

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 22/2026/DS-PT

Ngày: 10-01-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoàng Vũ

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ, bà Phan Thị Minh Tâm

Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hồng Đình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 366/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025, của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 09 – An Giang) bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 440/2025/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1989, số Căn cước công dân: 089089013122; địa chỉ: số E, tổ B, khóm V, phường V, tỉnh An Giang (trước đây là phường N, thành phố C, tỉnh An Giang); chỗ ở hiện nay: khu dân cư T, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang (trước đây là phường M, thành phố L, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Vương Thiên N, sinh năm 1989, số Căn cước công dân: 089089012664; địa chỉ: số A đường T, phường L, tỉnh An Giang (trước đây là phường M, thành phố L, tỉnh An Giang), theo giấy uỷ quyền ngày 05/10/2023. (có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà Lư Bích N1, sinh năm 1960, số Căn cước công dân: 089160012935; địa chỉ: số B T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang (trước đây là phường M, thành phố L, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

+ Bà Đỗ Thị Mai P, sinh năm 1995, số Căn cước công dân: 060195005462, địa chỉ: Khu phố L, xã L, tỉnh Lâm Đồng; được uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền số công chứng: 2666/2025/CCGD ngày 09/12/2025. (có mặt)

+ Bà Huỳnh Thị Thanh L, sinh năm 1978, số Căn cước công dân: 079178012536, địa chỉ: A V, phường X, thành phố Hồ Chí Minh; được uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền số công chứng: 2666/2025/CCGD ngày 09/12/2025. (có mặt)

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

3.1. Ông Lư Quốc H, sinh năm 1967, số Căn cước công dân: 089067000113 nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số A đường L, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ hiện nay: Công ty cổ phần B, số B đường T, khóm T, phường M, tỉnh An Giang (trước đây là phường M, thành phố L, tỉnh An Giang). (có Đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Ông Trần Hữu L1, sinh năm 1970, số Căn cước công dân: 092070000787; (có mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1969, số Căn cước công dân: 092169000613;

Cùng địa chỉ: khu V, phường T, thành phố Cần Thơ (Trước đây là phường T, Quận T, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H1 là ông Trần Hữu L1 sinh năm 1970, số Căn cước công dân: 092070000787; theo Giấy uỷ quyền số công chứng 1549 ngày 19/3/2024. (có mặt)

* *Người có kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần Văn T và bị đơn bà Lư Bích N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn T, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cùng trình bày: Do quen biết nên ông Trần Văn T có cho bà Lư Bích N1 vay tiền, khi vay có lập biên nhận nợ, cụ thể:

- Ngày 21/12/2020: vay số tiền 1.000.000.000 đồng;
- Ngày 13/9/2021: vay số tiền 744.000.000 đồng;
- Ngày 29/6/2022: vay số tiền 2.500.000.000 đồng;
- Ngày 17/8/2022: vay số tiền 400.000.000 đồng.

Tổng cộng theo 04 biên nhận, bà N1 vay của ông T số tiền 4.644.000.000 đồng, chưa thực hiện việc thanh toán nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án đã ban hành Quyết định áp số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2024 phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là: diện tích đất 706,25m² nằm trong ranh giới của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 12, có diện tích 1.412,5m², theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07727 do Sở T3 cấp ngày 19/12/2017 cho ông Lư Quốc H, bà Lư Bích N1 cùng đứng tên chủ sử dụng, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A cập nhật thay đổi ngày 14/11/2019.

Theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2023, ông T yêu cầu bà N1 trả nợ gốc 4.644.000.000 đồng, nợ lãi từ ngày 01/01/2023 đến ngày 01/7/2023 tạm tính là 541.800.000 đồng. Tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 06/12/2024, ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bà N1 trả lãi, chỉ yêu cầu trả số tiền gốc 4.644.000.000 đồng.

