

**TOẠ AÙN NHAÂN DAÂNCOÄNG HOËA XAÕ HOÄI CHUÛ
NGHÓA VIEÄT NAM
THAØNH PHOÁ RAÏCH GIAÙ Ñoäc laäp - Töï do - Haïnh phuøc
TÆNH KIEÂN GIANG**

Baùn aùn soá: 43/2019/DS-ST
Ngàøy: 04 / 9 / 2019.
V/v: Tranh chấp hợp ñồng
Cầm cố QSD ñất.

**NHAÂN DANH
NÖÖÙC COÄNG HOËA XAÕ HOÄI CHUÛ NGHÓA VIEÄT
NAM**

TOẠ AÙN NHAÂN DAÂN THAØNH PHOÁ RAÏCH GIAÙ
Vôùi thaønh phaàn hoäi ñoàng xeùt xöù sô thaäp goàm coù:
- Chuû töïa phieân toäa: Baø **Phạm Thị Thanh Loan** - Thaäp phaàn
- Caùc hoäi thaäp nhaân ñaân: 1. Bà **Trần Lệ Nga**
2. Bà **Hồ Thị Ngân**
- Thö kyù Toäa aùn ghi bieân baùn phieân toäa: Ông **Nguyễn Ngọc Tú**
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá tham gia phiên tòa: Bà **Đào Thị Ngọc Trâm**.

Ngàøy 04 thaùng 9 naêm 2019. Taïi trụ sở Toäa aùn nhaân ñaân Thaønh phoá Raïch Giaù xeùt xöù sô thaäp coäng khai theo thủ tục thông thường vụ án thuï lý soá 76/2019/TLST- DS ngàøy 02 thaùng 4 naêm 2019 veà việc “Tranh chấp hợp ñồng cầm cố QSD ñất”. Theo quyếät ñònh ñoä vuï aùn ra xeùt xöù soá 49/2019/QÑXXST-DS, ngàøy 24 thaùng 7 naêm 2019 giöõa caùc ñoàng söi:

Nguyên ñơn: Bà **Mai Thị K**, sinh năm 1973 (có mặt)
Ông **Danh R (R)**, sinh năm 1976 (có mặt)
Địa chỉ: Số 264 tổ 1 ấp Sóc C, xã Phi T, Rạch G, Kiên G.
Người đại diện theo ủy quyền của ông Danh R: Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1954.
(Có mặt)
Địa chỉ: Số 100A, KP 4, Thị trấn Giồng R, huyện Giồng R, tỉnh Kiên G.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 8/4/2019)
Bị ñơn: Ông **Danh Đ**, sinh năm 1984 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 256 ấp Sóc C, xã Phi T, Rạch G, Kiên G.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn ông Danh R và bà Mai Thị K trình bày:** Vào ngày 9/2/2017 ông Danh Đ có cổ đất cho chúng tôi, diện tích đất là 8,5 công tầm 3m tọa lạc tại ấp Sóc C, xã Phi T, Rạch G, Kiên G. Giữa hai bên có làm tờ cổ đất. Sau đó chúng tôi có đưa cho ông Danh Đ 200.000.000 đồng với thời hạn cổ đất là 2 năm từ ngày 9/2/2017 đến ngày 9/2/2019. Tuy nhiên chúng tôi mới làm được 01 năm thì ông Danh Đ lấy đất lại bán cho người khác, không trả tiền cho chúng tôi.

Nay chúng tôi yêu cầu hủy hợp đồng cầm cổ đất giữa chúng tôi và ông Danh Đ, buộc ông Danh Đ phải trả lại cho chúng tôi số tiền 200.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi.

*** Bị đơn ông Danh Đ:** Không có ý kiến bằng văn bản theo thông báo thụ lý hợp lệ của Tòa án và cũng không có mặt theo hai lần thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án.

Tại phiên tòa bỏ trốn ông Danh Đ vắng mặt.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch Giá phát biểu:**

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, các bên có mặt và tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận rõ như sau:

Về thủ tục tố tụng: Các đương sự tranh chấp với nhau về việc cầm cổ quyền sử dụng đất. Xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất”. Căn cứ theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá. Đối với bị đơn ông Danh Đ Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng tại phiên tòa hôm nay tiếp tục vắng mặt không lý do. Căn cứ vào quy định tại Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông Danh Đ nhưng vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho họ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị K và ông Danh R yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông Danh R và ông Danh Đ, yêu cầu ông Danh Đ phải trả lại cho ông R và bà K số tiền gốc 200.000.000 đồng. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định: Vào ngày 9/2/2017 ông Danh Đ có cố đất cho ông Danh R, diện tích đất là 8,5 công tầm 3m tọa lạc tại ấp Sóc C, xã Phi T, Rạch G, Kiên G với số tiền gốc 200.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 2 năm. Tuy nhiên trong thời gian cố đất, ông Danh Đ đã lấy lại đất chuyển nhượng cho người khác mà không trả lại tiền cho ông Danh R, bà Mai Thị K.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Danh Đ được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng, thể hiện rõ nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn vắng mặt không lý do và cũng không cung cấp lời khai, ý kiến của mình đối với yêu cầu của bà Mai Thị K và ông Danh R. Như vậy, ông Danh Đ đã không tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh đối với yêu cầu của bà K và ông R. Do đó, ông Danh Đ phải chịu hậu quả về việc không chứng minh được. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị K và ông Danh R.

[3] Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013, không có điều luật nào quy định cho phép người sử dụng đất có quyền “cầm cố quyền sử dụng đất”, vì khác với các loại tài sản thông thường, Luật Hiến Pháp 2013 và Luật Đất đai 2013 nêu ra nguyên tắc "Đất đai là tài sản toàn dân do đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý". Do đó, việc xác lập giao dịch cố đất vào ngày 9/2/2017 giữa ông Danh R và ông Danh Đ sẽ bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “ Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm, giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”

Tại đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng cố đất được xác lập vào ngày 9/2/2017. Xét yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông Danh Đ phải trả lại cho bà Mai Thị K và ông Danh R số tiền gốc 200.000.000 đồng.

[4] Về lãi suất: Nguyên đơn bà Mai Thị K và ông Danh R không yêu cầu tính lãi đối với số tiền cầm cố đất vốn gốc là 200.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Căn cứ Khoản 2 Điều 26 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 thì ông Danh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 10.000.000 đồng (200.000.000 đồng x 5%).

Vì caùc leõ treân,

QUYEÁT ÑÒNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 91, Điều 147, Điều 266, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. **Chááp nhaän yeâu caàu khôùï kieän cuûa** bà Mai Thị K và ông Danh R đối với ông Danh Đ về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

2. **Tuyên bố** hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 9/2/2017 giữa ông Danh R và ông Danh Đ là vô hiệu.

3. **Buôãc** ông Danh Đ **phaùï traû** cho bà Mai Thị K và ông Danh R số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 trên số tiền cần phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. **Về án phí:** Ông Danh Đ **phaùï chòu àùn phí** dân sự **sô thaãm giaù ngaïch laø** 10.000.000 đồng.

Trả lại cho bà Mai Thị K và ông Danh R tiền tạm ứng án phí đã nộp **soá tieàn** 5.000.000 **ñoàng** theo biên lai thu tiền số 0001606 ngày 29/3/2019 của Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

5. **Quyền kháng cáo:** Nguyên đơn **còu quyềàn khàùng caàu** baùn àùn trong haïn 15 **ngaøy keã töø** **ngaøy tuyeân àùn sô thaãm**. Bị đơn vắng mặt **còu quyềàn khàùng caàu** baùn àùn trong haïn 15 **ngaøy keã töø** **ngaøy** nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Trööng hôïp baùn àùn **ñöôïc thi haønh** theo qui ñònh tại Ñieàu 2 **Luaät thi haønh àùn dân sôï** thì **ngôôøi ñöôïc thi haønh àùn dân sôï**, **ngôôøi phaùï thi haønh àùn dân sôï** **còu quyềàn thoûa thuaän** thi

hønh àùn, quyeàn yeâu caàu thi hønh àùn, tõi nguyềñ thi hønh àùn hoaëc bò cồõng cheá thi hønh àùn theo qui ñònh tại caùc ñieàu 6,7 vaø 9 Luaät thi hønh àùn daân sõi; thôøi hieäu thi hønh àùn ñöôïc thöïc hieän theo qui ñònh tại Ñieàu 30 Luaät thi hønh àùn daân sõi.

XEÙT XÖÙ SÔ THAÂM

Nôi nhaän:

TOẠI PHIEÂN TOØA

- VKSND TP.Raïch Giaù
- TAND Tænh Kieân Giang
- VKSND Tænh Kieân Giang
- CQTHA TP.Raïch Giaù
- Caùc ñöông sõi
- Löu hoà sô.

TM.HOÀI ÑOÀNG

THAÂM PHAÙN - CHUÙ

Phạm Thị Thanh Loan

HOÀI ÑOÀNG XEÙT XÖÙ SÔ THAÂM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

