

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 43/2025/DS-ST

Ngày 03/3/2025.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thiên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Văn Duy

2. Ông Nguyễn Tấn Đạt

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trịnh Hồ Hải Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa:* Ông Trần Huỳnh Đức Lập - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 02 và ngày 03 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 326/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. N đơn: Anh Trần Hoàng N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

* Đại diện ủy quyền: Chị Huỳnh Kiến Cát P, sinh năm 1978. (*có mặt*)

Địa chỉ: Ấp M, xã MT, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Anh Mai Thanh M, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ND, phường M1, quận T1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền của anh M: Chị Huỳnh Thị H, sinh năm 1987. (*có mặt*)

Địa chỉ: Khu phố B, phường M, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

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

- Bà Trần Thị Kim A, sinh năm 1970. (*có mặt*)

Địa chỉ: Ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Văn phòng công chứng PM. (*vắng mặt không lý do*)

Địa chỉ: Nguyễn Trọng D, khu phố H2, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Lê Thị D, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Trần Hưng Đ, khu phố N, phường K, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

* Đại diện ủy quyền của chị D: Anh Nguyễn Trọng T, sinh năm 1992. *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp TH, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1980. *(xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Nguyễn D, phường M3, quận T2, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Trần Thị Ngân T1, sinh năm 1981. *(xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Khu phố B3, phường M, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Trần Văn S, sinh năm 1953. *(vắng mặt không lý do)*

- Ông Trần Văn A2, sinh năm 1962. *(vắng mặt không lý do)*

- Bà Trần Thị Kim H1, sinh năm 1978. *(xin vắng mặt)*

- Anh Phạm Hoàng T1, sinh năm 1984. *(vắng mặt không lý do)*

- Anh Phạm Hoàng M2, sinh năm 1992. *(vắng mặt không lý do)*

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Trương Thị Thúy A2, sinh năm 1986. *(vắng mặt không lý do)*

- Cháu Trần Hoàng Khánh Đ, sinh năm 2022.

Đại diện theo pháp luật của cháu Đ: Anh Trần Hoàng N, sinh năm 1986 và chị Trương Thị Thúy A2, sinh năm 1986. *(vắng mặt không lý do)*

- Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1957. *(xin vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng:

- Anh Hồ Văn P, sinh năm 1981. *(xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp L, xã BT, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Trương Thị Thảo T3, sinh năm 1989. *(xin vắng mặt)*

- Anh Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1984. *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp N2, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang

- Anh Nguyễn Trần Tuấn K, sinh năm 1994. *(vắng mặt không lý do)*

Địa chỉ: Ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Võ Thị L, sinh năm 1985. *(xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Khu phố GT, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 21/10/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/12/2023, nguyên đơn anh Trần Hoàng N trình bày:**

Vào ngày 16/11/2022, tại Văn phòng công chứng PM, anh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 45, địa chỉ ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho anh M với giá 1.400.000.000 đồng. Mục đích của hợp đồng chuyển nhượng là để anh M cho bà A vay tiền. Khi ký hợp đồng, anh chỉ đến kí tên rồi ra về, không nhận tiền của anh M cũng như không giữ hợp đồng chuyển nhượng. Mọi vấn đề về tiền bạc giữa anh M và bà A tự giao dịch với nhau.

Gần đây anh M cùng chị Trần Thị Ngân T1, anh Hồ Văn P không rõ địa chỉ, có số tài khoản: 070042716012 tại Ngân hàng thương mại cổ phần S (Tài khoản này nhận tiền đóng lãi của bà A thay thế cho anh M) đến yêu cầu gia đình anh dọn ra khỏi nhà. Điều này trái với thỏa thuận ban đầu là chuyển nhượng treo, khi bà A trả tiền vay cho anh M thì anh M trả lại đất cho anh.

Anh yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016713, quyền số 24/2022TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng PM, tỉnh Tiền Giang.
- Trả về N trạng việc vay mượn giữa anh M và bà A tự chịu trách nhiệm với nhau.

** Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/4/2024, đại diện ủy quyền của nguyên đơn là chị Huỳnh Kiến Cát P trình bày:*

Anh N vẫn giữ N lời trình bày và nội dung yêu cầu khởi kiện đối với anh M như đã nêu tại Đơn khởi kiện. Anh N và anh M không quen biết nhau. Vào ngày 16/11/2022, bà A là cô ruột của anh N có kêu anh N đến Văn phòng công chứng PM ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 cho anh M để anh M cho bà A vay số tiền 1.400.000.000 đồng. Trước đó, cũng trong năm 2022, anh N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho một người tên T3 để bà A vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau khi bà A và anh T3 đã thỏa thuận xong số nợ này, anh N và anh T3 đã ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên cũng ngay trong ngày 16/11/2022 để anh N ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng với anh M. Anh N chỉ ký tên vào hợp đồng mà không có bất kỳ thỏa thuận nào với anh M, anh N không nhận tiền và cũng không giao đất cho anh M.

Do trước khi ký hợp đồng với anh M thì bà A có nói với anh rằng hai bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng dưới dạng giả cách để đảm bảo cho khoản tiền mà bà A vay anh M, gia đình anh N vẫn được tiếp tục sinh sống trên nhà đất này mà không bị ảnh hưởng gì nên anh N đồng ý ký. Tuy nhiên, đến tháng 8/2023, vợ chồng anh P, chị T1 và anh M đến gặp chửi bới và yêu cầu anh N dọn ra khỏi nhà đất thuộc thửa 118. Anh N có trao đổi và xác định bà A nợ tiền của anh M, anh không có nợ nên không đồng ý giao nhà đất hay chuộc lại theo yêu cầu của anh M nhưng anh M không đồng ý mà nhiều lần yêu cầu anh giao nhà đất nên anh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Anh yêu cầu bà A trả tiền cho anh M để lấy sổ đỏ về trả lại cho anh. Anh N không đồng ý với yêu cầu độc lập của chị D vì anh không biết chị D là ai và anh cũng không chuyển nhượng thửa đất số 118 cho chị D. Anh N không

thỏa thuận thuê lại nhà đất với anh M như phía bị đơn trình bày và cũng không chỉ ranh giao đất, anh N cũng không xin chị D ở thêm 01 tháng trên nhà đất này như phía chị D trình bày. Hiện anh N sinh sống cùng vợ và 01 người con trai khoảng hơn 01 tuổi trên nhà đất thuộc thửa số 118.

- Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09/01/2025, đại diện ủy quyền của nguyên đơn là chị Huỳnh Kiến Cát P trình bày:

Anh N vẫn giữ N yêu cầu khởi kiện và đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 giữa anh N và anh M nhưng anh không đồng ý trả số tiền 1.400.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán theo yêu cầu của anh M. Vì anh không có vay tiền của anh M mà bà A là người vay số tiền này của anh M, anh chỉ cho bà A mượn sổ đỏ thửa 118 để thế chấp vay tiền. Anh đề nghị bà A có trách nhiệm trả số tiền này cho anh M. Đối với Văn bản thỏa thuận đề ngày 16/11/2022 mà phía anh M nộp kèm theo đơn phản tố thì chữ ký Trần Hoàng N là đúng do anh N ký; tuy nhiên, anh N chỉ ký vào các văn bản trong hồ sơ vay để bà A được vay tiền. Hơn nữa, nội dung thỏa thuận anh M cho anh N thuê lại thửa đất 118 với giá 42.500.000 đồng/tháng, trong thời hạn 01 năm như thể hiện trong văn bản này là điều bất hợp lý. Nay bà A cũng xác nhận bà A là người vay số tiền này của anh M và đồng ý trả nợ cho anh M, việc bà A và anh M thỏa thuận vay số tiền 1.400.000.000 đồng như thế nào thì anh N không biết. Ngoài ra, anh N không đồng ý với yêu cầu độc lập của chị D vì anh N không có giao dịch gì với chị D và việc anh M chuyển nhượng thửa đất số 118 cho chị D thì anh N cũng không hề hay biết.