Yêu cầu tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện: 04 biên nhận nợ; đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 10-01-2024 cùng một số tài liệu, chứng cứ khác.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lư Bích N1, người đại diện hợp pháp của bị đơn cùng trình bày: Giữ ý kiến, yêu cầu đã trình bày tại Bản trình bày ý kiến ngày 09/12/2024 gửi Tòa án; thừa nhận còn nợ ông T số tiền nợ gốc 4.644.000.000 đồng theo 04 biên nhận ngày 21/12/2020, ngày 13/9/2021, ngày 29/6/2022 và ngày 17/8/2022. Không đồng ý yêu cầu tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn; yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, bởi vì diện tích đất 1.412,5m², theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07727 do Sở T3 cấp ngày 19/12/2017 cho ông Lư Quốc H, bà Lư Bích N1 cùng đứng tên chủ sử dụng, là tài sản chung hợp nhất của bà N1 với ông H nên không xác định được phần quyền sử dụng riêng của ông H, bà N1 trong diện tích đất 1.412,5m²; bên cạnh đó, ông H, bà N1 đã chuyển cho ông L1, bà H1 theo đúng quy định, có công chứng, đã nhận đủ tiền, đã bàn giao bản chính GCNQSDĐ, đất. Tiền nhận CNQSD đất được sử dụng để duy trì hoạt động của bệnh viện, không sử dụng cho cá nhân bà N1 hay ông H (bút lục số 727,).

Bà N1 đồng ý với yêu cầu độc lập của ông L1, bà H1 trong vụ án. Các bên đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lư Quốc H, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần B trình bày: Ông với bà Lư Bích N1 (trước đây là Chủ tịch Hội đồng quản trị của bệnh viện) có chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông L1, bà H1 vào ngày 08/01/2024 với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, toàn bộ số tiền

này được sử dụng vào mục đích duy trì hoạt động của bệnh viện B, cụ thể chi trả lương nhân viên, tiền mua dược phẩm,...không sử dụng cho cá nhân nào, kể cả ông và bà N1 (bút lục số 716, 611).

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu L1, bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Ngày 08/01/2024, ông L1, bà H1 với ông Lư Quốc H, bà Lư Bích N1 có xác lập HĐCNQSDĐ số công chứng 28, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1; đất thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 1.412,5m² thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 12 theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07727 do Sở T3 cấp ngày 19/12/2017 cho ông H, bà N1 cùng đứng tên chủ sử dụng. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có công chứng của cơ quan có thẩm quyền, sau khi xác lập HĐCNQSDĐ ông, bà đã thanh toán đủ cho ông H, bà N1 số tiền 5.000.000.000 đồng, có lập biên nhận ngày 08/01/2024, ông H là người trực tiếp nhận tiền, giao tiền cho ông H nhận tại Bệnh viện B và ông H giao bản chính GCNQSDĐ và bản giao đất, tài sản trên đất cho ông, bà quản lý; ông, bà tạm cho bên Bệnh viện dùng làm nơi giữ xe (giữa ông với Bệnh viện B là quan hệ pháp luật khác); khi đó, bà N1 đi công tác nên không có mặt để cùng ký biên nhận nhận tiền.

Sau đó, ông, bà có liên hệ bộ phận một cửa UBND thành phố L để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, có văn bản tiếp nhận của Bộ phận một cửa ngày 10/01/2024. Khoảng ngày 20/01/2024, ông, bà nhận được thông tin từ Bộ phận một cửa là quyền sử dụng đất của bà N1 bị Tòa án ra quyết định phong tỏa nên không thực hiện được thủ tục sang tên theo quy định.

Thời điểm nhận chuyển nhượng đất các bên đều tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, đất nhận chuyển nhượng có diện tích 1.412,5m² thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 12, còn diện tích đất nguyên đơn yêu cầu phong tỏa là 706,25m² nằm trong ranh giới của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 12, có diện tích 1.412,5m², tuy nhiên vì đất chỉ có 01 thửa nên không xác định được diện tích 706,25m² phong tỏa thuộc vị trí nào, có điểm mốc ra sao. Đây là phần đất chung thửa, không thể cắt ½ vị trí vì không đảm bảo sự công bằng và không đủ mục đích người nhận chuyển nhượng hướng tới; do đó, việc Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của nguyên đơn là không đảm bảo, xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông, bà nên ông, bà có đơn yêu cầu độc lập ngày 15/5/2024, yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực HĐCNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng ông Lư Quốc H, bà Lư Bích N1 với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Hữu L1, bà Nguyễn Thị H1 số công chứng 28, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1;

