

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU PHÚ  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 239/2020/DS-ST

Ngày: 25-11-2020

“V/v hợp đồng cầm cố quyền sử  
dụng đất – hợp đồng mua bán tài sản”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :***

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương
- *Hội thẩm nhân dân:* Ông Lý Khắc Chung  
Ông Nguyễn Thanh Tiền

- ***Thư ký phiên tòa :*** Ông Nguyễn Quốc Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa:***  
Ông Phạm Tuấn Khanh – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2020/TLST-DS, ngày 12 tháng 5 năm 2020 về việc Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất – hợp đồng mua bán tài sản.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 296/2020/QĐST-DS ngày 05/10/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2020/QĐST-DS ngày 26/10/2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 249/2020/QĐST-DS ngày 13/11/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phát Đ, sinh năm 1961, nơi cư trú: tổ 6, ấp BD, xã TMT, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. có mặt

- Bị đơn:

Ông Đỗ Văn K (Út T), sinh năm 1962; vắng mặt

Bà Huỳnh Thị T (T1), sinh năm 1961; có mặt

Cùng nơi cư trú: ấp CD, xã TMT, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 3 năm 2020 và lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Phát Đ trình bày:

Ông có nhận cố của ông K, bà T diện tích đất 03 công tằm cất tọa lạc tại ấp CD, xã TMT, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, giá cố 26.000.000 đồng, việc cố có

làm giấy tay ngày 05/02/2010AL, sau khi cố thì ông cho ông K, bà T thuê lại đất để canh tác. Đồng thời ông K, bà T có mua phân thuốc và còn nợ lại số tiền 71.659.000 đồng, có làm biên nhận ngày 06/02/2013AL. Trong suốt thời gian qua ông đã nhiều lần nhắc nhở, đòi nợ nhưng ông K, bà T không thực hiện.

Nay ông khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 05/02/2010AL giữa ông và ông K, bà T là vô hiệu, buộc ông K, bà T trả cho ông số tiền 26.000.000đ, không tính lãi, không bồi thường.

Buộc ông K, bà T trả cho ông số tiền còn nợ 71.659.000đ và tiền lãi tính từ ngày 01/01/2014 đến ngày xét xử với mức lãi suất 10%/năm.

*- Bị đơn ông Đỗ Văn K (Út T), bà Huỳnh Thị T (T1) đã được Tòa án tổng đạt các thủ tục tố tụng đúng theo quy định pháp luật nhưng ông bà không gửi văn bản tự khai và không tham gia tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến của ông bà.*

*Tại phiên tòa:*

Ông Đ trình bày: thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định chỉ yêu cầu ông K, bà T trả số tiền cố đất 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng) và 59.000.000 đồng (năm mươi chín triệu đồng) tiền mua phân thuốc còn nợ, không yêu cầu tính lãi. Về ý kiến bà T đề nghị trả dần 3.000.000 đồng/tháng thì ông không đồng ý.

Bà T trình bày: bà thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà và ông K cùng có nghĩa vụ trả cho ông Đ tổng số tiền 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng) nhưng bà xin trả dần 3.000.000đồng/tháng.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến:*

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và ông Đ, bà T đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông K không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án là vi phạm Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông K (Út T), bà T (T1) cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đ số tiền 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng).

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Đ khởi kiện về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản đối với ông K (Út T), bà T (T1) có địa chỉ cư trú tại huyện Châu Phú nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo qui định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Ông K (Út T) dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do tại phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà T (T1) là phù hợp với qui định pháp luật tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu: do các đương sự không có ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu đối với các quan hệ tranh chấp trong vụ án.

*[2] Về nội dung giải quyết vụ án:*

[2.1] Ông Đ khởi kiện yêu cầu ông K (Út T), bà T (T1) về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản. Tòa án đã thực hiện, cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông K (Út T), bà T (T1) để ông bà thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình cũng như trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn tuy nhiên cho đến nay chỉ có bà T (T1) tham gia phiên toà, ông K (Út T) vẫn vắng mặt không tham gia phiên họp, hòa giải, xét xử và không gửi văn bản trình bày ý kiến, xem như ông tự từ bỏ quyền lợi của bản thân. Theo biên bản xác minh ngày 03/9/2020 xác định ông K (Út T), bà T (T1) có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ ấp Cầu Dây, xã Thanh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, hiện ông bà đang chăn nuôi vịt tại địa phương.

[2.2] Tại phiên toà hôm nay, ông Đ và bà T (T1) cùng thống nhất số tiền ông K (Út T) và bà T còn nợ ông Đ là 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng), trong đó 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng) tiền cổ đất, 59.000.000 đồng (năm mươi chín triệu đồng) tiền mua phân thuốc. Bà T đồng ý cùng với ông K (Út T) cùng có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng).

[2.3] Căn cứ vào giấy cổ đất ngày 05/02A1/2010 và giấy nhận nợ ngày 06/02A1/2013 có chữ ký của ông K (Út T) và bà T (T1), có xác nhận của phó ấp Cầu Dây và lời trình bày của ông Đ cũng như sự thừa nhận của bà T. Hội đồng xét xử nhận thấy đã có đủ cơ sở xác định giữa ông Đ và ông K (Út T), bà T (T1) có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán phân bón và hiện ông K (Út T) và bà T (T1) còn nợ ông Đ số tiền 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng) là có thật.

[2.4] Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đ, ông K (Út T) và bà T (T1) là vô hiệu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc ông K (Út T), bà T (T1) có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền 26.000.000 đồng (hai mươi sáu triệu đồng). Về diện tích đất hiện ông Đ đã giao lại cho ông K (Út T) và bà T (T1) quản lý sử dụng và các bên không có tranh chấp về diện tích đất do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.5] Về hợp đồng mua bán tài sản có thời hạn thanh toán vào tháng 11A1/2013, đến thời hạn trả nhưng phía ông K (Út T), bà T (T1) không thực hiện việc trả tiền nợ dù ông Đ nhiều lần nhắc nhở, như vậy là ông K (Út T), bà T (T1) đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với hợp đồng mua bán tài sản qui định tại Điều 440 Bộ luật dân sự do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có cơ sở, buộc ông K (Út T) và bà T (T1) cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đ số tiền còn nợ là 59.000.000 đồng (năm mươi chín triệu đồng).

[2.6] Về tiền lãi: ông Đ không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Như vậy, ông K (Út T) và bà T (T1) cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Phát Đ tổng số tiền 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu

đồng). Bà T (T1) xin được trả dần 3.000.000 đồng/tháng nhưng không được sự đồng ý của ông Đ và cũng do ông K (Út T) vắng mặt nên Hội đồng xét xử không có cơ sở công nhận. Về phương thức và thời gian trả sẽ được thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đ được chấp nhận do đó ông Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đ tạm ứng án phí đã nộp. Ông K (Út T), bà T (T1) cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 407, Điều 309, Điều 310, Điều 430, Điều 440 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phát Đ. Buộc ông Đỗ Văn K (Út T) và bà Huỳnh Thị T (T1) cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Phát Đ số tiền 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng).

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.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn K (Út T), bà Huỳnh Thị T (T1) phải chịu 4.250.000 đồng (bốn triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Phát Đ số tiền 3.546.000 đồng (ba triệu, năm trăm bốn mươi sáu ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006458 ngày 11/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông Nguyễn Phát Đ và bà Huỳnh Thị T (T1) được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Đỗ Văn K (Út T) được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong 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.

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú;
- Lưu; hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

**Nguyễn Thị Cẩm Hương**