

Bản án số: **289/2024/DS-PT**

Ngày: 03-6-2024

*V/v “Tranh chấp hợp đồng  
cầm cố QSD đất và thuê  
QSD đất”.*

**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:* Ông Ngô Tấn Lợi

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03/5/2024 và ngày 03/6/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 184/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Trần Kim L, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà B, ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

**2. Bị đơn:**

2.1. Phan Thành L1, sinh năm 1974 (có mặt);

2.2. Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1974 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Huỳnh Hồng N, sinh năm 1981 (vắng mặt);

3.2. Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Phan Thành V, sinh năm 2000;

3.4. Phan Thành Q, sinh năm 2003;

(Anh Phan Thành V và anh Phan Thành Q vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Quỹ tín dụng nhân dân H1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

**4. Người kháng cáo:** Ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- **Nguyên đơn bà Trần Kim L trình bày:** Vào ngày 12/12/2009 bà L có nhận cổ đất của vợ chồng ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H diện tích 5.200m<sup>2</sup> thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 115, mục đích trồng lúa, do ông Phan Thành L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp với số vàng 60 chỉ vàng 9999 trong thời hạn 02 năm từ vụ đông xuân năm 2009 đến vụ hè thu năm 2011. Khi cổ đất bà L không nhận đất để trực tiếp canh tác mà thỏa thuận với vợ chồng ông L1, bà H cho họ thuê lại mỗi năm là 25 gạ lúa/01 công, đến hết hạn cổ đất bà L có yêu cầu ông L1, bà H thực hiện nghĩa vụ nhận lại đất và trả vàng cho bà L nhưng ông L1, bà H có hoàn cảnh khó khăn cho nên tiếp tục cổ đất và thuê đất. Sau đó bà L có nhiều lần đến yêu cầu thanh toán phần lúa và tiền cổ đất nhưng ông L1, bà H không thực hiện mà nhiều lần hứa hẹn. Đến nay ông L1, bà H đã trả cho bà L số vàng cổ đất là 08 chỉ vàng, còn lại 52 chỉ vàng. Bà L yêu cầu ông L1, bà H trả vàng cổ đất là 52 chỉ vàng, giá vàng là 5.500.000 đồng thành tiền là 286.000.000 đồng. Tiền thuê đất thỏa thuận mỗi năm ông L1 và bà H trả cho bà L là 100 gạ lúa, bà L thống nhất với giá lúa mà Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện L cung cấp qua các năm, bình quân mỗi kg lúa là 6.213 đồng, mỗi năm là 100 gạ lúa, thời hạn cho thuê là từ ngày 12/12/2009 đến ngày 12/9/2023 là 13 năm 9 tháng thành tiền là (100 gạ lúa, mỗi gạ là 20kg x 100 gạ = 2.000 kg x 6.213 đồng = 12.426.000 đồng/01 năm. Tổng tiền thuê đất là 12.426.000 đồng x 13 năm 9 tháng = 170.857.000 đồng. Quá trình thuê ông L1 và bà H trả được 10.000.000 đồng còn lại là 160.857.000 đồng.

Nay bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố QSD đất giữa bà L và ông L1, bà H vô hiệu, đồng thời yêu cầu ông L1, bà H phải trả lại vàng cổ đất còn lại là 52 chỉ vàng 9999, giá mỗi chỉ là 5.500.000 đồng thành tiền là 286.000.000 đồng, tiền cho thuê đất lại là 160.857.000 đồng, cộng chung lại là 446.857.000

đồng. Bà L không tranh chấp đất, nên không yêu cầu gì về phần đất. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

