

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 49/2026/DSPT

Ngày 27/01/2026

*“V/v Tranh chấp tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất
vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng
vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Với Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- + ***Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà:*** Ông Đỗ Thế Bình
- + ***Các thẩm phán:*** Ông Nguyễn Như H, bà Nguyễn Thị Hằng.
- + ***Thư ký ghi biên bản phiên toà:*** Ông Nguyễn Tùng Lâm - Thư ký Tòa án tỉnh Bắc Ninh.
- + ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh:*** Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 27/01/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án “Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu” thụ lý số: 380/2025/TLPT-DS, ngày 20/11/2025 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2026/QĐXXPT-DS, ngày 05/01/2026 giữa các đương sự:

+ ***Nguyên đơn:*** Anh Lê Quý N, sinh năm 1978. Địa chỉ: Căn hộ 14D9, toà CT1 chung cư Green City, đường Trần Quang Khải, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh (CM).

+ ***Bị đơn:*** Anh Hà Văn Q, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số nhà 12, tổ dân phố Đồi Nền, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh (CM)

- ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Hà Văn Q:*** Ông Nguyễn Đức T - Luật sư thuộc Công ty luật TNHH QTHL- Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Ninh. Địa chỉ: Số 512, đường Lê Lợi, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh (CM).

+ ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Chị Vũ T, sinh năm 1982, trú tại: Số 38, ngõ 271, đường Nguyễn Thị Lưu, phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh (VM).

2. Chị Hoàng Thị C, sinh năm 1990, trú tại: Số nhà 12, tổ dân phố Đồi Nền, phường Đình Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang nay là phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh (VM).

3. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1977.

4. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1981.

Đều cư trú: Thôn Trại Phúc Mãn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh (anh H có mặt chị T vắng mặt).

5. UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là bà Bùi Thị Hương Lan- Chủ tịch UBND xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh. Ủy quyền cho: Ông Tạ Quang Thọ- Trưởng phòng kinh tế UBND xã Mỹ Thái (VM)

6. UBND xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng là UBND xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh: Do bà Bùi Thị Hương Lan- Chủ tịch đại diện. Ủy quyền cho: Ông Tạ Quang Thọ- Trưởng phòng kinh tế UBND xã Mỹ Thái. VM

7. Văn phòng công chứng B: Do ông B – Trưởng văn phòng, đại diện. Địa chỉ: Số 01, đường Trần Văn Giàu, phường Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang nay là phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh (VM).

8. Văn phòng công chứng Q: Do ông Hoàng Hữu H- Trưởng văn phòng, đại diện. Địa chỉ: Số 187, đường Cần Trạm, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang nay là xã Lạng Giang, tỉnh Bắc Ninh (VM).

9. Công ty Cổ phần may TA: Do anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1977 - Giám đốc, đại diện. Địa chỉ: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh (CM).

10. Anh Dương Văn Y, sinh năm 1968

11. Chị Dương Thị J, sinh năm 1974

12. Anh Nguyễn Văn AD, sinh năm 1972

13. Chị Nguyễn Thị AS, sinh năm 1975

Đều cư trú: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh đều vắng mặt).

Do có đơn kháng cáo của anh Hà Văn Q là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 15/4/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Lê Quý N trình bày:*

Anh (Lê Quý N) và vợ Vũ T là người có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, diện tích 1,820m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất sản xuất kinh doanh, nguồn gốc: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Trên đất bao gồm 675m² nhà xưởng và 81m² nhà văn phòng được xây dựng năm 2015 theo giấy phép xây dựng số: 32/GPXD-UBND do chủ tịch UBND huyện Lạng Giang ký ngày 21/5/2015 (tài sản này đã được gắn vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên. Hiện nay giá trị tài sản khoảng 4 tỷ đồng.

Năm 2020 do kinh doanh gặp khó khăn, anh đã làm giấy biên nhận vay tiền của anh Hà Văn Q số tiền 1.000.000.000đồng. Thời gian vay lâu dài với lãi suất 4,5%/tháng. Anh Q đưa tiền mặt cho anh.

Để đảm bảo việc trả tiền của anh, anh Q yêu cầu vợ chồng anh phải ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang tại Văn phòng công chứng Đ & T (nay là Văn phòng công chứng B) và anh phải đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Q giữ. Các bên không giao nhận tiền, không bàn giao tài sản chuyển nhượng gì cho nhau.

Hàng tháng, anh vẫn chuyển lãi của số tiền vay cho anh Q vào tài khoản số: 1078356666666 tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam, chủ tài khoản: Hà Văn Q như anh đã cung cấp sao kê. Có vài lần thì anh hoặc người nhà trả tiền lãi bằng tiền mặt trực tiếp cho anh Q. Đến nay anh đã trả anh Q khoảng hơn 800 triệu đồng tiền lãi.