**** Theo bản tự khai ngày 05/01/2024, bị đơn anh Mai Thanh M trình bày:***

Ngày 16/11/2022, anh có mua nhà và đất của anh N đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 45, diện tích 633,9 m² tọa lạc tại ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện xong theo đúng quy định pháp luật và anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm giao nhà và đất, anh N có thỏa thuận với anh là xin được ở nhờ khoảng 01 tháng, khi nào tìm được nơi ở mới thì anh N sẽ dọn đi. Đến nay đã quá thời hạn nhưng anh N vẫn không dọn đi mà còn khởi kiện anh. Anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh N vì đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh.

- Tại bản tự khai ngày 16/01/2024 và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/4/2024, bị đơn anh M và đại diện ủy quyền của bị đơn là chị Huỳnh Thị H trình bày:

Anh M vẫn giữ nguyên lời trình bày như đã nêu trước đây. Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì mua bán công khai, hợp pháp và được chứng thực của cơ quan có thẩm quyền và anh M đã được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 118 nên anh M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. anh M và anh N đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 118 cùng với ngôi nhà trên đất với giá 1.400.000.000 đồng; việc giao nhận số tiền này thì anh M đã giao đủ tiền cho anh N tại Văn phòng công chứng PM và việc giao nhận tiền này được lập thành văn bản, có chữ ký của anh M, chị T1 và anh N; phía anh M sẽ cung cấp sau cho Tòa án trong hạn 30 ngày.

Ban đầu hai bên có thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh M cho anh N thuê lại nhà đất này với thời hạn 01 năm nhưng không nhớ giá thuê là bao nhiêu, sau khi tìm được văn bản thỏa thuận thì anh M sẽ cung cấp sau cho Tòa án. Sau khi thuê nhà đất thì anh N không trả tiền thuê như thỏa thuận nên anh M đến gặp trực tiếp anh N yêu cầu trả tiền thuê hoặc trả lại nhà đất thì anh N xin thêm vài tháng để tìm chỗ khác sinh sống.

Khi thỏa thuận thuê nhà, hai bên có thỏa thuận trường hợp không thanh toán tiền thuê nhà nhiều tháng liền thì anh N có nghĩa vụ giao trả nhà lại cho anh M trước hạn kết thúc hợp đồng thuê. Khi anh M chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa 118 cho chị D thì có thông báo cho anh N biết và giữa các bên có thỏa thuận anh N xin tiếp tục ở thêm 01 tháng để tìm nhà mới và giao trả nhà đất cho chị D, ngoài ra không có thỏa thuận thêm thời hạn thuê gì khác.

Hai lần chuyển nhượng nêu trên, anh M có yêu cầu đo đạc nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trả lời là không cần đo đạc mà chỉ trích lục sơ đồ thửa đất nên không có đo đạc; tuy nhiên, anh N có chỉ ranh cho anh M và anh M có chỉ ranh giới thửa đất cho chị D biết.

- Theo đơn phản tố và bản tự khai cùng ngày 16/12/2024, bị đơn anh M trình bày:

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N, vì anh không có mối quan hệ vay mượn gì với bà A. Do trước đây vào ngày 16/11/2022, anh có cho anh N vay số tiền 1.400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng và tài sản đảm bảo cho khoản vay là nhà đất thuộc thửa số 118 nêu trên bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận nếu anh N không trả tiền lãi hàng tháng và không trả tiền gốc khi anh đòi thì anh có quyền sang tên chủ quyền đất qua tên anh và anh sẽ lấy nhà đất nêu trên. Trong quá trình vay, anh N chỉ đóng tiền lãi được 20.000.000 đồng. Anh đã nhiều lần yêu cầu anh N hoàn trả tiền gốc và lãi nhưng anh N không thực hiện nên anh đã thực hiện thủ tục sang tên thửa đất 118.

Anh phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016713, quyền số 24/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng PM giữa bên chuyển nhượng là anh Trần Hoàng N và bên nhận chuyển nhượng là anh Mai Thanh M đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 45, tọa lạc ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc anh N trả lại cho anh số tiền 1.400.000.000 đồng mà anh N đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016713, quyền số 24/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 nêu trên. Đồng thời, buộc anh N trả cho anh tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 16/12/2022 đến ngày xét xử, tiền lãi tạm tính đến ngày 16/12/2024 là: 1.400.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 24 tháng = 557.760.000 đồng. Tổng số tiền mà anh yêu cầu anh N phải trả tạm tính đến ngày 16/12/2024 là 1.957.760.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09/01/2025, đại diện ủy quyền của anh M là chị H trình bày:

Anh M xác định người vay số tiền 1.400.000.000 đồng là anh N không phải bà A như đại diện của anh N trình bày; hơn nữa anh N và bà A cũng không chứng minh được bà A là người đã thỏa thuận vay số tiền này. Nguồn tiền và bên cho vay ban đầu là của anh M và chị T1 hùn vốn cho anh N vay với lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 01 năm và anh N phải sử dụng nhà đất thuộc thửa số 118 để đảm bảo cho khoản vay thì anh M và chị T1 mới cho anh N vay và anh N đồng ý. Sau đó, hai bên thống nhất sẽ ký hợp đồng bảo đảm tài sản dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất thuộc thửa số 118; đồng thời, hai bên lập song song Văn bản thỏa thuận cùng ngày 16/11/2022 đã được nộp kèm theo đơn phản tố cho Tòa án, theo đó, hai bên thỏa thuận trả lãi mỗi tháng 42.500.000 đồng nhưng ghi thể hiện trong văn bản thỏa thuận là tiền anh M và chị T1 cho anh N thuê lại nhà đất mỗi tháng là 42.500.000 đồng; nếu anh N trễ hạn trả lãi quá 03 tháng thì anh M và chị T1 được quyền tiến hành thủ tục sang tên nhà đất thuộc thửa số 118 mà anh N đã thế chấp. anh M đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho anh N tại Văn phòng công chứng PM và anh M nhìn thấy anh N trả 1.000.000.000 đồng này cho chị L (anh không rõ họ tên đầy đủ và địa chỉ cư trú) để chị L và anh N ký hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 118 mà trước đó chị L cho anh N vay 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 400.000.000 đồng thì do chị T1 giao cho anh N và anh N có ký nhận tiền trong Văn bản thỏa thuận ngày 16/11/2022.

Tuy nhiên, sau đó, anh N chỉ trả được tháng lãi đầu tiên vào khoảng 01 tháng sau khi vay nên quá hạn thỏa thuận trả lãi anh N vẫn không thanh toán dù anh M và chị T1 nhiều lần liên hệ yêu cầu anh N trả. Khoảng 10 tháng sau khi vay, anh M và chị T1 mới tiến hành thủ tục sang tên thửa đất số 118 theo hợp đồng chuyển nhượng mà anh M và anh N đã ký kết khi vay tiền và anh M đã đứng tên quyền sử dụng thửa đất 118, anh M nhiều lần yêu cầu anh N giao nhà đất này nhưng anh N nhiều lần tránh né, không hợp tác để giao nhà đất cho anh M.

