

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM D, TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 185/2022/DS-ST
Ngày 28 - 9 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán và
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM D, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm Ph - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Thái Hoàng Bo

Ông Nguyễn Hoài Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My L Thư ký Toà án nhân dân huyện Đam D.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam D tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam D xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán và hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 213/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1953; cư trú tại: Ấp Nhà C, xã Quách Phẩm B, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư Huỳnh Công D L Luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

+ Ông Phạm Minh Ch, cư trú tại: Ấp Chà L, xã Trần Ph, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

+ Anh Phạm Minh Tr, cư trú tại: Ấp Chà L, xã Trần Ph, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Lệ H, sinh năm 1965, cư trú tại: Ấp Chà L, xã Trần Ph, huyện Đam D, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Luật sư Huỳnh Công D trình bày:*

Vào năm 2013 do nhà ở xuống cấp nên bà L có xin kinh phí từ Hội thanh niên xung phong và được xem xét hỗ trợ khoảng 35.000.000 đồng. Trong thời gian chờ kinh phí thì vào ngày 11.11.2013 bà L có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cửa hàng vật liệu xây dựng H Ch vay số tiền 25.000.000 đồng, thời gian thanh toán L vào ngày 11/01/2014 nhưng thực tế không có nhận tiền và cũng không có thanh toán lãi. Hợp đồng thế chấp do ông Ch và bà L ký, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L trực tiếp đưa cho ông Ch. Mục đích Lm hợp đồng thế chấp L để Lm tin cho việc bà L mua vật liệu xây dựng.

Ngày 30/8/2013 âm lịch bà L đến cửa hàng H Ch mua vật liệu, ngày hôm sau Phạm Minh Tr Lm toa cho bà L với số tiền 24.146.000 đồng. Bà L đưa trước số tiền 17.000.000 đồng, qua vài ngày sau khi chở vật liệu xuống bà L có trả được 3.000.000 đồng, ngày 23/01/2014 Tr có nhận của bà L 2.000.000 đồng. Tổng cộng Tr nhận của bà L L 22.000.000 đồng. Quá trình bán thì ông Ch và ông Tr chở vật liệu xây dựng không đủ, thiếu 12 bao cát và $\frac{1}{2}$ khối đá với số tiền 350.000 đồng. Tổng cộng cửa hàng H Ch có nhận của bà L số tiền L 22.350.000 đồng. Trong khi bà L chỉ mua vật liệu bằng số tiền 9.555.000 đồng. Số tiền trả dư cho cửa hàng H Ch L 12.795.000 đồng.

Nay bà L yêu cầu ông Ch và anh Tr phải có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 12.795.000 đồng. Hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2013 giữa bà L với ông Ch. Buộc ông Ch phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L thống nhất với lời trình bày của Luật sư Dung, không có ý kiến bổ sung.*

** Theo lời khai ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm D của Tòa án nhân dân huyện Đầm D đối với bà Nguyễn Lệ H thể hiện:*

Năm 2013 bà L có đến cửa hàng vật liệu xây dựng H Ch do bà với ông Ch Lm chủ đề mua vật liệu xây dựng cất nhà. Quá trình mua bán ban đầu bà L trả tiền mặt được 10.000.000 đồng, sau đó còn thiếu nhiều vật tư mà bà L thì không còn tiền mặt nên có yêu cầu ông Ch lên đơn hết dự trừ các vật tư còn lại thì đơn giá khoảng 20.000.000 đồng (bà H không nhớ cụ thể từng loại hàng hóa và số tiền chính xác). Bà L đặt vấn đề thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo trả số tiền mua hàng nêu trên và được ông Ch thống nhất. Hai bên có Lm hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận do bà L và ông Ch ký, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L do bà cất giữ. Bà L có hứa sau 2 tháng sẽ trả đủ tiền mua hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng đến hạn không thực hiện.

Năm 2018 bà và ông Ch ly hôn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L bà vẫn giữ đến năm 2020 bà có khởi kiện bà L yêu cầu trả số tiền 20.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án bà L có thừa nhận có thiếu bà 18.000.000 đồng nhưng có trả cho Tr 2.000.000 đồng còn nợ 16.000.000 đồng. Do bà bận đi Lm ăn xa nên đã rút đơn khởi kiện, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L bà cũng giao lại cho Tr quản lý. Bà H xác định bà L còn nợ lại bà 20.000.000 đồng từ khi thế chấp giấy đến nay chưa thanh toán.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà L bà không thống nhất. Bà không yêu cầu khởi kiện đối với bà L trong vụ án này và không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Khi nào bà L trả tiền bà sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

** Đối với bị đơn ông Phạm Minh Ch và anh Phạm Minh Tr:* Mặc dù đã được tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng về yêu cầu khởi kiện của bà L nhưng ông Ch và anh Tr không có ý kiến gì và không tham gia H giải và xét xử.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm D phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm Ph, của Hội đồng xét xử, thư ký L đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. 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 căn cứ Điều 430, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 317, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp thiết lập ngày 11/11/2013 giữa bà H với ông Ch. Buộc ông Ch, anh Tr và bà H có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Phạm Minh Ch, anh Phạm Minh Tr và bà Nguyễn Lệ H đã được Tòa án triệu tập tham gia tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự L đúng quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà L khởi kiện yêu cầu anh Tr trả số tiền mua vật liệu xây dựng còn dư L 12.795.000 đồng; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc ông Ch trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật được xác định L tranh chấp hợp