Khi anh có đủ điều kiện trả cả gốc và lãi số tiền vay của anh Q là 1.100.000.000 đồng. Anh đã liên lạc với anh Q, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng công chứng số: 171/2020, quyền số: 18 TP/CC-SCCHĐGD ngày 13/01/2020, tại phòng Công chứng Đ&T số 30 đường Nguyễn Văn Mẫn, phường Trần Phú, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là Văn phòng công chứng B). Tuy nhiên, anh Q không đồng ý và nói là đã sang tên tài sản trên đất mang tên anh Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi thu thập thông tin, anh xác định anh Hà Văn Q đã cố tình dùng việc vay mượn dân sự, chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng đất để sang tên tài sản trên đất sang anh Q trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nêu trên) của vợ chồng anh. Hiện tài sản trên đất anh Q sang tên cho anh Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn Hiền cho Công ty cổ phần may Thành An- Bắc Giang do anh Nguyễn Văn H làm giám đốc thuê lại để sử dụng.

Anh xác định các vi phạm trong hợp đồng chuyển nhượng:

Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng, phần giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán “*Giá chuyển nhượng giá trị quyền thuê đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 này do hai bên tự thoả thuận*”. Điều này khẳng định việc chuyển nhượng đất chỉ nhằm mục đích che dấu giao dịch vay mượn dân sự.

Nguyên tắc của chuyển nhượng là bên nhận tiền hoặc giá trị ngang giá, bên bàn giao đất và tài sản trên đất.

Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng, việc giao tài sản gắn liền với đất “1. Bên có nghĩa vụ giao quyền thuê đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho Bên B vào thời điểm được công chứng viên ký công chứng; 2. Bên A có nghĩa vụ xuất hoá đơn các hạng mục công trình chuyển nhượng cho Bên B; 3. Bên B có nghĩa vụ đăng ký tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”. Khi căn cứ chuyển quyền sử dụng đất với đất cho thuê thu tiền hàng năm, áp dụng Điều 189 Luật đất đai 2013. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm;

2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;
- b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;
- c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

Trình tự thủ tục thực hiện theo quy định tại khoản 5, Điều 79 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục theo quy định tại Khoản 2, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính gồm

Hợp đồng, văn bản mua bán chuyển nhượng

Bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ

Hợp đồng thuê đất đã ký với nhà nước

Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư.

Người mua được tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời gian sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng anh Hà Văn Q là cá nhân không có đăng ký kinh doanh ngành nghề sản xuất giống cây trồng và vật tư phân bón như Hợp đồng thuê đất của nhà nước đã nêu, không đủ đảm bảo các điều kiện để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm và hiện anh vẫn là người đứng tên tại Hợp đồng thuê đất.

Ngoài ra không có một quy định nào, hướng dẫn cho các cơ quan chuyên môn sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê của anh, thành tên người có tài sản trên đất.

Hàng tháng anh vẫn trả tiền lãi cho anh Q, cho đến khi anh không liên lạc được với Q để trao đổi việc vay mượn, anh mới dừng lại việc đóng lãi từ cuối năm 2021.

Nay anh N yêu cầu Toà án giải quyết: - Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quý N, bà Vũ Tvới bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Văn Q (Đối với: nhà

Xưởng 675m² (cấp 4), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4), tài sản gắn liền với diện tích 1820m², thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được công chứng số 171/2020, quyền số 18 TP/CC SCCHĐGD ngày 13/01/2020, tại Văn phòng Công chứng Đ&T là vô hiệu.

- Yêu cầu anh Hà Văn Q trả lại cho anh Lê Quý N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T và Nhà xưởng 675m², nhà văn phòng 81m² gắn liền với diện tích 1820m² đất thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được UBND huyện Lạng Giang chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình xây dựng ngày 07/10/2015 tại phần IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 21/1/2025 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Văn Q, bà Hoàng Thị C với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T (Đối với: nhà Xưởng 675m² (cấp 4), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4), tài sản gắn liền với diện tích 1820m², thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được công chứng số 375/2020, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/1/2025, tại Văn phòng Công chứng Q là vô hiệu.

- Yêu cầu anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T trả lại cho anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T và Nhà xưởng 675m², nhà văn phòng 81m² gắn liền với diện tích 1820m², thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được UBND huyện Lạng Giang chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình xây dựng ngày 07/10/2015 tại phần IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T.