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L2 trình bày: Bà là nhân viên phòng tài chính kế toán Công ty cổ phần B, được phân công phụ trách công việc đi ngân hàng thanh toán thay cho bà N1 ở bên ngoài, bà không có khoản vay cá nhân nào với ông T. Trong thời gian làm việc, bà có trả lãi đối với khoản vay 2.500.000.000 đồng của bà N1

vay ông T bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông T, từ ngày 16/7/2022 đến ngày 25/02/2023 tổng cộng bà N1 đã giao cho bà 1 lần đi trả thay tiền lãi cho ông T1 với tổng số tiền là 1.425.000.000 đồng; bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án mời làm việc, vắng mặt tại các phiên tòa (bút lục 398-400).

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Trần Thị Yến L3 trình bày: Bà công tác tại Bệnh viện B chung với ông Trần Văn T và bà Lư Bích N1, bà hoàn toàn không vay tiền của ông T, trong thời gian công tác tại bệnh viện, bà N1 có nhờ bà chuyển trả lãi cho ông T 11 lần với tổng số tiền 232.000.000 đồng theo bảng kê bà cung cấp, bà không rõ đây là số tiền trả lãi của khoản vay nào, bà N1 đưa tiền cho bà để chuyển trả lãi cho ông T là đưa sang tay, đưa tiền mặt; bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án mời làm việc, vắng mặt tại các phiên tòa (bút lục 380).

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé O trình bày: Trước đây bà là nhân viên của bà Lư Bích N1, công tác tại Phòng kế toán của Công ty Cổ phần B nên có biết việc bà N1 mượn của ông Trần Văn T số tiền 2.500.000.000 đồng. Bà không nợ nần gì ông T, không liên quan đến số tiền 2.500.000.000 đồng ông T kiện bà N1. Bà N1 cũng hoàn toàn không có nhờ bà chuyển trả lãi hay chuyển trả tiền vốn gốc gì cho ông T. Đối với chứng cứ là Lệnh chuyển tiền ngày 12/9/2022 của ông Trần Tiến V cung cấp có nội dung “O chuyen tien”, số tiền chuyển 2.590.000.000 đồng gồm 2.500.000.000 đồng tiền gốc và 90.000.000 đồng tiền lãi, số tài khoản chuyển 0983000052, chủ tài khoản Duong H, bà xác định đây không phải là số tài khoản của bà và không chuyển từ tài khoản của bà nên bà không liên quan gì trong vụ án. Bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án mời làm việc, vắng mặt tại các phiên tòa (bút lục 352-355).

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến C trình bày: Ông là cháu của bà N1, ngày 05/6/2023, bà N1 có đưa cho ông số tiền 8.000.000 đồng nhờ ông đến Ngân hàng để chuyển tiền trả lãi cho ông Trần Văn T liên quan đến số tiền 2.500.000.000 đồng bà N1 vay của ông T theo giấy nộp tiền ngày 05/6/2023 tại Ngân hàng A - chi nhánh A1, nội dung chuyển “Lư Bích N1 chuyển trả”. Việc bà N1 vay tiền của ông T không liên quan đến ông, ông không vay tiền và nợ gì của ông T; ông yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án mời làm việc, vắng mặt tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm (bút lục 401).

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Hồng H2 trình bày: Bà là nhân viên của bà N1, là đồng nghiệp của bà Nguyễn Thị Thùy L2, bà không biết nguồn tiền 2.900.000.000 đồng mà bà đã chuyển cho ông T là của ai, tuy nhiên, sáng ngày 12/9/2022, do bà L2 bận công việc nên bà L2 có nhờ bà chuyển trả số tiền 2.590.000.000 đồng cho ông T, không biết trong số tiền này tiền gốc là bao nhiêu, tiền lãi là bao nhiêu, tiền được chuyển từ tài khoản của bà đến tài khoản của ông T. Vì trong thời gian này, chị Nguyễn Thị Bé O đang là Phó Giám đốc tài chính của bệnh viện nên bà mới ghi nội dung chuyển tiền

là “O chuyển tiền” để ông T dễ nhận biết; bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án mời làm việc, vắng mặt tại các phiên tòa (bút lục 473).