đồng mua bán và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 430 và Điều 500 của Bộ luật dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong vụ án, lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét thấy, năm 2013 bà L có mua vật liệu tại cửa hàng vật liệu xây dựng H – Ch L thực tế có xảy ra, vấn đề này được bà H thừa nhận đây L tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.1] Bà L xác định theo hóa đơn mà cửa hàng vật liệu xây dựng kê cho bà ngày 01/9/2013 số tiền 24.146.000 đồng (không cung cấp được hóa đơn), bà đã trả cho cửa hàng H – Ch L 22.350.000 đồng, trong đó có 350.000 đồng vật liệu xây dựng giao thiếu. Vật liệu xây dựng cửa hàng giao cho bà theo tính toán L 9.555.000 đồng, như vậy bà trả dư 12.795.000 đồng, bà yêu cầu anh Tr trả lại cho bà vì anh Tr L người nhận tiền. Theo các biên nhận nhận tiền của anh Tr mà bà L cung cấp thể hiện anh Tr có nhận 02 lần tiền từ bà L, ngày 30/8/2013 nhận 17.000.000 đồng và ngày 23/01/2014 có nhận 2.000.000 đồng, ngoài ra không còn biên nhận nào khác nên việc bà L cho rằng anh Tr nhận của bà 22.350.000 đồng L chưa phù hợp. Mặt khác, bà L không cung cấp được hóa đơn giao hàng từng đợt, không xác định được tổng số tiền mua vật liệu xây dựng đến khi hoàn thành việc xây dựng nhà nhưng xác định số tiền mua vật liệu L 9.555.000 đồng L không có căn cứ.

[3.2] Bà L cho rằng trả tiền cho Tr vào tháng 9/2013 số tiền 22.350.000 đồng. Như vậy theo trình bày của bà thì thời điểm này cửa hàng giao chưa đủ vật liệu cho bà theo toa và hiện tại đã trả dư tiền nhưng vào ngày 23/01/2014 trên phiếu giao hàng H Ch thể hiện anh Tr có nhận của bà số tiền 2.000.000 đồng tiền mua vật liệu L không phù hợp.

[3.3] Quá trình giải quyết vụ án và theo đơn kiện của bà L thì bà cho rằng trong thời gian chờ hỗ trợ từ Hội cựu thanh niên xung phong bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cho ông Ch để đảm bảo cho khoản tiền mua vật liệu xây dựng. Theo hợp đồng thế chấp ngày 11/11/2013 thể hiện bà thế chấp giấy chứng nhận cho ông Ch để vay số tiền 25.000.000 đồng. Bà L và bà H đều xác định bà L không nhận số tiền 25.000.000 đồng mà L để đảm bảo cho số tiền mua vật liệu còn nợ. Như vậy có cơ sở khẳng định thời điểm bà L thế chấp giấy chứng nhận cho ông Ch và bà H bà còn nợ lại tiền mua vật liệu xây dựng. Từ khi ký hợp đồng thế chấp đến thời điểm hiện tại bà chưa chứng minh được việc đã thanh toán cho cửa hàng H Ch.

[3.4] Theo biên bản ghi lời khai ngày 21/12/2020 của Tòa án đối với L bà thừa nhận số tiền mua vật liệu xây dựng còn thiếu cửa hàng H Ch L 18.000.000 đồng, sau đó có trả cho anh Tr 2.000.000 đồng còn nợ lại 16.000.000 đồng chưa thanh toán. Trong vụ án này bà L không thừa nhận chữ ký trong biên bản ghi lời khai trên L của bà, bà có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết. Tòa án đã tiến hành thu thập mẫu chữ ký, chữ viết của bà L ở thời điểm hiện tại và các mẫu chữ ký, chữ viết bà thừa nhận L chữ ký, chữ viết của bà cùng thời điểm để trưng cầu theo quy định. Theo kết luận giám định số 218/KL-KTHS ngày 30/7/2022 của

Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Cà Mau kết luận chữ ký “L”, chữ viết “Nguyễn Thị L” so với các mẫu chữ ký “L”, chữ viết “Nguyễn Thị L” do Tòa án thu thập L do cùng một người ký và viết ra.

Từ các lập luận nêu trên có cơ sở xác định bà L yêu cầu anh Tr trả lại số tiền mua vật liệu còn dư 12.795.000 đồng L không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3.5] Đối với hợp đồng thế chấp thiết lập ngày 11/11/2013, nội dung thể hiện bà L thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 25.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà L và bà H đều xác định bà L không có nhận 25.000.000 đồng nên có cơ sở xác định giao dịch thế chấp L giả tạo, hình thức hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định nên vô hiệu về nội dung và hình thức. Về hậu quả pháp lý đối với giao dịch dân sự vô hiệu theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định L các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiết lập ngày 11/11/2013 giữa bà L với ông Ch vô hiệu. Buộc ông Ch, bà H và anh Tr cùng có nghĩa vụ trả lại cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ch, anh Triệt và bà H không có yêu cầu gì về vấn đề này nên không đặt ra xem xét L phù hợp.

Đối với bà H xác định bà L còn nợ lại số tiền mua vật liệu xây dựng 20.000.000 đồng nhưng không yêu cầu trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp bà khởi kiện bà L bằng một vụ kiện khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà L phải chịu L 5.870.000 đồng do phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L được miễn do có đơn xin miễn án phí (thuộc trường hợp người cao tuổi).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, Điều 227, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 430, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 317, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu anh Tr trả số tiền 12.795.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiết lập ngày 11/11/2013 giữa bà L với ông Ch vô hiệu. Buộc ông Ch, bà H và anh Tr cùng có nghĩa vụ trả lại cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 159372 mang tên Nguyễn Thị L, diện tích 28.720m² được Ủy ban nhân dân huyện Đầm D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 01/11/1994.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí giám định L 5.870.000 đồng (bà L đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ.

5. 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 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.

Đương sự có mặt có quyền Lm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền Lm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm D;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm D;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PH - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Ngọc Mai