Đối với giao dịch vay tiền giữa anh và anh Q thì giữa hai bên sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu giải quyết trong vụ việc này.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/4/2025, ngày 19/6/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh Hà Văn Q trình bày:*

Do muốn nhận chuyển nhượng tài sản trên đất nên ngày 13/01/2020 anh và vợ chồng anh Lê Quý N, chị Vũ T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất được công chứng số: 171/2020, quyền số: 18 TP/CC-SCCHĐGD, ngày 13/01/2020, tại phòng Công chứng Đ & T số 30 đường Nguyễn Văn Mẫn, phường Trần Phú, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (nay

là Văn phòng công chứng B) với nội dung: Vợ chồng anh Lê Quý N chuyển nhượng cho anh diện tích 1820m² thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, tại thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, thời hạn sử dụng đến ngày 27/6/2060 và tài sản trên đất là: Nhà xưởng 675m², nhà văn phòng 81m². Anh đã thanh toán trả anh N 1.000.000.000 đồng bằng tiền riêng của anh mà không phải tài sản chung vợ chồng anh, có giấy biên nhận gốc hiện do anh đang giữ (anh sẽ cung cấp cho Tòa án, nếu không cung cấp được thì anh xin chịu hậu quả pháp lý). Anh N đã bàn giao 1820m² đất và tài sản trên bằng miệng cho anh. Trước khi nhận chuyển nhượng của anh N ngày 13/1/2020 thì anh thấy anh N vẫn đang sử dụng đất và tài sản trên đất. Ngày 10/11/2019 anh có góp vốn kinh doanh 3.000.000.000 đồng tiền mặt với anh N. Hợp đồng góp vốn kinh doanh ngày 10/11/2019 thì giữa anh và anh N đã chấm dứt hợp đồng này và chấm dứt quyền, nghĩa vụ giữa các bên và anh không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì.

Do không có nhu cầu và không làm cơ sở kinh doanh giống cây trồng, phân bón như dự án nêu trên nên từ 01/12/2022 anh cho anh H là đại diện Công ty cổ phần may Thành An thuê đất và tài sản trên đất từ 01/12/2022 đến hết năm 2024 và anh H trả tiền một cục là 200.000.000 đồng.

Ngày 01/12/2022 anh Nguyễn Văn H giám đốc đại diện Công ty cổ phần may Thành An và anh là Hà Văn Q đã ký kết Hợp đồng cho thuê lại đất, nhà xưởng số 01/HĐTD – NX với nội dung:

ĐIỀU 1. Đối tượng và nội dung hợp đồng:

Bên A (Q) đồng ý cho bên B là Công ty cổ phần may Thành An (do anh H đại diện) thuê toàn bộ mặt bằng và nhà xưởng, kho bãi gắn liền, với lô đất (Nhà xưởng 675m, nhà văn phòng 81m). Giấy chứng nhận QSD đất sở BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014. D.N:Địa chỉ thửa đất tại thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, Nguồn gốc đất, nhà xưởng cho thuê: Ông Q nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê của vợ chồng ông Ông Lê Quý N, bà Vũ T trú tại Số nhà 38, ngõ 338, Đường Xương Giang, Tổ 7, phường Ngô Quyền, Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, 1.2. Mục đích thuê: Sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh hàng may mặc. **ĐIỀU 2. THỜI HẠN THUÊ ĐẤT**, 2.1. Thời hạn thuê đất, nhà xưởng, kho bãi là 29 tháng kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2022 đến ngày 30/04/2025.2.3. Trường hợp bên B chấm dứt hợp đồng trước hạn thì bên B sẽ không được trả lại số tiền thuê đất, nhà xưởng đã trả cho bên A.Điều 2. Giá thuê và phương thức thanh toán. 2.1. Tiền thuê đất, nhà xưởng cụ thể như sau:- Giá thuê là 200.000.000 đồng cho cả thời gian thuê 29 tháng.Giá trên không bao gồm chi phí sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật (Chi phí điện nước, Internet, môi trường và các chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng khác). 2.2. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt và được thanh toán 01 lần ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng với số tiền 200.000.000 đồng bên thuê đất được nhận giấy biên nhận của bên cho thuê. Ngoài ra, trên diện tích 1820m², thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang còn có các tài sản như Biên bản thẩm định, định giá ngày 11/6/2025 đã nêu gồm: 01 mái tôn 20,2m², 01 nhà kho 22m², 01 nhà bảo vệ

9,4m², 01 nhà vệ sinh 6m², 01 bể phốt 2,2m², 01 nhà ăn 122,8m², 01 nhà xưởng 2 là 67,5m², 01 mái tôn 39,8m², 01 sân bê tông 310,9m², 01 nhà văn phòng 28,1m², 01 nhà xe 159,1m², 01 mái tôn 29,4m², 01 nhà vệ sinh 22m², 01 mái tôn 13,6m², 01 mái tôn 10,5m² thì các anh không ghi trong hợp đồng và lập bản biên bản giao. Nhà ăn coi nói 21,7m² năm 2022 do anh H xây coi nói (nối liền nhà ăn 122,8m²).

Đối với Hợp đồng cho thuê lại đất, nhà xưởng số: 01/HĐTD- NX thì hai bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ nên đến nay giữa hai bên đã chấm dứt hợp đồng này và không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì.

