

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐÀM DƠI  
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 21/2024/DS-ST  
Ngày 22-01-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố  
quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán và  
hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ý

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Thanh Phong  
Bà Phạm Thị Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Cẩm Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện  
Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau tham gia  
phiên tòa:** Bà Ngô Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi,  
tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 669/2023/TLST-DS ngày 19  
tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp  
đồng mua bán và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số  
454/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Tân T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:**

1. Bà Thạch Thị X, sinh năm 1977 (vắng mặt).

2. Anh Phạm Thành L, sinh năm 1998 (vắng mặt).

3. Anh Phạm Văn G, sinh năm 2004 (vắng mặt).

4. Cháu Phạm Kim H, sinh ngày 03/9/2018 (vắng mặt).

**Người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Kim H:** Bà Thạch Thị X, sinh năm  
1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Tân H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Phạm Hồng A trình bày:*

Ông Phạm Văn U, bà Thạch Thị X nhiều lần đến vừa gạo của ông để mua gạo, cụ thể như sau:

- Ngày 27/7/2022 mua 02 lần, lần thứ nhất mua 1.760kg với giá 16.000đ/kg cộng 400.000 đồng thuê xe vận chuyển thành tiền 28.560.000 đồng, lần thứ hai mua 100kg với giá 16.000đ/kg cộng 400.000 đồng thuê xe vận chuyển thành tiền 2.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền mua trong ngày 27/7/2022 là 30.560.000 đồng.

- Ngày 29/7/2022 mua 1.760kg với giá 16.000đ/kg cộng 400.000 đồng thuê xe vận chuyển thành tiền 28.560.000 đồng.

- Ngày 02/8/2022 mua 700kg với giá 16.000đ/kg cộng 700.000 đồng thuê xe vận chuyển thành tiền 11.900.000 đồng.

Tổng số tiền mua gạo mà ông U thiếu ông là 71.020.000 đồng.

Ngoài ra, ông U, bà X nhiều lần vay tiền của ông, cụ thể như sau: Ngày 20/7/2022 vay số tiền 20.000.000 đồng, ngày 21/7/2022 vay số tiền 30.000.000 đồng, ngày 22/7/2022 vay số tiền 10.000.000 đồng, ngày 23/7/2022 vay số tiền 40.000.000 đồng. Việc vay tiền có làm biên nhận. Ngoài ra trước đó ông U, bà X còn nợ ông số tiền 28.980.000 đồng. Tổng số tiền vay mà ông U, bà X còn thiếu ông là 128.980.000 đồng.

Do ông U, bà X thiếu ông tổng số tiền 200.000.000 đồng, trong đó tiền mua gạo 71.020.000 đồng và tiền vay 128.980.000 đồng nên ông U, bà X có cầm cho ông 01 nền nhà ngang 10m, dài 30m, diện tích 300m<sup>2</sup> với giá 200.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời gian 30 ngày sẽ cùng tìm người để bán phần đất và ông U, bà X trả lại ông 200.000.000 đồng. Việc thỏa thuận được thể hiện bằng “GIẤY XÁC NHẬN CẦM ĐẤT” lập vào ngày 12/8/2022.

Ngày 12/9/2022 ông U chết, ông đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà X không thực hiện nghĩa vụ nên phát sinh tranh chấp. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất được thể hiện bằng văn bản “GIẤY XÁC NHẬN CẦM ĐẤT” giữa ông A với ông U, bà X lập vào ngày 12/8/2022; buộc bà X và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông U tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của các hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng vay tài sản, trả cho ông tổng số tiền là 200.000.000 đồng.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn đúng theo quy định pháp luật nhưng bà Thạch Thị X, anh Phạm Thành L, anh Phạm Văn G, cháu Phạm Kim H không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

*Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:* Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều

122, 123, 440, 463 của Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai, 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 Phạm Hồng A, buộc bà Thạch Thị X, anh Phạm Thành L, anh Phạm Văn G, cháu Phạm Kim H có nghĩa vụ trả cho ông A số tiền 200.000.000 đồng; Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 12/8/2022 giữa ông A với ông U, bà X; các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Phạm Hồng A có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Thạch Thị X, anh Phạm Thành L, anh Phạm Văn G, cháu Phạm Kim H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán và hợp đồng vay tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Ông Phạm Hồng A với ông Phạm Văn U, bà Thạch Thị X có giao dịch mua bán gạo vào các ngày 27/7/2022, 29/7/2022, 02/8/2022 với tổng số tiền 71.020.000 đồng. Ngoài ra, ông U, bà X vay tiền của ông A nhiều lần với tổng số tiền còn thiếu là 128.980.000 đồng. Do tổng số tiền mà ông U, bà X thiếu ông A là 200.000.000 đồng nên ông U, bà X và ông A đã lập văn bản có tên “GIẤY XÁT NHẬN CẦM ĐẤT” vào ngày 12/8/2022, nội dung ông U, bà X cầm cho ông A 01 nền nhà ngang 10m, dài 30m, diện tích 300m<sup>2</sup> với giá 200.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời gian 30 ngày sẽ cùng tìm người để bán phần đất và ông U, bà X trả lại ông A 200.000.000 đồng. Sau khi ông U chết, ông A đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà X không thực hiện nghĩa vụ. Do đó, ông A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất được thể hiện bằng văn bản “GIẤY XÁT NHẬN CẦM ĐẤT” giữa ông A với ông U, bà X lập vào ngày 12/8/2022; buộc bà X và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông U tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của các hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng vay tài sản, trả cho ông A tổng số tiền là 200.000.000 đồng.

Xét thấy giao dịch mua bán, vay tiền giữa ông U và ông A đã được thể hiện qua các Biên nhận và văn bản Ký nhận gạo. Đồng thời “GIẤY XÁT NHẬN CẦM ĐẤT” được lập giữa ông A với ông U, bà X lập ngày 12/8/2022 cũng thể hiện số tiền thỏa thuận trả là 200.000.000 đồng. Từ đó có cơ sở xác định lời trình bày của nguyên đơn về việc ông U, bà X nợ ông 200.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.2] Đối với “GIẤY XÁT NHẬN CẦM ĐẤT” được lập giữa ông A với ông U, bà X lập ngày 12/8/2022 là văn bản thể hiện giao dịch giữa các đương sự được lập trên tinh thần tự nguyện nhưng nội dung đã vi phạm điều cấm quy định tại các điều 166, 167 của Luật Đất đai nên giao dịch giữa các đương sự vô hiệu theo quy định tại các điều 122, 123 Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn xác định giữa các bên không thực hiện việc giao đất, giao tiền mà việc lập “GIẤY XÁT NHẬN CẦM ĐẤT” chỉ nhằm thỏa thuận việc trả số nợ trước đó, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3.3] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ bà Thạch Thị X, anh Phạm Thành L, anh Phạm Văn G, cháu Phạm Kim H nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến nên xem như các bị đơn từ bỏ quyền của mình và cố tình trốn tránh nghĩa vụ thanh toán nợ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu “GIẤY XÁT NHẬN CẦM ĐẤT” được lập giữa ông A với ông U, bà X lập ngày 12/8/2022, buộc bà Thạch Thị X, anh Phạm Thành L, anh Phạm Văn G, cháu Phạm Kim H trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng. Do cháu Phạm Kim H là người chưa thành niên nên nghĩa vụ của cháu Hoa do người đại diện hợp pháp thực hiện.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật bao gồm án phí dân sự không có giá ngạch do hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[6] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 123, 463, 466 Bộ luật Dân sự; các điều 166, 167 Luật Đất đai; 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,

#### **Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng A.

Tuyên bố “GIẤY XÁT NHẬN CẦM ĐẤT” được xác lập ngày 12/8/2022 giữa ông Phạm Hồng A với ông Phạm Văn U, bà Thạch Thị X là vô hiệu.

Buộc bà Thạch Thị X, anh Phạm Thành L, anh Phạm Văn G, cháu Phạm Kim H (được thực hiện bởi người đại diện hợp pháp) có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Hồng A số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

- Về án phí: Ông Phạm Hồng A đã nộp tạm ứng án phí số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0000636 ngày 19 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Bà Thạch Thị X, anh Phạm Thành L, anh Phạm Văn G, cháu Phạm Kim H (được thực hiện bởi người đại diện hợp pháp) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.300.000 (mười triệu ba trăm nghìn) đồng (chưa nộp).

*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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn thư.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Thị Hồng Ý**