Do cần lấy lại vốn nên anh M đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa số 118 này cho chị D cũng với giá 1.400.000.000 đồng và hai bên đã hoàn tất thủ tục nhưng do anh N không giao nhà đất nên đến nay anh M vẫn chưa thể giao nhà đất cho chị D. Đến khoảng tháng 8/2023, chị T1 thỏa thuận với anh M rút lại số tiền vốn đã hùn cho anh N vay là 400.000.000 đồng và anh M đã hoàn lại số tiền này cho chị T1 nên chủ nợ hiện nay của anh N chỉ còn lại riêng anh M. Do anh N thỏa thuận và ký hợp đồng vay tiền với anh M, chị T1 nên anh M vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu anh N có trách nhiệm trả vốn và lãi còn nợ; đối với việc anh N nếu có vay số tiền này từ bà A thì giữa anh N và bà A tự thỏa thuận, anh M không đồng ý việc bà A nhận trả khoản nợ này của anh N.

**** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 01/02/2024, bản tự khai và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị D và đại diện ủy quyền của chị D là anh Lê Trọng T trình bày:***

Vào ngày 28/9/2023, anh M thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 118 nêu trên cho chị D với giá 1.400.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng PM và chị D đã được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất này. Đối với việc mua bán nhà trên đất thì do trong giấy chứng nhận không thể hiện việc đăng ký sở hữu nhà ở nên anh M và chị D lập văn bản mua bán riêng và chị D sẽ

cung cấp sau cho Tòa án, trong hạn 30 ngày. Do khi đó, anh M đang cho anh N thuê nhà đất nên giữa các bên có thỏa thuận anh N xin tiếp tục ở thêm 01 tháng để tìm nơi ở khác nhưng chỉ thỏa thuận miệng và không ai khác chứng kiến. Do anh N không giao trả nhà đất nên chị D khởi kiện độc lập yêu cầu anh N trả lại nhà đất thuộc thửa số 118, chị D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N.

- Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09/01/2025, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị D là anh T trình bày:

Chị D vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Đồng thời, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 giữa anh M và chị D bị tuyên vô hiệu thì chị D yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật và yêu cầu cụ thể này chị D sẽ có văn bản nộp bổ sung sau hoặc sẽ trình bày cụ thể yêu cầu này tại phiên tòa.

- Theo văn bản ngày 21/02/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị D rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên để tự thỏa thuận sau với anh M.

**** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ngân T1 trình bày:***

Nguyên giữa chị và anh M có quen biết nhau từ trước và thường hùn hạp làm ăn với nhau nên vào ngày 16/11/2022 hai bên có hùn tiền để cho anh N vay số tiền 1.400.000.000 đồng, trong đó chị hùn 400.000.000 đồng, số tiền còn lại là của anh M. Hai bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng và tài sản đảm bảo cho khoản vay là nhà đất thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 45, tọa lạc ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận nếu anh N không trả tiền lãi hàng tháng và không trả tiền gốc khi có yêu cầu thì chị và anh M có quyền sang tên chủ quyền đất và sẽ lấy nhà đất nêu trên. Sau đó chị cần thu hồi vốn cho việc kinh doanh nên chị đã thỏa thuận giao toàn bộ khoản vay này cho anh M và anh M đã hoàn lại cho chị số tiền 400.000.000 đồng nên chị không còn liên quan đến khoản vay này và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Tuy nhiên chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N. Vì tại thời điểm vay tiền, anh N là người vay tiền và trực tiếp nhận tiền từ chị và anh M, đồng thời anh N có ký nhận số tiền 1.400.000.000 đồng nên anh N phải có nghĩa vụ trả số tiền vay là 1.400.000.000 đồng và tiền lãi cho anh M.

**** Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/4/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim A trình bày:***

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của anh N. Năm 2022, bà có hỏi mượn số đo thửa 118 nêu trên của anh N để đi cầm (thế chấp sổ để vay tiền) lấy tiền làm ăn, không tính lãi và không hẹn thời hạn trả lại sổ. Sau đó, bà đem cầm cho anh T3 (không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ) 1.000.000.000 đồng và bà có kêu anh N đến Văn phòng công chứng PM ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này nhưng bà là người nhận tiền vay. Vài tháng sau, bà muốn vay thêm tiền nên chị T1 là vợ anh Hồ Văn P đồng ý cho bà vay số tiền 1.400.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng (42.000.000

đồng/tháng), không thỏa thuận thời hạn trả. Cùng lúc đó, bà đã thỏa thuận với anh T3 hủy hợp đồng chuyển nhượng mà anh N đã ký với anh T3 để anh N ký lại hợp đồng chuyển nhượng với anh M vì chị T1 nói anh M và vợ chồng chị T1 làm ăn chung. Sau khi anh N đến Văn phòng công chứng PM ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 118 này cho anh M, chị T1 chỉ giao cho bà khoảng 140.000.000 đồng vì chị T1 đã trừ 1.030.000.000 đồng nợ gốc và lãi mà bà còn nợ anh T3, tiền hoa hồng là 70.000.000 đồng (5% số tiền vay) và tiền lãi tháng đầu tiên là 42.000.000 đồng cùng số tiền mà trước đó bà còn nợ riêng chị T1. Sau đó, chị T1 mới cho bà biết người cho bà vay tiền là anh M, chị T1 chỉ là môi giới. Cả 02 lần vay tiền nêu trên thì hai bên không lập hợp đồng vay, không lập biên nhận giao tiền.

Sau khi vay tiền, bà trả lãi cho vợ chồng chị T1 được 04 tháng, sau đó bà có tiếp tục trả lãi nhưng không trả đủ. Bà chỉ nhớ tổng số tiền lãi mà bà đã chuyển khoản và trả trực tiếp cho vợ chồng chị T1 là 356.000.000 đồng, đối với số tiền mà bà nhờ tiệm internet NT chuyển khoản thì bà không nhớ. Đến khoảng tháng 9/2023, do bà không có tiền trả lãi nên vợ chồng chị T1 và anh M đến nhà bà tìm bà (nhà bà sát bên nhà anh N), chửi bới và yêu cầu bà trả lãi và kêu bà chuộc lại đất tức là trả tiền vốn nhưng bà không có tiền. Bà sẽ trả lại anh M số tiền nợ gốc là 1.400.000.000 đồng trong hạn 02 năm, xin không trả lãi, để chuộc lại sổ đỏ trả cho anh N.

Khi anh M chuyển nhượng thửa đất 118 lại cho chị D thì không nói cho bà và anh N biết, vì anh N thường xuyên đi biển khoảng 6-7 tháng mới về nhà và chỉ nghỉ đi biển khi gần Tết Nguyên đán. Nhưng trước đó khi đến đòi tiền lãi thì vợ chồng chị T1 có nói với bà nếu bà không đóng lãi thì anh M sẽ bán cho người khác và bà có nan nỉ.

- Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trước đây. Bà xác định bà là người đã vay số tiền 1.400.000.000 đồng của chị T1. Thời điểm vay là ngày 16/11/2022, hai bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, không thỏa thuận thời hạn trả vốn. Khi vay bà có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 118 của anh N để thế chấp cho chị T1 dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng nên anh N đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng PM nhưng anh N và bà cũng không biết người ký nhận chuyển nhượng trong hợp đồng và bên cho vay là anh M như thể hiện trong hợp đồng và Văn bản thỏa thuận mà anh M đã nộp bổ sung kèm theo đơn phản tố. Đến khoảng 5-6 tháng sau khi vay, anh M đến nhà bà đòi nợ do bà nợ lãi mấy tháng chưa trả thì bà mới biết anh M cho vay không phải chị T1 và chồng là anh Hồ Văn P như thỏa thuận khi vay.