Do muốn nhận chuyển nhượng tài sản nên ngày 21/1/2025 giữa: Bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T và bên chuyển nhượng là vợ chồng anh là anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được công chứng số 375, quyền số 01/2025TP/CC-SCCHĐGD ngày 21/01/2025, tại Văn phòng công chứng Q với nội dung: Vợ chồng anh Hà Văn Q chuyển nhượng cho vợ chồng anh diện tích 1820m², thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, thời hạn sử dụng đến ngày 27/6/2060 và tài sản trên đất là: Nhà xưởng 675m², nhà văn phòng 81m², cấp công trình: cấp 4. Vợ chồng anh H đã thanh toán tiền mặt trả cho anh 3.470.000.000 đồng chỉ có giấy biên nhận gốc số tiền 3.280.000.000 đồng hiện do anh H đang giữ, ngoài ra không có giấy biên nhận nào khác. Trên diện tích 1820m², thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang còn có các tài sản mà anh Lê Quý N đã xây dựng như Biên bản thẩm định, định giá ngày 11/6/2025 đã nêu gồm: 01 mái tôn 20,2m², 01 nhà kho 22m², 01 nhà bảo vệ 9,4m², 01 nhà vệ sinh 6m², 01 bể phốt 2,2m², 01 nhà ăn 122,8m², 01 nhà xưởng 2 là 67,5m², 01 mái tôn 39,8m², 01 sân bê tông 310,9m², 01 nhà văn phòng 28,1m², 01 nhà xe 159,1m², 01 mái tôn 29,4m², 01 nhà vệ sinh 22m², 01 mái tôn 13,6m², 01 mái tôn 10,5m² thì chúng anh không ghi trong hợp đồng và không bàn giao. Nhà ăn coi nói 21,7m² năm 2022 do anh Nguyễn Văn H xây coi nói (nối liền nhà ăn 122,8m²). Ngoài ra vợ chồng anh không xây dựng, tôn tạo gì tài sản trên đất.

Do anh không thực hiện hợp đồng thuê đất với UBND huyện Lạng Giang nên anh cũng không biết việc anh Lê Quý N đã lập dự án cụ thể như thế nào. Anh cũng không nắm được việc anh Lê Quý N đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận chưa.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất thì vợ chồng anh bàn giao miệng cho anh H, chị T quản lý và sử dụng đến nay. Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quý N về :

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quý N, bà Vũ Trú với bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Văn Q (Đối với: nhà Xưởng 675m² (cấp 4), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4), tài sản gắn liền với diện tích 1820m², thửa đất số: 124, tờ

bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được công chứng số 171/2020, quyền số 18 TP/CC SCCHĐGD ngày 13/01/2020, tại Văn phòng Công chứng Đ&T là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 21/1/2025 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Văn Q, bà Hoàng Thị C với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T (Đối với: nhà Xưởng 675m² (cấp 4), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4), tài sản gắn liền với diện tích 1820m², thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được công chứng số 375/2020, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/1/2025, tại Văn phòng Công chứng Q là vô hiệu.

- Yêu cầu anh Hà Văn Q trả lại cho anh Lê Quý N, chị Vũ Thị Thàn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 và 1820m² và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm 675m², nhà xưởng, 81m² nhà văn phòng. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

Đến nay vợ chồng anh với vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T và Công ty cổ phần may Thành An không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ T trình bày:*

Chị là vợ anh Lê Quý N, chị thống nhất với lời trình bày của anh Lê Quý N.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/6/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hoàng Thị C trình bày:*

Chị là vợ anh Hà Văn Q, chị thống nhất với lời trình bày của anh Hà Văn Q.

** Tại Bản tự khai ngày 12/5/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H trình bày:*

Do muốn thuê tài sản nên ngày 01/12/2022 anh giám đốc đại diện Công ty may Thành An và anh Hà Văn Q đã ký kết Hợp đồng cho thuê lại đất, nhà xưởng số 01/HĐTD – NX với nội dung:

Điều 1. Đối tượng và nội dung hợp đồng

Bên A đồng ý cho bên B thuê toàn bộ mặt bằng và nhà xưởng, kho bãi gắn liền, với lô đất (Nhà xưởng 675m, nhà văn phòng 81m). Giấy chứng nhận QSD đất số BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014. D.N: Địa chỉ thửa đất tại thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, Nguồn gốc đất, nhà xưởng cho thuê: Ông Q nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê của vợ chồng ông Lê Quý N, bà Vũ T trú tại Số nhà 38, ngõ 338, Đường Xương Giang, Tổ 7, phường Ngô Quyền, Thành phố Bắc Giang, tỉnh