**- Bị đơn ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H trình bày:** Ông L1 và bà H thừa nhận có cổ đất và thuê đất diện tích 5.200m<sup>2</sup> đúng như bà L trình bày, nay bị đơn đồng ý trả số vàng cổ đất còn lại là 52 chỉ vàng 9999, giá vàng là 5.500.000 đồng nhưng xin được trả dần. Còn tiền thuê đất thì ông L1 và bà H thống nhất mỗi năm thuê là 10.000.000 đồng, 13 năm 9 tháng là 137.500.000 đồng. Nhưng hiện nay hoàn cảnh ông L1 và bà H khó khăn nên xin bà L phần tiền thuê lúa này, chỉ đồng ý trả số vàng cổ đất là 52 chỉ vàng quy thành tiền là 286.000.000 đồng. Từ khi cho bà L cổ đất thì ông L1 và bà H không có giao đất cho bà L, mà giữ đất và sau đó cho anh Huỳnh Hồng N và chị Lê Thị Ngọc T thuê lại, việc cho thuê không có thông báo cho bà L hay.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Hồng N trình bày:** Hiện nay anh N cùng vợ là chị Lê Thị Ngọc T đang sử dụng phần đất đang tranh chấp diện tích 5.200m<sup>2</sup>. Anh N, chị T thuê của ông L1 và bà H vào năm 2015 giá thuê 40 chỉ vàng 9999. Trong vụ án này bà L chỉ yêu cầu tiền thuê đất, không tranh chấp đất và đất hiện nay đang bị Quỹ tín dụng H2 kê biên để thi hành phần nợ của ông L1, bà H. Giữa anh N với ông L1, bà H tự thỏa thuận giải quyết, nếu không được sẽ khởi kiện bằng vụ án khác còn trong vụ này anh N không yêu cầu gì.

**- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc T, anh Phan Thành V, anh Phan Thành Q và Quỹ tín dụng nhân dân H2:** Đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa không có lý do, riêng Quỹ tín dụng nhân dân H2 có văn bản ý kiến không yêu cầu gì trong vụ án này.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:***

1. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 5.200m<sup>2</sup> thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 115, mục đích trồng lúa đứng tên ông Phan Thành L1 đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp bên nhận cổ đất bà Trần Kim L lập vào ngày 12/12/2009 là vô hiệu.

- Buộc ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Kim L số vàng 52 chỉ vàng quy ra thành tiền là 286.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Kim L về việc yêu cầu ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H trả tiền thuê đất là 160.857.000 đồng.

- Buộc ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H liên đới trả cho bà Trần Kim L tiền thuê đất là 160.857.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định:

#### 3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.874.280 đồng.

- Hoàn trả lại cho bà Trần Kim L số tiền tạm ứng là 10.320.000 đồng theo biên lai số 0015708, ngày 23/02/2023, 1.340.000 đồng theo biên lai số 0007264 ngày 05/7/2023 và 550.000 đồng theo biên lai số 0007321, ngày 17/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

#### 3.2. Chi phí thẩm định:

Buộc ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H hoàn trả lại chi phí thẩm định cho bà Trần Kim L là 1.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2023 bị đơn ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét một phần bản án sơ thẩm. Ông L1 và bà H xin trả một phần theo bản án sơ thẩm, phần còn lại tiền án phí và tiền lúa cổ đất thì xin không trả vì bị bệnh, nên lo không nổi phần đó.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H trình bày: Ông L1, bà H chỉ kháng cáo yêu cầu nguyên đơn bà Trần Kim L cho ông bà được miễn không phải trả số tiền thuê đất, do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn. Ông L1, bà H chỉ thống nhất thỏa thuận tiền thuê đất với bà L là 10.000.000 đồng (tương ứng 100 gia lúa (2.000 kg)/diện tích 5.200m<sup>2</sup> x giá 5.000 đồng/kg), thời gian thuê đất từ năm 2019 đến nay là 14 năm tương đương số tiền 140.000.000 đồng, do đã trả cho bà L được 10.000.000 đồng tiền thuê năm 2009, vì vậy chỉ thừa nhận nợ tiền thuê đất là 130.000.000 đồng, nên xin bà L cho ông L1, bà H miễn số tiền này (bà L là cô ruột của bà H). Ông L1, bà H không thống nhất giá lúa theo xác nhận của Phòng Tài Chính - Kế hoạch huyện L là 01 kg lúa = 6.213 đồng, vì thời điểm thuê đất giá lúa là 01 kg = 5.000 đồng. Đồng thời, ông L1, bà H kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét cho miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm 21.874.280 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng mà bản án sơ thẩm đã tuyên

buộc vợ chồng ông bà phải chịu, còn phần vàng cổ đất thì thống nhất trả 286.000.000 đồng (52 chỉ vàng quy ra tiền).