- Ông L1 có đơn bổ sung về việc nếu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và đã được Tòa án thụ lý, giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang):

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T đối với yêu cầu tính lãi với số tiền tạm tính 541.800.000 đồng theo đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 06/12/2024.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Buộc bà Lư Bích N1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn T số tiền 4.644.000.000 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên về phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất diện tích đất 706,25m² nằm trong ranh giới của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 12, có diện tích 1.412,5m², loại đất LUC theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07727 do Sở T3 cấp ngày 19/12/2017 cho ông Lư Quốc H, bà Lư Bích N1 cùng đứng tên chủ sử dụng, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A cập nhật thay đổi ngày 14/11/2019.

Ông Trần Văn T được nhận lại số tiền 84.045.000 đồng (T2 mươi bốn triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) và tiền lãi (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - chi nhánh A1 - Phòng Giao dịch thành phố C1 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/QĐ-BPBD ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/QĐ-BPBD ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu L1, bà Nguyễn Thị H1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024 giữa ông Lư Quốc H, bà Lư Bích N1 với ông Trần Hữu L1, bà Nguyễn Thị H1 (được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 28, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD) đối với tài sản chuyển nhượng là: quyền sử dụng đất diện tích 1.412,5m² tại các điểm mốc 66, 67, 68, 63, 64, 65 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 lập ngày 17/01/2025.

Ông Trần Hữu L1, bà Nguyễn Thị H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên tách thửa phần đất nêu trên theo quy định.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu L1, bà Nguyễn Thị H1 về việc giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công nhận.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 26/6/2025 ông Trần Văn T (1989) là nguyên đơn trong vụ án có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: ông T yêu cầu Toà cấp phúc thẩm sửa Bản án cấp sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024 được ký giữa bà N1, ông H với bà H1 và ông L1; yêu cầu duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/02/2024 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Ngày 27/6/2025, bà Lư Bích N1 (1960) có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: bà N1 yêu cầu Toà cấp phúc thẩm sửa Bản án cấp sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2024 được ký giữa bà N1, ông H với bà H1 và ông L1 do hợp đồng giả cách. Yêu cầu ông L1 và bà H1 trả bản chính GCNQSDĐ số CS07727 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 19/12/2017.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Vương Thiên N có ý kiến trình bày:* Đề nghị HĐXX huỷ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần hai diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà N1 và ông H do đây là hợp đồng giả cách để bà N1 trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ông T. Ông rút lại yêu cầu HĐXX tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/02/2024 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên.

+ *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Huỳnh Thị Thanh L và bà Đỗ Thị Mai P có ý kiến trình bày:* Đề nghị HĐXX huỷ bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót những chứng cứ và chưa đánh giá đúng chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Cụ thể: Bà N1 không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản án sơ thẩm cho rằng bà nguyên nhận số tiền chuyển nhượng từ ông L1 và bà H1. Theo biên bản trình bày ngày 02/6/2025