Bắc Giang, 1.2. Mục đích thuê: Sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh hàng may mặc. Điều 2. Thời hạn thuê đất, 2.1. Thời hạn thuê đất, nhà xưởng, kho bãi là 29 tháng kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2022 đến ngày 30/04/2025.2.3. Trường hợp bên B chấm dứt hợp đồng trước hạn thì bên B sẽ không được trả lại số tiền thuê đất, nhà xưởng đã trả cho bên A.Điều 2. Giá thuê và phương thức thanh toán. 2.1. Tiền thuê đất, nhà xưởng cụ thể như sau:- Giá thuê là 200.000.000 đồng cho cả thời gian thuê 29 tháng.Giá trên không bao gồm chi phí sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật (Chi phí điện nước, Internet, môi trường và các chi phí sử dụng cơ sở hạ tầng khác). 2.2. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt và được thanh toán 01 lần ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng với số tiền 200.000.000 đồng bên thuê đất được nhận giấy biên nhận của bên cho thuê. Ngoài ra, trên diện tích 1820m², thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang còn có các tài sản như Biên bản thẩm định ngày 11/6/2025 đã nêu gồm: 01 mái tôn 20,2m², 01 nhà kho 22m², 01 nhà bảo vệ 9,4m², 01 nhà vệ sinh 6m², 01 bể phốt 2,2m², 01 nhà ăn 122,8m², 01 nhà xưởng 2 là 67,5m², 01 mái tôn 39,8m², 01 sân bê tông 310,9m², 01 nhà văn phòng 28,1m², 01 nhà xe 159,1m², 01 mái tôn 29,4m², 01 nhà vệ sinh 22m², 01 mái tôn 13,6m², 01 mái tôn 10,5m² thì các anh không có trong hợp đồng và không bàn giao. Nhà ăn coi nói 21,7m² năm 2022 do anh xây coi nói (nối liền nhà ăn 122,8m²)

Đối với Hợp đồng cho thuê lại đất, nhà xưởng số 01/HĐTD – NX thì hai bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ nên đến nay hai bên không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì.

Do muốn nhận chuyển nhượng tài sản nên ngày 21/01/2025 giữa: Vợ chồng anh (Nguyễn Văn H), Nguyễn Thị T và vợ chồng anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C đã ký kết Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được công chứng số 375, quyền số 01/2025TP/CC-SCCHĐGD ngày 21/1/2025, tại Văn phòng công chứng Q với nội dung: Anh Hà Văn Q chuyển nhượng cho vợ chồng anh diện tích 1820m², thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, thời hạn sử dụng đến ngày 27/6/2060 và tài sản trên đất là: Nhà xưởng 675 m², nhà văn phòng 81m², cấp công trình: cấp 4. Vợ chồng anh đã thanh toán tiền mặt trả anh Q 3.500.000.000 đồng chỉ có giấy biên nhận gốc số tiền 3.280.000.000 đồng hiện do anh đang giữ (anh sẽ cung cấp cho Tòa án, nếu không cung cấp được thì anh xin chịu hậu quả pháp lý), ngoài ra không có giấy biên nhận nào khác. Trên diện tích 1820m², thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang còn có các tài sản như Biên bản thẩm định ngày 11/6/2025 đã nêu gồm: 01 mái tôn 20,2m², 01 nhà kho 22m², 01 nhà bảo vệ 9,4m², 01 nhà vệ sinh 6m², 01 bể phốt 2,2m², 01 nhà ăn 122,8m², 01 nhà xưởng 2 là 67,5m², 01 mái tôn 39,8m², 01 sân bê tông 310,9m², 01 nhà văn phòng 28,1m², 01 nhà xe 159,1m², 01 mái tôn 29,4m², 01 nhà vệ sinh 22m², 01 mái tôn 13,6m², 01 mái tôn 10,5m² thì các anh không ghi trong hợp đồng và không bàn giao. Nhà ăn coi nói 21,7m² năm 2022 do anh xây coi nói (nối liền nhà ăn 122,8m²)

Ngoài ra vợ chồng anh không xây dựng, tôn tạo gì tài sản trên đất.

Do anh không thực hiện việc thuê đất của UBND huyện Lạng Giang nên anh cũng không biết việc anh Lê Quý N đã lập dự án cụ thể như thế nào. Anh cũng không nắm được việc anh Lê Quý N đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận chưa.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất thì vợ chồng anh Q bàn giao miệng cho anh H, chị T quản lý và sử dụng đến nay.

Đến ngày 17/2/2025 vợ chồng anh đã ký hợp đồng cho thuê đất, nhà xưởng, nhà văn phòng số: 01/HĐTV-ĐNXVP cho Công ty cổ phần may Thành An do anh làm giám đốc thuê lại diện tích 1820m², thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, thời hạn sử dụng đến ngày 27/6/2060 và tài sản trên đất là: Nhà xưởng 675 m², nhà văn phòng 81m² sử dụng vào mục đích làm xưởng may.

Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quý N về :

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất công chứng số 171/2020, quyển số 18 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2020, tại Văn phòng công chứng Đ&T(Nay là văn phòng công chứng B), thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 21/1/2025 giữa: bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hà Văn Q, bà Hoàng Thị C với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

- Yêu cầu anh Hà Văn Q trả lại cho anh Lê Quý N, chị Vũ Thị Thàn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm 675m², nhà xưởng, 81m² nhà văn phòng. Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

Đến nay vợ chồng anh và Công ty cổ phần may Thành An không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì.

Vợ anh là Nguyễn Thị T và các con không liên quan đến tài sản, công sức tôn tạo và không liên quan đến tranh chấp. Đề nghị không đưa vợ và các con anh tham gia tố tụng.

** Tại Bản tự khai ngày 12/5/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị T trình bày:*

Chị là vợ anh Nguyễn Văn H, chị thống nhất với lời trình bày của anh Nguyễn Văn H.

** Tại Bản trình bày ý kiến số: 55/CV-KT ngày 07/8/2025 và các văn bản trình bày tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang(Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch UBND xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh): Do ông Tạ Quang Thọ đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

1. Nguồn gốc sử dụng đất, diễn biến quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.820m²

Ngày 05/7/2011, UBND huyện Lạng Giang do Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường đại diện có ký Hợp đồng thuê đất với ông Lê Quý N, diện tích thuê là 1.820m², mục đích sử dụng: Xây dựng cơ sở kinh doanh giống cây trồng, phân bón, thời hạn thuê đất là 49 năm tính từ ngày 27/6/2011 đến ngày 27/6/2060.

Phương thức nộp tiền thuê đất: Nộp tiền thuê đất hàng năm.

Sau khi ký hợp đồng cho thuê đất, ông N đã hoàn thành các quy định của pháp luật. Ngày 07/10/2014, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất số BX 254171 mang tên ông Lê Quý N, bà Vũ T đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho ông N, bà Thành là đúng quy định pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đối với nội dung: Việc ông Hà Văn Q khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất của ông Lê Quý N (Đất do UBND huyện Lạng Giang cho thuê đất) theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/1/2020 mà không có đăng ký kinh doanh về: Xây dựng cơ sở kinh doanh giống cây trồng, phân bón (như mục đích Hợp đồng thuê đất số 07/HĐ/TĐ ngày 05/7/2011 UBND huyện Lạng Giang ghi thì có hợp pháp không)? Xin trả lời như sau:

Việc mua bán tài sản gắn liền với đất thuê phải đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 189 Luật đất đai năm 2013.

2. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/1/2020 giữa ông Lê Quý N với ông Hà Văn Q không hợp pháp thì quan điểm của UBND huyện Lạng Giang (là người cho thuê đất) về việc xử lý tài sản gắn liền với đất của anh Lê Quý N như thế nào? Xin trả lời như sau: Việc ông Lê Quý N bà Vũ T lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho ông Hà Văn Q ngày 13/01/2020 là giao dịch dân sự, giữa người mua và người bán tài sản, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Đối với nội dung ông Hà Văn Q, bà Hoàng Thị C chuyển nhượng tài sản cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T có hợp pháp không? Xin được trả lời như sau:

Trường hợp ông Hà Văn Q nhận chuyển nhượng tài sản trên đất của ông Lê Quý N không hợp pháp thì ông Q lại chuyển nhượng tiếp cho ông Nguyễn Văn H thì hợp đồng chuyển nhượng đó sẽ không hợp pháp.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Tại Văn bản thể hiện quan điểm ngày 26/6/2025 và các văn bản trình bày tiếp theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là UBND xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh): Do ông Tạ Quang Thọ đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Năm 2003 UBND xã Xuân Hương thực hiện đề án đo đạc bản đồ địa chính thì thửa đất số 124 trên là thửa đất số 4, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.376,2m² (nguồn gốc là đất rừng sản xuất (RTS) của hộ gia đình ông Dương

Văn Y (Vợ là Dương Thị J), trong quá trình sử dụng thửa đất số 124 được tách thành 02 thửa đất:

+ Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.376,2m² được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/6/2021 cho ông Dương Văn Y và bà Dương Thị J, địa chỉ: thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang số Sêri BG182104, số vào sổ giấy chứng nhận CH00031, mục đích sử dụng đất: Đất rừng sản xuất.