Ngày 16/11/2022, chị T1 không cho bà đến Văn phòng công chứng PM mà chỉ có anh N đến để ký hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 118 trước đó bà mượn sổ của anh N để vay 1.000.000.000 đồng và anh N ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng thửa 118 sang cho chị T1 để chị T1 cho bà vay 1.400.000.000 đồng. Sau khi trừ khoản nợ cũ của chủ nợ trước (bà không rõ chủ nợ là ai) là 1.000.000.000 đồng, tiền hoa hồng là 70.000.000 đồng, tiền lãi tháng đầu tiên 42.500.000 đồng và khoảng 80-90 triệu đồng tiền lãi mà bà nợ chị T1 do bà mượn sổ đỏ thửa 2125 của chị T3 (cháu nội của ông Trần Văn H4, ông H4 là anh trai bà) để vay của chị T1 riêng 800.000.000 đồng

nên chị T1 chỉ giao cho bà số tiền mặt khoảng một trăm lẻ mấy triệu đồng tại quán cà phê gần Văn phòng công chứng PM, không làm biên nhận giao tiền.

Sau khi vay, bà có trả được 6 tháng tiền lãi tổng cộng khoảng 252.000.000 đồng cho chị T1 và anh P, không có biên nhận, có lần đóng trực tiếp tiền mặt, có lần bà nhờ con trai bà là anh Nguyễn Trần Tuấn K và vợ chồng chủ tiệm internet NT chuyển vào tài khoản của anh P. Do bà là người vay số tiền này của anh P và chị T1 nên bà nhận trả số tiền nợ vốn là 1.400.000.000 đồng cho chị T1 và trả lãi theo quy định pháp luật; đồng thời, bà yêu cầu tính lại số tiền lãi đã trả theo mức lãi suất pháp luật quy định để trừ vào nợ vốn mà bà còn nợ chị T1.

Ngoài khoản vay 1.400.000.000 đồng vào ngày 16/11/2022, thì trước đó vào thời điểm tháng 7/2022, bà còn vay của chị T1 số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, mỗi tháng bà phải trả lãi với số tiền khoản 52.000.000 đồng. Hình thức đóng lãi: khi chị T1 đến nhà thu lãi thì bà đóng tiền trực tiếp cho chị T1, khi chị T1 không đến nhà thì bà nhờ con trai bà là anh Nguyễn Trần Tuấn K và vợ chồng chủ tiệm internet NT chuyển vào tài khoản của chị T1. Hiện bà còn nợ chị T1 khoảng 800.000.000 đồng tiền vốn và chị T1 đã khởi kiện bà trong vụ án khác.

Ngôi nhà cất trên thửa 118, trước đây do nhà nước hỗ trợ cất nhà tình nghĩa và các anh chị em trong gia đình bà hùn tiền lại để cất nhà cho mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Đ sinh sống, khi đó ba của bà đã chết và khi mẹ bà chết thì để lại nhà đất này cho anh N sinh sống cho đến nay nhưng khi còn sống mẹ bà làm thủ tục tặng cho thửa đất này sang anh N đứng tên khi nào thì các anh chị em trong gia đình không biết mà chỉ có bà H2 là em gái của bà biết. Khi còn sống thì bà A2 là chị của bà có nhà phía trong thửa 118 nên mẹ bà đã cho gia đình bà A2 sử dụng lối đi qua thửa 118 và sau khi bà A2 chết thì 02 người con trai của bà A2 là anh Phạm Hoàng M và anh Phạm Hoàng T4 hiện có nhà phía trong thửa 118 vẫn tiếp tục sử dụng lối đi này. Ngoài ra, trên thửa 118 hiện còn có 02 ngôi mộ của ba mẹ bà nên bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của chị D.

*** Theo bản tự khai ngày 01/02/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc B trình bày:** Chị là vợ anh M. Chị thống nhất với ý kiến và yêu cầu của anh M. Ngoài ra, chị xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*** Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 09/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim H1 trình bày:**

Bà là em gái bà A và là con của cụ Trần Văn T3 và cụ Nguyễn Thị Đ, hiện trên đất có 02 ngôi mộ của ba mẹ bà nên bà không đồng ý với yêu cầu độc lập của chị D về việc giao thửa đất này cho chị D. Về ngôi nhà hiện có trên thửa 118 thì bà thống nhất như bà A trình bày, bà không đồng ý giao nhà đất cho chị D vì ngôi nhà này là do các anh chị em bà hùn tiền góp vào phần tiền nhà nước cho xây nhà tình nghĩa để cất nhà cho mẹ bà là cụ Đ ở. Ngoài ra, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*** Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 25/02/2025, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M2 trình bày:**

Bà là mẹ vợ của anh N. Hiện bà đăng ký hộ khẩu thường trú và có nhà tại ấp D, xã P, huyện G. Thỉnh thoảng bà có đến nhà vợ chồng con gái bà tức là nhà vợ chồng anh N ngụ ấp H1, xã T (bà không biết số thửa) để giữ cháu ngoại (con trai anh N), đến cuối tuần thì bà về nhà của bà ở P. Ngoài ra, cháu ngoại của bà và là con của vợ anh N với chồng trước, cháu tên là Trương Quốc A3, sinh năm 2007 hiện đăng ký thường trú chung hộ và sống chung nhà với bà tại ấp D, xã P, huyện G từ nhỏ. Sau khi mẹ cháu A3 lấy chồng và về sống chung nhà với anh N tại ấp H1, xã T thì cháu A3 vẫn sống cùng bà, khi đó cháu A3 học lớp 5 hoặc lớp 6. Khoảng vài tháng nay, cháu A3 có tới lui thăm mẹ cháu chứ không sinh sống hẳn tại nhà anh N.

**** Theo biên bản lấy lời khai ngày 17/02/2025, người làm chứng chị Trương Thị Thảo T4 trình bày:***

Bà A là cô họ của chị. Từ trước đến nay, chị với bà A và anh N không có mâu thuẫn gì. Trước đây, bà A nhiều lần đến cửa hàng tiệm internet NT của vợ chồng chị để nhờ chuyển tiền vào số tài khoản 070042716012 của anh Hồ Văn P nhưng anh chị không biết anh P là ai; hơn nữa cửa hàng của vợ chồng chị kinh doanh dịch vụ này nên chuyển đi rất nhiều tài khoản. Nay chị không thể nhớ cụ thể thời điểm và số tiền các lần mà bà A yêu cầu vợ chồng chị chuyển tiền cho anh P. Cũng có lần bà A bận và có nhờ con trai của bà A, anh N đến cửa hàng chị để nhờ chuyển khoản cho anh P. Chị cam kết lời khai trên là đúng sự thật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 17/02/2025, người làm chứng anh Hồ Văn P trình bày:***

