụng đất).

- Yêu cầu ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 trả lại cho ông 10 (mười) lượng vàng 24kara (gồm có 03 lượng vàng 24kara 9T8 và 07 lượng vàng 24k, vàng 9999).

Ông T thống nhất giá vàng trên thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án, đối với vàng 24k 9T8 là 10.500.000 đồng/lượng và vàng 24k (9999) là 11.000.000 đồng/lượng, bình quân là 10.700.000 đồng/01 lượng.

Theo biên bản thoả thuận giá đất tranh chấp ngày 08/8/2025, ông T thống nhất giá như sau: Đối với quyền sử dụng đất diện tích 12.744,4m² đất lúa, thửa 521 diện tích 6.652,1m²; thửa 511 diện tích 6.192m², thuộc tờ bản đồ số 9, ấp B, xã B, thành phố H (nay là phường H) có giá là 270.000.000 đồng/1000m² (01 công).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 trình bày:

Căn cứ vào Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19/11/2009, vợ chồng ông D, bà D1 có cố quyền sử dụng đất diện tích 10 (mười) công tầm cắt, đất ruộng, cho vợ chồng ông Bùi Tấn T và bà Phạm Thị Kim L, cùng cư ngụ Ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp). Ông Bùi Tấn T có đưa cho vợ chồng ông 1 (mười) lượng vàng 24 kara (trong đó 03 lượng vàng 9T8 và 07 lượng vàng 24kara 9999). Ông D, bà D1 không có đóng lãi cho ông T trên số vàng đã nhận, ông T được quyền sử dụng, khai thác đất ruộng của ông D không trả tiền thuê đất. Theo hợp đồng:

- Thời hạn cầm cố quyền sử dụng đất: Kể từ ngày 19/11/2009 đến ngày 19/09/2012 (02 năm 10 tháng).

- Trong Điều 3 của Hợp đồng ngày 19/11/2009 có ghi rõ: "*Khi hết thời gian thoả thuận nêu trên, Bên A trả lại cho bên B 10 lượng vàng 24 kara như đã nhận. Bên B giao trả lại đất cho bên A. Nếu Bên A chưa giao trả đủ vàng lại cho Bên B thì Bên B tiếp tục sử dụng đất*".

- Điều 5: Hai bên A, B cam kết thực hiện nghĩa vụ hợp đồng. Nếu có gì khó khăn thì hai bên cùng gặp nhau thương lượng giải quyết.

Thực tế, vợ chồng của ông Bùi Tấn T có đến nhà gặp vợ chồng ông để trao đổi về việc yêu cầu vợ chồng ông giao trả lại 10 lượng vàng để ông T, bà L giao lại cho ông phần đất ruộng 10 công tầm cắt. Vợ chồng ông có nói: Hiện nay gia đình đang khó khăn, hai bên cùng tìm mối để rao bán một phần đất cầm cố, đủ để mua 10 lượng vàng trả cho vợ chồng ông T, bà L. Hiện ông đang tìm mối bán đất ruộng nhưng chưa thỏa thuận được giá, thì ông Bùi Tấn T làm đơn khởi kiện ông. Hiện tại vợ chồng ông Bùi Tấn T vẫn đang quản lý, khai thác, sử dụng đất, chưa bàn giao cho ông, nên vợ chồng ông làm đơn này kính trình đến quý toà xem xét. Ông D, bà D1 yêu cầu: Trong thời gian khoảng 06 năm, khi ông tìm người mua đất thì ông, bà sẽ mua vàng trả lại cho vợ chồng ông Bùi Tấn T để T giao trả đất cho ông.

Tại phiên hoà giải, ông D, bà D1 yêu cầu trong thời hạn khoảng 03 năm vợ chồng ông sẽ bán đất để trả vàng lại cho ông T. Trong thời gian trên nếu bán đất được ngày nào vợ chồng ông sẽ giải quyết huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với ông T. Nếu ông T không đồng ý và cương quyết khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông D, bà D1 thống nhất giá vàng trên thị trường tại thời điểm giải quyết vụ án như trình bày của ông T: Đối với vàng 24k 9T8 là 10.500.000 đồng/lượng, đối với vàng 24k (9999) là 11.000.000 đồng/lượng, bình quân là 10.700.000 đồng/01 lượng.

Về giá đất tranh chấp: Theo biên bản thoả thuận giá đất tranh chấp ngày 08/8/2025, ông thống nhất giá như sau: Ông D, bà D1 thống nhất giá đất bình quân trên thị trường đối với quyền sử dụng đất diện tích 12.744,4m² đất lúa, thửa 521 diện tích 6.652,1m²; thửa 511 diện tích 6.192m², thuộc tờ bản đồ số 9, ấp B, xã B (nay là phường H) có giá là 270.000.000đ/1000m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim L vắng mặt nhưng có văn bản ý kiến trình bày:

Bà L thống nhất theo trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tấn T (chồng bà), bà không khởi kiện bổ sung, không yêu cầu gì khác. Do bà phải đi làm thường xuyên, nên bà xin vắng mặt toàn bộ tại các phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, xét xử sơ thẩm và phúc thẩm, cho đến khi kết thúc vụ kiện. (Khi cần thiết, Toà án triệu tập bà sẽ có mặt.)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP K, xin vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến:

Qua đối chiếu khách hàng thực tế, đơn vị xác nhận khách hàng ông Trần Văn D và bà Võ Thị D1 có đến Ngân hàng K - Phòng G vay vốn sản xuất nông nghiệp. Hiện tại khách hàng nợ nhóm 1, có lịch sử trả gốc lãi rất tốt, hồ sơ khách hàng chưa đến hạn trả gốc, lãi; kỳ trả gốc, lãi cuối vào ngày 08/08/2025. Nay Phòng G kính gửi đến Tòa án khu vực 12- Đồng Tháp xem xét, đơn vị không yêu cầu xử lý tài sản để thu hồi nợ. Trường hợp nếu Tòa án khu vực 12- Đồng Tháp có xử lý tài sản theo quy định của pháp luật thì Ngân hàng yêu cầu được ưu tiên trả đầy đủ gốc và lãi để Ngân hàng xuất tài sản thế chấp, thực hiện các bước tiếp theo. Ngân hàng xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng đến khi kết thúc vụ kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 29/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Tháp, đã tuyên xử:

"1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tấn T.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đề ngày 19/11/2009 giữa ông Bùi Tấn T với vợ chồng ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 trả lại cho ông Bùi Tấn T 10 (mười) lượng vàng 24kara (gồm có 03 lượng vàng 9T8 và 07 lượng vàng 9999).

2. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Bùi Tấn T mà ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 không thi hành số vàng trên thì hàng tháng phải chịu lãi theo mức lãi suất vàng (nếu có) cho đến khi thi hành xong.

3. Công nhận sự tự nguyện của ông Bùi Tấn T đồng ý trả lại cho ông D, bà D1 phần đất diện tích 12.744,4m², loại đất lúa (thửa 521 diện tích 6.652,1m², thửa

511 diện tích 6.192m², tất cả thuộc tờ bản đồ số 9, ấp B, xã B, thành phố H (nay là Phường H) do ông Trần Văn D đứng tên quyền sử dụng đất. (Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 23/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (nay là khu vực XXI).

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 04/2025/QĐ-BPKCTT ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp."

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2025, bị đơn ông D, bà D1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết:

- Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng của ông T.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng cầm cố và cho ông, bà được gia hạn thêm thời gian 03 (ba) năm kể từ ngày xét xử phúc thẩm, để thực hiện việc bán đất, trả vàng (hoặc tiền tương đương giá vàng) cho ông Bùi Tấn T. Sau thời gian này, nếu không thực hiện được thì chấp nhận cho ông T khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không thay đổi và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông T không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm sát nhận định bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bị đơn không cáo không có tình tiết mới nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông D, bà D1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 29-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Tháp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Kim L, đại diện Ngân hàng TMCP K (có đơn xin vắng mặt). Xét sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

không ảnh hưởng đến việc xét xử và quyền lợi của các đương sự khác, phù hợp quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D, bà Trần Thị D2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Bùi Tấn T khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19/11/2009 giữa ông T, bà L với vợ chồng ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 vô hiệu. Ông T đồng ý trả lại cho ông D bà D1 tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 12.744,4m² đất lúa (thửa 521 diện tích 6.652,1m² và thửa 511 diện tích 6.192m², thuộc tờ bản đồ số 9, ấp B, xã B, thành phố H (nay là phường H), do ông Trần Văn D đứng tên quyền sử dụng đất).

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn ông Bùi Tấn T cung cấp: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bên cầm cố quyền sử dụng đất (Bên A) là ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 với Bên nhận cầm cố (Bên B) là ông Bùi Tấn T, bà Phạm Thị Kim L có lập thành văn bản, có chữ ký của bên nhận cầm cố (ông Bùi Tấn T, bà Phạm Thị Kim L), bên cầm cố (ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1). Việc giao nhận vàng có làm biên nhận do ông D, bà D1 nhận và cùng ký tên, có người làm chứng Võ Văn O chứng kiến. Theo đó: ông T giao cho ông D, bà D1 10 lượng vàng 24K (03 lượng vàng 24K 9,8 tuổi; 07 lượng vàng 24K 9999 (bốn số chín), ngược lại ông D, bà D1 giao cho ông T, bà L sử dụng diện tích đất lúa 10 công tầm cắt. Thời hạn cầm cố quyền sử dụng đất là 02 năm 10 tháng (từ ngày 19/11/2009 đến ngày 19/9/2012). Việc giao nhận vàng và đất đã thực hiện xong. Tuy nhiên, đến thời hạn thỏa thuận, ông D, bà D1 không trả lại vàng, nên ông T tiếp tục sử dụng, canh tác đất. Việc thỏa thuận tiếp tục kéo dài thời gian cầm cố quyền sử dụng đất giữa hai bên không lập thành văn bản.