+ Thửa đất 124, tờ bản đồ số 14, diện tích 1820m² được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 7/10/2014 cho ông Lê Quý N, sinh năm 1978 và bà Vũ T, sinh năm 1982, địa chỉ: 351 đường Hoàng J Thám, xã Đa Mai, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (*thửa đất 124 trên là do vợ chồng ông Y và bà J để lại cho ông N, sau đó ông N làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất rừng sản xuất sang đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*) đến ngày 7/10/2015 ông N và bà Thành được UBND huyện Lạng Giang cấp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu đối với công trình xây dựng sau: Loại công trình: Nhà xưởng và nhà văn phòng (thông tin chi tiết công trình: Nhà xưởng: Diện tích 675m², hình thức sở hữu: Sở hữu riêng, cấp công trình: Cấp 04; Nhà văn phòng: Diện tích 81m², hình thức sở hữu: Sở hữu riêng, cấp công trình: Cấp 04.

+ Ngày 14/8/2023 ông Lê Quý N và bà Vũ T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chính lý trang IV chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977, số CCCD: 024077006133 vợ là Nguyễn Thị T, sinh năm 1981, số CCCD: 024181010619, địa chỉ: Thôn đồi Nền, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo hồ sơ số: 07429.CN.094 đến ngày 17/02/2025.

Phần diện tích dôi dư của thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.820 m² nằm trong thửa đất số 123, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.376,2 m² được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/6/2021 cho ông Dương Văn Y và bà Dương Thị J, địa chỉ: thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang số Sêri BG182104, số vào sổ giấy chứng nhận CH00031, mục đích sử dụng đất: Đất rừng sản xuất.

Ngày 05/7/2011, phòng Tài nguyên và Môi trường có ký Hợp đồng thuê đất với ông Lê Quý N, diện tích thuê là 1.820m², mục đích sử dụng: Xây dựng cơ sở kinh doanh giống cây trồng, phân bón, thời hạn thuê đất là 49 năm tính từ ngày 27/6/2011 đến ngày 27/6/2060.

Phương thức nộp tiền thuê đất: Nộp tiền thuê đất hàng năm.

Sau khi ký hợp đồng cho thuê đất, ông N đã hoàn thành các quy định của pháp luật. Ngày 07/10/2014, UBND huyện Lạng Giang đã cấp GCNQSD đất số BX 254171 mang tên ông Lê Quý N, bà Vũ T đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất cho ông N, bà Thanh là đúng quy định pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đối với nội dung: Việc ông Hà Văn Q khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất của ông Lê Quý N (đất do UBND huyện Lạng Giang cho thuê đất)

theo Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/1/2020 mà không có đăng ký kinh doanh về: Xây dựng cơ sở kinh doanh giống cây trồng, phân bón (như mục đích Hợp đồng thuê đất số 07/HĐ/TTĐ ngày 05/7/2011 UBND huyện Lạng Giang ghi thì có hợp pháp không)? Xin trả lời như sau:

Căn cứ Điều 189, Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm*”.

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

a. Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;

b. Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a. Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;

b. Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;

c. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

4. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này.

Căn cứ khoản 2, Điều 189, Luật Đất đai năm 2013 thì ông Q (người nhận chuyển nhượng) phải đáp ứng đủ các điều kiện nêu trên thì Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Quý N bà Vũ T với ông Hà Văn Q ngày 13/01/2020 mới có giá trị pháp luật (nếu ông Q không có ngành nghề kinh doanh phù hợp thì Hợp đồng chuyển nhượng tài sản sẽ không hợp pháp).

Việc ông Lê Quý N bà Vũ T lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho ông Hà Văn Q ngày 13/01/2020 là giao dịch dân sự, người mua tài sản không liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước để điều chỉnh tên người thuê đất và tài sản trên đất. Do vậy đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

* *Tại Văn bản số: 53/CV, ngày 14/3/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng B do ông B đại diện trình bày:*

Ngày 13/01/2020 Văn phòng công chứng Đ & T (nay là Văn phòng công chứng B) có nhận được yêu cầu công chứng và toàn bộ hồ sơ của ông Lê Quý N, sinh năm 1978 và Bà Vũ T, sinh năm 1982: trú tại tổ 7, Phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang; ông Hà Văn Q, sinh năm 1988, trú tại: thôn Đồi Nền, xã Dĩnh Trì, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Ông N, bà Thành, ông Q yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng Tài sản gắn liền với đất, (tài sản là

nhà xưởng, nhà văn phòng). Tài sản chuyển nhượng gắn liền với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, tại địa chỉ: thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Tài sản gắn liền với đất, (tài sản là nhà xưởng, nhà văn phòng thể hiện tại Điều 1 của hợp đồng, Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán thể hiện theo Điều 2 của hợp đồng; Cam kết của các bên đã thể hiện theo điều 3 của hợp đồng. Quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ, căn cứ các điều 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 Luật Công chứng 2014 và khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013. Công chứng viên Văn phòng Công chứng B đã tiến hành chứng nhận Hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Số Công chứng 171 quyền số 01/2020.