Anh và chị Ngân T1 có quen biết, làm ăn chung ngoài xã hội nên các giao dịch làm ăn của chị T1 thường có anh chứng kiến và hỗ trợ chị T1. Vào tháng 11/2022, chị T1 có hùn 400.000.000 đồng với một người tên M (anh không nhớ rõ họ) để cho anh N vay, có thể chấp tài sản đảm bảo bằng hình thức chuyển nhượng thửa đất và căn nhà của anh N ở ấp H1, xã T để vay số tiền 1.400.000.000 đồng. Thời điểm giao nhận tiền vay có anh làm chứng, anh có thấy anh M giao cho anh N 1.000.000.000 đồng để anh N trả cho người cầm sổ trước đó (anh không nhớ tên), còn chị T1 giao 400.000.000 đồng cho anh N. Bà Trần Thị Kim A là cô ruột của anh N làm trung gian môi giới, giới thiệu cho anh N vay tiền và nhận tiền môi giới trong giao dịch vay tiền giữa anh N và anh M, chị T1. Vì trước đó, bà A cũng đã và đang có vay tiền của chị T1 (khoản vay khác) nên bà A biết chị T1, bà A giới thiệu chị T1 cho anh N vay tiền để bà A lấy tiền hoa hồng. Vì anh N vay số tiền rất lớn đến nên chị T1 không đủ tiền. Do đó, chị T1 mới hùn với anh M để cho anh N vay 1.400.000.000 đồng. Sau đó nhiều tháng liền, anh N không đóng lãi mà cố tình tránh né, thường xuyên đi ghe tàu, không ở trong đất liền, anh N chỉ nhờ bà A đứng ra hứa hẹn thay cho anh N. Cho vay mà không lấy được lãi, cộng với cần vốn xoay xở việc làm ăn nên chị T1 và anh nhiều lần trao đổi với anh M để xin rút lại 400.000.000 đồng. Lúc đầu anh M không đồng ý, nhưng sau đó thấy hoàn cảnh chị T1 khó khăn nên anh M cũng đồng ý. Chị T1 không còn liên quan đến khoản vay giữa anh N và anh M.

Anh được biết phía anh N khởi kiện anh M và chị T1 thì “Anh N ăn ngang nói ngược, anh N vay mà giờ lại nói là bà A vay, giống như đưa bà A vô để thế thân vì bà A đâu có tài sản gì đâu, mà nợ nần lại chồng chất, ...”. Do đó, anh rất bức xúc với cô cháu nhà bà A. Nay anh làm đơn này để trình bày rõ những gì anh biết và chứng kiến

như trên. Đồng thời anh cũng khẳng định anh N là người vay tiền, nhận tiền từ anh M chứ không phải bà A là người vay tiền. Những lần bà A nhờ chuyển tiền vào tài khoản của anh là do chị T1 nhờ anh nhận giùm và đó là tiền của các khoản vay khác, vay làm nhiều lần của bà A đã vay của chị T1 chứ không liên quan khoản vay mà anh N đã vay của anh M.

*** Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2025, người làm chứng chị Võ Thị L trình bày:**

Chị có biết anh Trần Hoàng N vì vào khoảng tháng 9/2022, chị có cho anh N vay tiền thông qua môi giới là anh T3 nhưng hai bên không ký hợp đồng vay mà anh N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 cho chị để đảm bảo cho khoản vay này, chị cũng không nhớ đã cho anh N vay bao nhiêu tiền. Sau khi vay anh N có trả lãi cho chị được 01 tháng thông qua anh T3 và khoảng 02 tháng sau do anh N trả tất nợ cho chị nên chị và anh N đã đến Văn phòng công chứng PM ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 nêu trên và chị đã trả lại bản chính giấy chứng nhận thửa 118 cho anh N. Chị hoàn toàn không biết bà A là ai. Chị cũng không rõ thông tin nơi cư trú của anh T3.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Văn phòng công chứng PM, ông Trần Văn S1, ông Trần Văn A2, anh Phạm Hoàng T4, anh Phạm Hoàng M, chị Trương Thị Thúy A1 và người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Hoàng Khánh Đ1 vắng mặt không lý do trong quá trình giải quyết vụ án, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của N đơn anh Trần Hoàng N, yêu cầu phản tố của bị đơn anh Mai Thanh M và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị D dù đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật.*

*** Tại phiên tòa:**

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn là chị Huỳnh Kiến Cát P trình bày:

Anh N vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, anh thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 016713, quyền số 24/2022TP/CC - SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng PM, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

+ Trả về nguyên trạng việc vay mượn giữa anh M và bà A tự chịu trách nhiệm với nhau.

Anh N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 giữa bên chuyển nhượng là anh N và bên nhận chuyển nhượng là anh M vô hiệu. Tuy nhiên, anh N yêu cầu bà A trả nợ cho anh M và yêu cầu anh M trả lại quyền sử dụng thửa đất số 118 cho anh N. Đồng thời yêu cầu xem xét khấu trừ số tiền 20.000.000 đồng mà phía bị đơn thừa nhận có nhận tiền lãi của nguyên đơn. Hiện còn có 01 người con riêng của vợ anh N đang sinh sống trên nhà đất thuộc thửa số 118 nhưng bà không rõ họ tên, năm sinh. Đối với chi phí tố tụng mà anh N đã thanh toán thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh M và bà A phải chịu vì anh N không có vay tiền của anh M. Ngoài ra, anh N không yêu cầu gì khác.

- Đại diện ủy quyền của bị đơn là chị Huỳnh Thị H trình bày:

Anh M vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố như đã nêu tại Đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời, anh M yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 giữa bên chuyển nhượng là anh N và bên nhận chuyển nhượng là anh M, cụ thể:

+ Buộc anh N trả lại số tiền vốn vay 1.400.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất do pháp luật quy định là 1,66%/tháng tính từ ngày 16/12/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 24/02/2025 với số tiền là 604.240.000 đồng, thực hiện trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

+ Anh M và chị D sẽ hủy việc chuyển nhượng thửa đất số 118 để anh M hoàn trả lại quyền sử dụng thửa đất số 118 cho anh N.

Anh M hoàn toàn không biết việc bà A trả tiền lãi cho chị T1 và anh P vì theo anh M được biết thì thời điểm đó bà A cũng đang vay tiền và phải trả lãi cho chị T1 của khoản vay khác. Do anh N thường xuyên đi biển nên anh N có nhờ cô ruột là bà A và cũng là người môi giới xin gia hạn nợ dùm cho anh N.

Đối với, số tiền 400.000.000 đồng mà chị T1 hùn vốn với anh M để cho anh N vay thì anh M đã hoàn lại chị T1 số tiền này nên anh không yêu cầu Tòa án giải quyết giao dịch góp vốn giữa anh và chị T1 trong vụ án này.

Đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 giữa anh M và chị D thì hai bên sẽ tự thỏa thuận, anh M không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với chi phí tố tụng thì anh M yêu cầu anh N phải chịu vì lỗi dẫn đến tranh chấp là do anh N không thanh toán nợ theo đúng thỏa thuận. Ngoài ra, anh M không có yêu cầu gì khác.

- Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị D là anh Lê Trọng T trình bày:

Chị D vẫn giữ N ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, chị D rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu anh N hoàn trả lại nhà đất thuộc thửa số 118 nêu trên. Đồng thời, chị D đồng ý hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 giữa chị và anh M; đối với số tiền chuyển nhượng đất thì hai bên sẽ tự thỏa thuận, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Đối với chi phí tố tụng thì chị D yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, chị D không có yêu cầu gì khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim A trình bày:**

Bà vẫn giữ N lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Bà vẫn xác định bà là người vay số tiền 1.400.000.000 đồng và người cho bà vay số tiền này là chị Trần Thị Ngân T1. Cháu của bà là anh N có cho bà mượn sổ đỏ thửa 118 nêu trên để bà thế chấp vay tiền. Do trước đó, anh N cũng cho bà mượn sổ để vay số tiền 1.000.000.000 đồng thông qua môi giới là một thanh niên tên T3 (bà không biết rõ họ tên và nơi cư trú của anh T3) và trả lãi thông qua anh T3 nên bà không biết người cho bà vay số tiền này là ai. Trong cùng ngày 16/11/2022, anh N ký hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 118 với chủ nợ này để ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng thửa 118 với anh M. Khi đó chị T1 không cho bà vào Văn phòng công chứng PM mà chỉ có anh N đến Văn phòng công chứng PM để ký tên. Sau đó, chị T1 trừ số tiền 1.000.000.000 đồng của chủ nợ

cũ, tiền hoa hồng 72.000.000 đồng, tiền lãi tháng đầu tiên là 42.000.000 đồng và tiền lãi mà bà còn nợ chị T1 của khoản vay 800.000.000 đồng hiện bà vẫn chưa trả và chị T1 đã khởi kiện bà trong vụ án khác nên chị T1 chỉ giao cho bà khoảng 140.000.000 đồng tiền mặt tại quán cà phê gần Văn phòng công chứng PM nhưng giữa bà và chị T1 không lập bất kỳ văn bản giao nhận hay thỏa thuận vay liên quan đến khoản vay 1.400.000.000 đồng. Sau khi vay, bà là người trả tiền lãi đến khoảng tháng 5/2023 thì ngưng. Bà trả lãi cho chị T1 và anh Hồ Văn P (khi đó chị T1 có nói với bà anh P là chồng của chị T1) tổng cộng khoảng 252.000.000 đồng, có khi bà đưa tiền trực tiếp cho chị T1, anh P và cũng có khi bà nhờ con trai bà là anh Nguyễn Trần Tuấn K, tiệm internet NT chuyển tiền vào tài khoản của anh P. Thời gian sau, chị T1 mới nói với bà số tiền vay này là của anh M cho vay và anh M cùng chị T1, anh P có đến nhà bà đòi tiền lãi và đe dọa bà. Nay bà xác định lúc vay tiền thì bà thỏa thuận với chị T1 nên bà chỉ biết chị T1 và bà nhận trả số tiền nợ vốn vay cùng tiền lãi cho chị T1 02 lần trong hạn 01 năm.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G phát biểu ý kiến như sau:**

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 118, 122, 124, 131, 166, 463, 466, 468, 469, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Hoàng N.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn anh Trần Hoàng N và bị đơn anh Mai Thanh M về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 016713, quyền số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 tại Văn phòng công chứng PM giữa bên chuyển nhượng là anh Trần Hoàng N và bên nhận chuyển nhượng là anh Mai Thanh M đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 45, diện tích 633,9 m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Hoàng N về việc trả về nguyên trạng việc vay mượn giữa anh Mai Thanh M và bà Trần Thị Kim A tự chịu trách nhiệm với nhau đối với khoản vay 1.400.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Mai Thanh M.

- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn anh Trần Hoàng N và bị đơn anh Mai Thanh M về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 016713, quyền số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 tại Văn phòng công chứng PM giữa bên chuyển nhượng là anh Trần Hoàng N và bên nhận chuyển nhượng là anh Mai Thanh M đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 45, diện tích 633,9 m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu..

- Về giải quyết hậu quả pháp lý *khí* hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 016713, quyền số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 tại Văn phòng công chứng PM vô hiệu:

+ Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 015133, quyền số 16/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2023 tại Văn phòng công chứng PM giữa bên chuyển nhượng là anh Mai Thanh M, chị Nguyễn Thị Ngọc B và bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị D đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 45, diện tích 633,9 m² loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

+ Ghi nhận việc chị Lê Thị D tự nguyện trả lại anh Mai Thanh M quyền sử dụng thửa đất số 118. Ghi nhận việc anh Mai Thanh M tự nguyện trả lại anh Trần Hoàng N quyền sử dụng thửa đất số 118.

- Buộc anh Trần Hoàng N có nghĩa vụ trả cho anh Mai Thanh M số tiền 2.004.240.000 đồng, gồm: 1.400.000.000 đồng nợ vốn và 604.240.000 đồng nợ lãi, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 25/02/2025 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị D về việc yêu cầu anh Trần Hoàng N trả lại nhà đất thuộc thửa số 118 nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi lại tài sản*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Văn phòng công chứng PM, ông Trần Văn S, ông Trần Văn A4, anh Phạm Hoàng T4, anh Phạm Hoàng M, chị Trương Thị Thúy A2, người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Hoàng Khánh Đ1 và người làm chứng anh Nguyễn Ngọc T5, anh Nguyễn Trần Tuấn K vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: chị Nguyễn Thị Ngọc B, chị Trần Thị Ngân T1, bà Trần Thị Kim H2, bà Nguyễn Thị M2 và người làm chứng anh Hồ Văn P, chị Trương Thị Thảo T3, chị Võ Thị L xin vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự và những người làm chứng nêu trên.

- Việc đại diện ủy quyền của nguyên đơn xác định hiện cháu Trương Quốc A3 đang sinh sống trên nhà đất thuộc thửa số 118 nhưng qua xác M cháu A3 hiện đăng ký hộ khẩu thường trú và vẫn còn sinh sống tại hộ Trương Văn P, ngụ ấp D, xã P1, huyện

G và chỉ thỉnh thoảng đến thăm mẹ là vợ của anh N chứ không sinh sống hẳn ở đây nên không liên quan đến vụ án này.

[3] Xét việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như nêu trên là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử ghi nhận nhằm đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị D rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập đối với anh Trần Hoàng N về việc đòi lại nhà đất thuộc thửa số 118 nêu trên là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của chị D theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chị D không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử và được quyền khởi kiện lại theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 016713, quyền số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 tại Văn phòng công chứng PM giữa bên chuyển nhượng là anh Trần Hoàng N và bên nhận chuyển nhượng là anh Mai Thanh M đối với thửa đất số 118 nêu trên:

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản; có công chứng, chứng thực theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung của hợp đồng:

Căn cứ hồ sơ cấp quyền, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế ngày 21/6/2024 xác định được:

Đất tranh chấp thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 45, diện tích 633,9 m² loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Thửa đất có vị trí:

- + Đông giáp đường huyện lộ 07.
- + Tây giáp đất bà Trần Thị Kim A4 và đất bà Trần Thị Kim A.
- + Nam giáp đất ông Trần Văn H3 và đất bà Lương Thị H4.
- + Bắc giáp đất bà Lê Thị Ngọc H5 và đất bà Trần Thị Kim H2.

Hiện trạng đất nền, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 kiên cố cùng công trình phụ với diện tích 119,3m², 02 ngôi mộ của cụ ông Trần Văn T2 và cụ bà Nguyễn Thị Đ cùng lối đi chung của 02 hộ Phạm Hoàng M và Phạm Hoàng T3 (anh M và anh T3 là con trai của bà Trần Thị Kim A4) với diện tích 140,9m², phần diện tích còn lại là đất trống. Nhà và tài sản trên đất hiện do vợ chồng anh N và con trai là cháu Trần Hoàng Khánh Đ1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng; ngoài ra, còn có mẹ vợ anh N là bà Nguyễn Thị M2 thường xuyên đến sinh sống trên nhà đất này để trông nom con trai của anh N.