và trong biên bản hoà giải ngày 26/6/2025 bà N1 không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông L1, bà H1 nhưng toà cấp sơ thẩm không đề cập đến các ý kiến này của bà N1 trong bản án là thiếu sót và chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ. Về tài sản chuyển nhượng không bao gồm các công trình có trên đất, các công trình này có giá trị theo giá đã thẩm định là 2.058.000.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm đã nhận định phần tài sản trên đất này đã được chuyển nhượng cho phía ông L1 và bà H1 là không đúng theo lời trình bày của các bên là chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất không bao gồm tài sản và công trình kiến trúc có trên đất. Tài sản trên đất là của Công ty Cổ phần B nhưng tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa Công ty cổ phần B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bệnh viện B. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N1, ông H với ông L1, bà H1 là mang tính lừa dối và ép buộc, vì theo bản cam kết ngày 08/01/2019 thì số tiền chuyển nhượng là để cân trừ số tiền nợ 5 tỷ đồng trong tổng số nợ 12 tỷ đồng của bệnh viện B đối với ông L1, bà H1. Nhưng theo hồ sơ yêu cầu tuyên bố phá sản công ty cổ phần B, thì ông L1 là chủ nợ đối với công ty cổ phần B và ông đã đòi số tiền là 12 tỷ đồng mà không cân trừ đi số tiền 5 tỷ đồng theo cam kết trên là ảnh hưởng đến quyền lợi của bệnh viện B. Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét ông L1 và bà H1 có đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất nông nghiệp trên hay không, do việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải tuân theo điều kiện chuyển nhượng của các quy định tại luật đất đai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu L1 có ý kiến trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà H1 với bà N1, ông H là tự nguyện, không ép buộc. Tại bộ phận một cửa, ông L1 nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD thì ông có nộp giấy xác nhận sản xuất nông nghiệp. Tại phiên toà ông thừa nhận rằng ông chưa có nhận bàn giao đất và tài sản trên đất từ phía bà N1 và ông H mà chỉ mới ký hợp đồng chuyển nhượng đất; ông cũng không có ký hợp đồng với bệnh viện B để bệnh viện B thuê lại diện tích đất đó làm bãi giữ xe. Ông yêu cầu toà án không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì trên phần đất chuyển nhượng có tài sản, vật kiến trúc của bệnh viện B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa Bệnh viện B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có thiếu sót,

ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bệnh viện B. Về nội dung: Bà N1 cung cấp cam kết ngày 08/01/2019 về cản trừ nợ 5.000.000.000 nhưng ông L1 vẫn đòi nợ phía bệnh viện B là 12.000.000.000 đồng trong vụ án phá sản của bệnh viện B là không hợp lý. Cấp sơ thẩm đã chưa làm rõ, chưa đối chất giữa các bên để làm rõ các khoản tiền này có dùng để cản trừ nợ hay không? Mà đã giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đủ cơ sở. Do đó, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để huỷ bản án dân sự sơ thẩm đối với phần giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà H1 với bà N1, ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Trần Văn T và bị đơn bà Lư Bích N1 làm đơn kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Các đương sự khác trong vụ án đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Lư Bích N1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Tại bản tường trình ngày 12/6/2025 của bà N1 và trong Biên bản hoà giải ngày 26/6/2025 tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà N1 có ý kiến trình bày là giữ nguyên theo văn bản trình bày ý kiến ngày 16/5/2025 của bà về việc không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông H với ông L1 và bà H1 và cho rằng đây là hợp đồng giả cách để cản trừ số tiền 5.000.000.000 đồng trong số nợ 12.000.000.000 đồng mà Công ty Cổ phần B (Bệnh viện B) nợ vợ chồng ông L1, bà H1. Do đó, Bệnh viện B chỉ còn nợ ông L1, bà H1 7 tỷ đồng và bà N1 có cung cấp cam kết ngày 08/01/2019 giữa bà N1, ông H và ông L1 về việc cản trừ nợ trên (Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L1 thừa nhận các bên có ký văn bản cam kết này). Tuy nhiên, khi Tòa án tỉnh An Giang giải quyết yêu cầu tuyên bố phá sản đối với Cty CP Bệnh viện B thì ông L1, bà H1 nộp đơn với tư cách là chủ nợ vẫn yêu cầu Bệnh viện B trả nợ 12 tỷ đồng (mà không phải là 7 tỷ). Cấp sơ thẩm không thu thập và đánh giá chứng cứ đối với trình bày của Bà N1 và nội dung tờ cam kết nêu trên, không đưa Bệnh viện B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ là ảnh hưởng đến quyền lợi của Bệnh Viện B, vi phạm khoản 4 Điều 68 BLTTDS.

[3.2] Mặt khác, trên diện tích đất là đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đang tranh chấp, có phần diện tích công trình xây dựng là nhà khung sắt, nhà tường rất lớn và trị giá hơn 2 tỷ đồng (thể hiện trong biên bản thẩm định tại chỗ; biên bản định giá; bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp; Bản án sơ

thẩm), các công trình, vật kiến trúc trên đất này là của Bệnh viện B và Bệnh viện B đang quản lý, sử dụng nhưng cấp sơ thẩm không đưa Bệnh viện B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ lý do vì sao bệnh viện B có tài sản trên đất này và xem xét quyền và lợi ích hợp pháp và ý kiến của Bệnh viện B liên quan đến tài sản này, mà cấp sơ thẩm cho rằng đây là quan hệ pháp luật khác để không xem xét giải quyết trong vụ án là không có căn cứ, bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bệnh viện B.