- Nguyên đơn bà Trần Kim L trình bày: Không thống nhất kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà L thống nhất thời gian thuê đất từ năm 2009 đến nay là 14 năm tương đương số tiền 140.000.000 đồng, do ông L1, bà H đã trả cho bà L được 10.000.000 đồng tiền thuê năm 2009, nên số tiền thuê đất mà ông L1, bà H còn nợ là 130.000.000 đồng. Tuy nhiên, không thống nhất cho ông L1, bà H được miễn số tiền này mà yêu cầu ông L1, bà H phải tiếp tục trả cho bà L số tiền nợ thuê đất 130.000.000 đồng và 52 chỉ vàng cổ đất quy ra thành tiền là 286.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H; tuyên xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, theo sự thỏa thuận giữa các đương sự xác định số tiền thuê đất ông L1, bà H còn nợ bà L là 130.000.000 đồng nhưng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo xin miễn hoặc xin trả dần, đồng thời không chấp nhận kháng cáo của ông L1, bà H về xin miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do không đủ điều kiện miễn, giảm theo quy định của pháp luật; Về việc xin miễn tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do ông L1, bà H không kháng cáo, đến phiên tòa phúc thẩm mới yêu cầu xin miễn nên không xem xét (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 305/PB-VKS-DS ngày 03/6/2024).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Lai Vung thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và thuê quyền sử*

*dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc bị đơn ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H nộp đơn kháng cáo ngày 10/10/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự anh Phan Thành V, anh Phan Thành Q vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Anh Huỳnh Hồng N, chị Lê Thị Ngọc T và đại diện Quỹ tín dụng nhân dân H2 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 12/12/2009 ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H thỏa thuận cầm cố diện tích đất 5.200m<sup>2</sup> thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 115, mục đích trồng lúa, do ông Phan Thành L1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là đất tranh chấp) cho bà Trần Kim L với số vàng là 40 chỉ vàng 9999, thời hạn cố đất là 02 năm từ vụ đông xuân năm 2009 đến vụ hè thu năm 2011, các bên có lập Tờ Hợp đồng ngày 12/12/2009 (còn viết tắt là Hợp đồng cố đất). Sau đó bà L có đưa thêm cho ông L1, bà H 20 chỉ vàng 9999, nên tổng cộng ông L1, bà H nợ bà L là 60 chỉ vàng 9999. Khi cố đất thì bà L không trực tiếp canh tác đất mà thỏa thuận cho vợ chồng ông L1, bà H thuê lại mỗi năm là 25 gia lúa/01 công (100 gia lúa/5.200m<sup>2</sup>), đến hết hạn cố đất bà L có yêu cầu ông L1, bà H thực hiện nghĩa vụ nhận lại đất tranh chấp và trả lại số vàng cố đất nhưng ông L1, bà H chỉ trả được 08 chỉ vàng, còn lại 52 chỉ vàng cố đất và tiền thuê đất thì chưa trả cho bà L. Nguyên đơn bà L yêu cầu ông L1, bà H trả lại số vàng cố đất là 52 chỉ vàng, giá vàng là 5.500.000 đồng/chỉ thành tiền là 286.000.000 đồng và trả tiền thuê đất còn nợ từ ngày 12/12/2009 đến nay. Bị đơn ông L1, bà H thống nhất còn nợ số vàng cố đất của bà L là 52 chỉ vàng, thành tiền là 286.000.000 đồng, còn tiền nợ thuê đất 130.000.000 đồng thì ông L1, bà H xin bà L cho miễn hoặc cho trả dần do hoàn cảnh gia đình ông L1, bà H khó khăn. Đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim L tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 12/12/2009 vô hiệu, buộc bị đơn ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L số vàng cố đất 52 chỉ quy ra thành tiền là 286.000.000 đồng là có cơ sở. Bởi lẽ: Hợp đồng cố đất ngày 12/12/2009 được xác lập giữa ông L1, bà H với bà L là vô hiệu do không phù hợp với quy định của pháp luật, theo quy định tại Điều 166 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013 không cho phép người sử dụng đất cầm cố QSD đất, vì vậy giải quyết hậu quả của hợp đồng cố đất vô hiệu thì bà L có nghĩa vụ trả lại đất cho ông L1, bà H nhưng do ông L1, bà H vẫn giữ đất và thỏa thuận thuê lại đất từ bà L, nên chỉ buộc ông L1, bà H trả lại số vàng cố đất 52 chỉ vàng quy ra thành tiền là 286.000.000 đồng là