Nguồn gốc đất trước đây thuộc thửa số 800 diện tích 640m² và 801 diện tích 1.610m², cùng tờ bản đồ số 4, do ông Trần Văn T3 đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00302/H ngày 21/5/1997. Đến năm 2002, ông T3 chết và vợ là bà Nguyễn Thị Đ nộp đơn xin kế thừa và đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng 02 thửa đất này theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00471/H ngày 27/5/2003. Đến năm 2013, hộ bà Đ tiến hành thủ tục tách thửa 800 thành 02 thửa, gồm: thửa số 2213, diện tích 157m² cấp lại cho hộ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02042 ngày 18/12/2013 và thửa số 2214, diện tích 483m² tặng cho bà Trần Thị Kim H2. Khi thực hiện dự án VLAP thì 02 thửa đất số 801 và 2213 cùng tờ

bản đồ số 04 đã được hợp thành thửa số 90, từ bản đồ số 45, diện tích 946,5m². Đến năm 2017, hộ bà Đ đăng ký chuyển mục đích sử dụng thửa đất số 2213 từ đất nuôi trồng thủy sản thành đất trồng cây lâu năm theo xác nhận ngày 02/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tại mục IV của giấy chứng nhận; đồng thời, tách thửa số 90 thành 02 thửa, gồm: thửa số 117, từ bản đồ số 45, diện tích 312,6m² chuyển nhượng cho bà Trần Thị N2 và thửa số 118, từ bản đồ số 45, diện tích 633,9m² chuyển nhượng cho anh Trần Hoàng N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05999 ngày 24/4/2017. Đến năm 2023, anh N chuyển nhượng trọn thửa số 118 cho anh Mai Thanh M theo xác nhận ngày 06/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tại mục IV của giấy chứng nhận. Cũng trong năm 2023, vợ chồng anh M đã chuyển nhượng trọn thửa số 118 cho chị Lê Thị D theo xác nhận ngày 13/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tại mục IV của giấy chứng nhận.

Theo nội dung hợp đồng thì anh N thỏa thuận chuyển nhượng cho anh M quyền sử dụng thửa đất số 118 nêu trên với giá 1.400.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, hai bên đều xác định hai bên ký hợp đồng này nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản bị che giấu đối với số tiền vốn vay là 1.400.000.000 đồng. Đồng thời, hai bên còn ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất cùng thời điểm với Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết tại Văn phòng công chứng PM ngay trong ngày 16/11/2022. Kể từ khi thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 16/11/2022 đến nay, anh N vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất thuộc thửa số 118. anh M xác định do anh N không trả lãi đúng theo thỏa thuận nên ngày 06/9/2023 anh M đã tiến hành thủ tục sang tên để được đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 118 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết với anh N vào ngày 16/11/2022.

Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Anh N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 cho anh M theo thể hiện tại Hợp đồng được công chứng số 016713, quyền số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 tại Văn phòng công chứng PM nhằm mục đích để vay số tiền 1.400.000.000 đồng, lãi suất 42.500.000 đồng/tháng nhưng hai bên thống nhất thỏa thuận ghi trong văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký song song cùng ngày là cho thuê lại nhà đất với giá 42.500.000 đồng. Do đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của anh N và đại diện ủy quyền của anh M đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.”

Sau khi anh N và anh M ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh N vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay. Tuy nhiên, anh M đã hoàn tất thủ tục sang nhượng để ông được đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 118 theo nội dung xác nhận ngày 06/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Đến ngày 28/9/2023, anh M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 cho chị D với giá 1.400.000.000 đồng và đã hoàn tất thủ tục sang nhượng, hiện chị D đang đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 118 theo nội dung xác nhận ngày 13/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G. Nay anh M và chị D cũng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã giao kết đối với thửa đất số 118 nêu trên; đồng thời, chị D tự nguyện trả lại quyền sử dụng thửa đất này cho anh M và anh M tự nguyện trả lại quyền sử dụng thửa đất này cho anh N nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Anh M và chị D không yêu cầu giải quyết số tiền chuyển nhượng thửa đất số 118 đã giao nhận nên không đặt ra xem xét. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì hai bên được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết trong vụ án dân sự khác.

Đối với giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản thì dù hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu nhưng hợp đồng vay tài sản bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ vào lời khai thừa nhận của các bên đương sự cùng tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bên cho vay số tiền 1.400.000.000 đồng là anh Mai Thanh M, chị Trần Thị Ngân T1 và người đã vay và nhận số tiền 1.400.000.000 đồng là anh N, đây là hợp đồng vay tài sản không kỳ hạn và có lãi. Bởi lẽ, theo Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký song song cùng thời điểm với hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/11/2022 có chữ ký bên A là anh Trần Hoàng N thể hiện “chúng tôi” trong đó bao gồm bên A “cam kết việc lập văn bản này hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối, ép buộc và nhằm trốn tránh bất cứ nghĩa vụ tài sản” và trách nhiệm hoàn trả số tiền 1.400.000.000 đồng cho bên B là anh M, chị T1 để mua lại (tức là chuộc lại tài sản đảm bảo) quyền sử dụng thửa đất số 118 là trách nhiệm của anh N, hoàn toàn không thể hiện trách nhiệm này là của bà A hay bên thứ ba nào khác. Hơn nữa, phía anh N thừa nhận chữ ký và chữ viết “Trần Hoàng N” trong Văn bản thỏa thuận nêu trên là của anh; anh cho rằng bà A là người vay và nhận số tiền này, anh chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng và Văn bản thỏa thuận này để anh M cho bà A vay tiền nhưng anh không có chứng cứ chứng M. Trong khi, anh M và chị T1 xác định số tiền này là cả hai hùn tiền vốn để cho anh vay, không liên quan đến bà A. Đối với lời khai thừa nhận của bà A về việc bà là người vay và nhận số tiền vay sau khi chị T1 khấu trừ tiền H hồng, tiền lãi tháng đầu tiên và tiền nợ trước đó thì do bà A là cô ruột của anh N nên việc sử dụng lời khai của bà làm chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của anh N là không đảm bảo sự khách quan.

Đối với chứng cứ do bà A cung cấp gồm: các tin nhắn qua tài khoản zalo mà bà xác định do anh P gửi cho bà, trích sao kê giao dịch năm 2023 đối với tài khoản số 070042716012 của anh Hồ Văn P mở tại S cùng lời khai thừa nhận của anh P thì dù thực tế anh P có nhận tiền lãi do bà A chuyển vào tài khoản của anh nhưng anh xác định: *“Những lần bà A nhờ chuyển tiền vào tài khoản của anh là do chị T1 nhờ anh nhận giùm và đó là tiền của các khoản vay khác, vay làm nhiều lần của bà A đã vay của chị T1 chứ không liên quan khoản vay mà anh N đã vay của anh M.”*. Lời khai này của anh P hoàn toàn phù hợp với lời khai của bà A đã khai trong quá trình giải quyết vụ án: Trong năm 2023, bà có nợ tiền vốn vay và đang đóng lãi cho chị T1 của khoản vay 800.000.000 đồng. Hơn nữa số tiền mà bà A chuyển vào tài khoản số 070042716012 của anh P vào các ngày 15/02/2023, 23/02/2023, 06/6/2023, 16/6/2023, 08/7/2023 và 10/7/2023 tổng cộng 67.000.000 đồng không trùng khớp với tiền lãi hàng tháng của khoản vay mà anh M và chị T1 hùn vốn cho vay trong vụ án này.