[3.3] Tại phiên toà phúc thẩm, ông L1 trình bày rằng ông chỉ ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng chưa nhận bàn giao đất từ phía bà N1, ông H; cũng không có hợp đồng cho Bệnh viện B thuê diện tích đất này để làm bãi giữ xe, nội dung này là khác với nội dung mà bản án sơ thẩm đã nhận định.

[3.4] Đối với yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/02/2024 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên (nay là toà án nhân dân khu vực 9 – An Giang) của nguyên đơn, tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã rút lại yêu cầu kháng cáo này nên HĐXX đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[3.5] Từ các phân tích trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T và bị đơn bà Lư Bích N1, huỷ một phần Bản án sơ thẩm đối với nội dung liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà H1 với bà N1, ông H. Giao hồ sơ cho toà án cấp sơ thẩm có thẩm quyền giải quyết lại vụ án đối với phần nội dung này; Các nội dung khác không bị kháng cáo như: nội dung giải quyết phần nợ giữa bà N1 và ông T; nội dung về việc đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T đối với yêu cầu tính lãi với số tiền mà bà N1 nợ ông T và các nội dung khác liên quan đến vấn đề áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự và chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm mà Ông L1, bà H1 đã tạm ứng và được giải quyết liên quan đến phần nội dung bị huỷ sẽ được giải quyết lại khi được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, nên ông Trần Văn T và bà Lư Bích N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (bà N1 thuộc đối tượng được miễn án phí), trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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 quy định

* Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T và bà Lư Bích N1:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T về việc yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên (nay là tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang)

- Huỷ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025, của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 09 – An Giang) liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Trần Hữu L1 và bà Nguyễn Thị H1 về việc giải quyết yêu cầu công nhận nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông H với ông L1, bà H1. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang để giải quyết lại nội dung bị huỷ này theo thủ tục sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm liên quan đến phần nội dung bản án sơ thẩm bị huỷ sẽ được Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm giải quyết lại nội dung bị huỷ của bản án sơ thẩm được giải quyết lại theo thủ tục chung.

* Các nội dung quyết định trong bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên và có hiệu lực pháp luật gồm:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T đối với yêu cầu tính lãi với số tiền tạm tính 541.800.000 đồng theo đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 06/12/2024.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Buộc bà Lư Bích N1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn T số tiền 4.644.000.000 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên về phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất diện tích đất 706,25m² nằm trong ranh giới của thửa đất số 83, tờ bản đồ số 12, có diện tích 1.412,5m², loại đất LUC theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07727 do Sở T3 cấp ngày 19/12/2017 cho ông Lư Quốc H, bà Lư Bích N1 cùng đứng tên chủ sử dụng, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A cập nhật thay đổi ngày 14/11/2019.

Ông Trần Văn T được nhận lại số tiền 84.045.000 đồng (T2 mươi bốn triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) và tiền lãi (nếu có) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - chi nhánh A1 - Phòng Giao dịch thành phố C1 theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/QĐ-BPBD ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/QĐ-BPBD ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

4. Bà Lư Bích N1 và ông Lư Quốc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

Ông Trần Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.593.000 (Năm mươi sáu triệu, năm trăm chín mươi ba nghìn) đồng, theo biên lai số 0002210 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn T và bà Lư Bích N1 không phải chịu án Phí Dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông đã nộp theo biên lai thu số 0016916, ngày 22/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA*****Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- THA-DS tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 9– tỉnh An Giang;
- Phòng THA-DS khu vực 9 – An Giang;
- Phòng GĐTK, TTr & THA TAND tỉnh An Giang ;
- Tòa Dân sự TAND tỉnh An Giang;
- Văn phòng TAND tỉnh An giang;
- Đường sự;
- Lưu: hồ sơ

Trần Hoàng Vũ