Nay, ông T có nhu cầu lấy lại số vàng đã giao cho ông D, bà D1 nên yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 19/11/2009 giữa ông Bùi Tấn T với vợ chồng ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 vô hiệu. Ông T đồng ý tự nguyện trả lại cho ông D, bà D1 phần đất diện tích 12.744,4m², loại đất lúa (trong đó: thửa 521 diện tích 6.652,1m² và thửa 511 diện tích 6.192m², hai thửa thuộc tờ bản đồ số 9, ấp B, xã B do ông Trần Văn D đứng tên quyền sử dụng đất); Yêu cầu ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 trả lại cho ông 10 (mười) lượng vàng 24kara (gồm có 03 lượng vàng 24kara 9T8 và 07 lượng vàng 24k, vàng 9999).

[2.1.1] Xét thấy, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa một bên là ông T, bà L với một bên là ông D, bà D1 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thời điểm xác lập hợp đồng các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Mặt khác, quyền sử dụng đất cầm cố là tài sản hợp pháp của bên cầm cố, thời điểm cầm cố không ai tranh chấp. Theo tập quán, việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa các cá nhân trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, theo quy định của Luật đất đai không quy định người sử dụng đất có quyền cầm

cố quyền sử dụng đất. Do đó, trên mặt pháp lý, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất không được pháp luật bảo vệ và công nhận. Do đó, khi xảy ra tranh chấp, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác định là giao dịch dân sự vô hiệu.

[2.1.2] Mặt khác, thời hạn cầm cố theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận đến 19/9/2012 là kết thúc. Tuy nhiên, do bên ông D, bà D1 chưa có vàng trả cho ông T để chuộc lại đất, nên hai bên tiếp tục "mặc nhiên" kéo dài thời gian cố đất, không lập thành văn bản. Nay, ông T không còn nhu cầu cố đất nên yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đề ngày 19/11/2009 giữa ông Bùi Tấn T với vợ chồng ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 vô hiệu. Ông T đồng ý tự nguyện trả lại cho ông D, bà D1 phần đất diện tích 12.744,4m², loại đất lúa (theo Sơ đồ đo đạc thực tế); Và yêu cầu ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 trả lại cho ông 10 (mười) lượng vàng 24kara (gồm có 03 lượng vàng 24kara 9T8 và 07 lượng vàng 24k, vàng 9999).

[2.1.3] Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tấn T là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật như phân tích, nhận định trên. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 29-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12-Đồng Tháp xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tấn T là có căn cứ.

[2.2] Bị đơn ông D, bà D1 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ. Việc bị đơn xin gia hạn hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thêm thời gian 03 (ba) năm để thực hiện việc bán đất, trả vàng cho ông Bùi Tấn T, tuy nhiên ông T không chấp nhận nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 29-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Tháp xét xử là có căn cứ. Ông D, bà D1 kháng cáo nhưng không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông D được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi. Bà D1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 29-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Tháp.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 111, Điều 126, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Các Điều: 122, 129, 309, 310, 311, 316, 166, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 100, 166, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 12, Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tấn T.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đề ngày 19/11/2009 giữa ông Bùi Tấn T và bà Phạm Thị Kim L với ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 trả lại cho ông Bùi Tấn T 10 (mười) lượng vàng 24kara (gồm có 03 lượng vàng 9T8 và 07 lượng vàng 9999).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông Bùi Tấn T mà ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 không thi hành số vàng trên thì hàng tháng phải chịu lãi theo mức lãi suất vàng (nếu có) cho đến khi thi hành xong.

2. Công nhận sự tự nguyện của ông Bùi Tấn T đồng ý trả lại cho ông Trần Văn D, bà Võ Thị D1 phần đất diện tích 12.744,4m², loại đất lúa (thửa 521 diện tích 6.652,1m²; thửa 511 diện tích 6.192m², thuộc tờ bản đồ số 9, ấp B, xã B, thành phố H (nay là phường H) do ông Trần Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H (nay là Khu vực XXI).

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 04/2025/QĐ-BPKCTT ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp, về "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" đối với 'Một phần quyền sử dụng đất diện tích 4.000 m^2 trong phần diện tích 6.652,1m², loại đất lúa, thuộc thửa 521, tờ bản đồ 9, do ông Trần Văn D đứng tên quyền sử dụng đất."

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn D do là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí.

Buộc bà Võ Thị D1 phải chịu 25.400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. (Hai mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ông Bùi Tấn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.350.000 đồng (Hai mươi hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0000829, ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Đồng Tháp).

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, định giá, đo đạc tổng cộng là 6.159.800 đồng, bị đơn ông Trần Văn D và bà Võ Thị D1 phải chịu toàn bộ. Do ông Bùi Tấn T đã nộp tạm ứng và đã chi xong; buộc ông D, bà D1 phải có trách nhiệm nộp số tiền trên để trả lại cho ông T.

Kể từ ngày bản án 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND khu vực 12;
- Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 12;
- Phòng Giám đốc, Kiểm tra, Thanh tra &T.H.A, TATỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT.

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

Kiều Kim Xuân