Việc bà A xác định anh N cho bà mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 118 dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng “treo” để vay số tiền 1.000.000.000 đồng thông qua anh T3 và đến khi bà vay số tiền 1.400.000.000 đồng của chị T1 thì chị T1 đã khấu trừ số tiền 1.000.000.000 đồng để trả cho chủ nợ này nhưng bà không có chứng cứ chứng minh; hơn nữa, bà xác định bà cũng không biết người cho bà vay số tiền này là ai nhưng bà là người trả nợ lãi và nợ vốn là điều bất hợp lý. Hơn nữa, theo kết quả xác minh ngày 25/02/2025 tại Văn phòng công chứng PM thì ngày 16/11/2022, anh N đã ký hợp đồng được công chứng số 016712, quyền số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được công chứng số 013287, quyền số 21/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2022 đối với thửa đất số 118 nêu trên với bên nhận chuyển nhượng là chị Võ Thị L, sinh năm 1985, địa chỉ: khu phố GT, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, chị L xác định chị không biết bà A. Vào khoảng tháng 9/2022, chị cho anh N vay tiền thông qua môi giới là anh T3 nhưng hai bên không ký hợp đồng vay mà anh N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 cho chị để đảm bảo cho khoản vay này, chị không nhớ đã cho anh N vay bao nhiêu tiền; sau khi vay anh N có trả lãi cho chị được 01 tháng thông qua anh T3 và khoảng 02 tháng sau do anh N trả tất nợ nên chị và anh N đã đến Văn phòng công chứng PM ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 118 nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không cung cấp được thông tin của anh T3 nên Tòa án không thể làm việc với anh T3 để xác minh làm rõ thêm.

Từ những tình tiết trên cho thấy, những tin nhắn zalo và các lần bà A chuyển tiền lãi vào tài khoản của anh P chưa đủ cơ sở để chứng minh bà A là người vay và nhận số tiền 1.400.000.000 đồng như bà và anh N trình bày. Hơn nữa, bà A xác định bà vay và nhận trả khoản nợ này cho chị T1 nhưng chị T1 không có yêu cầu bà trả số tiền 1.400.000.000 đồng nên không đặt ra xem xét.

Do chị T1 xác định đã nhận lại số tiền hùn vốn cho vay 400.000.000 đồng từ anh M theo văn bản xác nhận đề ngày 28/8/2023 và chị xác định chị không còn liên quan đến khoản vay của anh N, chị cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đồng thời, theo sự thừa nhận của phía anh N trong quá trình giải quyết vụ án thì anh M có đến nhà yêu cầu anh trả lãi hoặc chuộc lại đất tức là trả vốn; như vậy anh M đã báo

trước cho anh việc anh M đòi lại nợ vốn nhưng đến nay anh vẫn chưa trả nên buộc anh phải có nghĩa vụ trả lại tiền vốn vay cho anh M theo quy định tại khoản 1 Điều 466 và khoản 2 Điều 469 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về tiền lãi: Anh M và chị T1 xác định hai bên thỏa thuận lãi suất vay là 3%/tháng, anh N không phản đối xem như mặc nhiên thừa nhận; hơn nữa lời khai của bà A biết mức lãi suất của khoản vay này là 3%/tháng. Như vậy mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận đã vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực. Tuy nhiên, sau khi vay, anh M xác định anh N chỉ trả lãi được tháng đầu tiên với số tiền 20.000.000 đồng là không vượt quá mức lãi suất 1,66%/tháng nên không khấu trừ. Do hai bên đã thỏa thuận giao kết hợp đồng vay có lãi nên anh N phải trả cho anh M số tiền lãi còn nợ được tính trên nợ gốc với mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 16/12/2022 đến ngày 24/02/2025 là 26 tháng 09 ngày theo quy định tại khoản 2 Điều 469 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng anh M chỉ yêu cầu anh N trả lãi với số tiền: $1.400.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 26 \text{ tháng} = 604.240.000 \text{ đồng}$ là có lợi cho anh N nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Về thời hạn trả: Do anh N đã vi phạm thời hạn trả tiền nên cần buộc anh có nghĩa vụ thanh toán nợ theo thời hạn mà anh M yêu cầu là phù hợp quy định khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì các bên đều có lỗi ngang nhau, bởi lẽ, anh N và anh M đều biết rõ việc ký hợp đồng này là giả tạo nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản nhưng vẫn thỏa thuận giao kết trên cơ sở tự nguyện. Đồng thời, do các bên không ai có yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu nên không đặt ra xem xét.

Từ những nhận định nêu trên, cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ có cơ sở chấp nhận một phần, yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.700.000 đồng; đo đạc là 985.042 đồng; trích lục hồ sơ cấp quyền là 500.000 đồng, chi xác minh theo yêu cầu của nguyên đơn là 500.000 đồng thì anh N đã thanh toán 4.185.042 đồng và chị D đã thanh toán 500.000 đồng. Do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn và bị đơn ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí tố tụng. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị D rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập nên chị phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp theo quy định khoản 4 Điều 157 và khoản 4 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận là 300.000 đồng; đồng thời do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn còn phải chịu thêm án phí là 72.084.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 và khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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.

- Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí, hoàn lại bị đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị D rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập nên được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Các Điều 118, 122, 124, 131, 166, 463, 466, 468, 469, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 5, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1 và khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Hoàng N.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn anh Trần Hoàng N và bị đơn anh Mai Thanh M về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 016713, quyển số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 tại Văn phòng công chứng PM giữa bên chuyển nhượng là anh Trần Hoàng N và bên nhận chuyển nhượng là anh Mai Thanh M đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 45, diện tích 633,9 m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Hoàng N về việc trả về nguyên trạng việc vay mượn giữa anh Mai Thanh M và bà Trần Thị Kim A tự chịu trách nhiệm với nhau đối với khoản vay 1.400.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Mai Thanh M.

- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn anh Trần Hoàng N và bị đơn anh Mai Thanh M về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 016713, quyển số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 tại Văn phòng công chứng PM giữa bên chuyển nhượng là anh Trần Hoàng N và bên nhận chuyển nhượng là anh Mai Thanh M đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 45, diện tích 633,9 m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 016713, quyền số 24/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2022 tại Văn phòng công chứng PM vô hiệu:

+ Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 015133, quyền số 16/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/9/2023 tại Văn phòng công chứng PM giữa bên chuyển nhượng là anh Mai Thanh M, chị Nguyễn Thị Ngọc B và bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị D đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 45, diện tích 633,9 m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp H1, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

+ Ghi nhận việc chị Lê Thị D tự nguyện trả lại anh Mai Thanh M quyền sử dụng thửa đất số 118. Ghi nhận việc anh Mai Thanh M tự nguyện trả lại anh Trần Hoàng N quyền sử dụng thửa đất số 118.

+ Anh N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục cấp quyền sử dụng thửa đất số 118 nêu trên theo quy định của Luật Đất đai hiện hành (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

+ Buộc anh Trần Hoàng N có nghĩa vụ trả cho anh Mai Thanh M số tiền **2.004.240.000 đồng** (Hai tỷ không trăm lẻ bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng), gồm: 1.400.000.000 đồng nợ vốn và 604.240.000 đồng nợ lãi, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 25/02/2025 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị D về việc yêu cầu anh Trần Hoàng N trả lại nhà đất thuộc thửa số 118 nêu trên.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Mai Thanh M có nghĩa vụ hoàn lại anh Trần Hoàng N số tiền 2.092.521 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Trần Hoàng N phải chịu 72.384.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013099 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên anh còn phải nộp thêm số tiền 72.084.000 đồng.

- Anh Mai Thanh M được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.366.400 đồng theo biên lai thu số 0013858 ngày 23/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

- Hoàn lại chị Lê Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013201 ngày 01/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

*** Nơi nhận:**

- TAND tỉnh TG;
- VKSND huyện G;
- CC. THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

Nguyễn Bích Thiên