có căn cứ.

Đối với hợp đồng thuê lại đất, xét thấy đây là sự thỏa thuận tự nguyện giữa ông L1, bà H với bà L, trong quá trình thuê đất tranh chấp thì ông L1, bà H cũng trả được cho bà L 01 năm là 10.000.000 đồng, nhưng sau đó thì không trả tiền thuê đất nữa. Tại phiên tòa phúc thẩm ông L1, bà H đều thừa nhận đã thuê lại đất từ bà L sau khi cố đất từ ngày 12/12/2009 đến nay là 14 năm tương đương số tiền 140.000.000 đồng, do đã trả cho bà L được 10.000.000 đồng, nên còn nợ bà L tiền thuê đất là 130.000.000 đồng nhưng xin bà L cho miễn hoặc cho trả dần, còn bà L thống nhất số tiền thuê đất này nhưng không thống nhất cho ông L1, bà H được miễn mà yêu cầu trả đủ số tiền thuê đất còn nợ 130.000.000 đồng cho bà. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu bà L buộc ông L1, bà H có nghĩa vụ liên đới trả tiền thuê đất còn nợ cho bà L 130.000.000 đồng là có cơ sở.

Trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu gì đối với đất tranh chấp, nên Tòa án sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa bị đơn ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H kháng cáo yêu cầu bà L cho miễn hoặc cho trả dần tiền thuê đất và xin miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của ông L1 và bà H là không có đủ căn cứ, ngoài ra bà L cũng không thống nhất cho miễn hoặc cho ông L1, bà H trả dần, đối với việc Tòa án sơ thẩm buộc ông L1, bà H có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là phù hợp Điều 147 và Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Mặt khác, ông L1 và bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận đương sự đối với số tiền thuê đất mà ông L1, bà H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L là 130.000.000 đồng.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H không được chấp nhận, nên ông L1 và bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H;

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung theo hướng thỏa thuận của các đương sự xác định số tiền thuê đất là 130.000.000 đồng.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 131, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, khoản 2 Điều 170, khoản 3 Điều 188 và Điều 195 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, 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 và lệ phí Tòa án.

2.1. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 5.200m<sup>2</sup> thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 115, mục đích trồng lúa, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp đứng tên ông Phan Thành L1 với bên nhận cố đất bà Trần Kim L lập vào ngày 12/12/2009 là vô hiệu.

- Buộc ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Kim L số vàng 52 chỉ vàng quy ra thành tiền là 286.000.000 đồng.

2.2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Kim L về việc yêu cầu ông Phan Thành L1, bà Trần Thị Ngọc H trả tiền thuê đất.

Buộc ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Kim L tiền thuê đất là 130.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.416.000 đồng.

- Hoàn trả lại cho bà Trần Kim L số tiền tạm ứng là 10.320.000 đồng theo biên lai số 0015708, ngày 23/02/2023, 1.340.000 đồng theo biên lai số 0007264 ngày 05/7/2023 và 550.000 đồng theo biên lai số 0007321, ngày 17/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng, do bà Trần Kim L đã nộp tạm ứng và chi xong, nên ông L1, bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà L 1.500.000 đồng.

### **3. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Ông Phan Thành L1 và bà Trần Thị Ngọc H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007389, ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Lai Vung;
- Chi cục THADS huyện Lai Vung;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

*(Đã ký tên và đóng dấu)*

**Ngô Tấn Lợi**