** Tại Văn bản số: 05/VPCC, ngày 18/6/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Qdo ông Hoàng Hữu H đại diện trình bày:*

Ngày 21/01/2025 Văn phòng công chứng Qcó tiếp nhận và thực hiện công chứng “Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất” số công chứng: 375, quyền số: 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông bên bán là ông Hà Văn Q, bà Hoàng Thị C và bên mua là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T; Tài sản mua bán là Toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, diện tích: 1.820m², thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 07/10/2014. Số vào sổ cấp GCN: CH 00571 (Tài sản này đã chứng nhận quyền sở hữu– thông tin cụ thể trong giấy chứng nhận nêu trên). Khi giao kết hợp đồng nêu trên, các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Giá mua bán tài sản do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, thanh toán theo phương thức tiền mặt hoặc chuyển khoản. Việc thực hiện thanh toán số tiền mua bán nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước, luật, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

Khi thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên thì công chứng viên của Văn phòng đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về việc công chứng hợp đồng theo quy định.

Văn phòng công chứng Qđề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/7/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần may TA do ông Nguyễn Văn H đại diện trình bày:*

Công ty cổ phần may Thành An - Bắc Giang do tôi là Nguyễn Văn H làm giám đốc và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T đã ký hợp đồng cho thuê đất, nhà xưởng, nhà văn phòng số: 01/HĐT- ĐNXVP ngày 17/2/2025 Công ty cổ phần may Thành An do tôi làm giám đốc đã ký kết với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T thuê lại diện tích 1820m², thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, thời hạn sử dụng đến ngày 27/6/2060 và tài sản trên đất là: Nhà xưởng 675m², nhà văn phòng 81m² sử dụng vào mục đích làm xưởng may.

Công ty cổ phần may TA không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quý N về :

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất công chứng số 171/2020, quyền số 18 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2020, tại Văn phòng công chứng Đ&T(Nay là văn phòng công chứng B), thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 21/1/2025 giữa: bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Hà Văn Q, bà Hoàng Thị C với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

- Yêu cầu anh Hà Văn Q trả lại cho anh Lê Quý N, chị Vũ T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm 675m², nhà xưởng, 81m² nhà văn phòng. Ngoài ra, tôi không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Dương Văn Y, chị Dương Thị J, anh Nguyễn Văn AD, chị Nguyễn Thị AS đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh Dương Văn Y, chị Dương Thị J, anh Nguyễn Văn AD, chị Nguyễn Thị AS không làm việc với Tòa án về những vấn đề liên quan vụ án*

Với nội dung như đã nêu, tại Bản án dân sự sơ thẩm số :89/2025/DSST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh. Căn cứ Điều 189 Luật đất đai 2013; điểm a điểm d khoản 3 Điều 27, Điều 28, Điều 37, Điều 46 Luật đất đai; Điều 119, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 398, Điều 407, Điều 408, Điều 431 của BLDS; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 01 Điều 157, Điều 184, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 03 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 BLTTDS; khoản 2 khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quý N.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quý N, bà Vũ T với bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Văn Q (Đối với: nhà Xưởng 675m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 561,3m² được hình thành bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 36,1m² được hình thành bởi các điểm 42,43,44,45,50,53,54) gắn liền với diện tích 1820m², thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được công chứng số 171/2020, quyền số 18 TP/CCSCCHĐGD ngày 13/01/2020, tại Văn phòng Công chứng Đ&T là vô hiệu.

3. Buộc anh Hà Văn Q trả lại cho anh Lê Quý N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do

UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T và Nhà xưởng 675m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 561,3m² được hình thành bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 36,1m² được hình thành bởi các điểm 42,43,44,45,50,53,54) gắn liền với diện tích 1820m² đất thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được UBND huyện Lạng Giang chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình xây dựng ngày 07/10/2015 tại phần IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T (Có sơ đồ kèm theo).

4. Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 21/1/2025 giữa bên chuyển nhượng là anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T (Đối với: nhà Xưởng 675m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 561,3m² được hình thành bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 36,1m² được hình thành bởi các điểm 42,43,44,45,50,53,54) gắn liền với diện tích 1820m², thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được công chứng số 375/2020, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/1/2025, tại Văn phòng Công chứng Qlà vô hiệu.

5. Buộc anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T trả lại cho anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T và Nhà xưởng 675m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 561,3m² được hình thành bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 36,1m² được hình thành bởi các điểm 42,43,44,45,50,53,54) gắn liền với diện tích 1820m² đất thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được UBND huyện Lạng Giang chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình xây dựng ngày 07/10/2015 tại phần IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T (Có sơ đồ kèm theo).

6. Anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T có trách nhiệm tháo dỡ phần nhà ăn coi nói 21,7m² lợp quay tôn được hình thành bởi các điểm 46,47,48,49 (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên giải quyết chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Án sơ thẩm xử xong, ngày 09/10/2025 bị đơn là anh Hà Văn Q có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, với căn cứ: Bản án sơ thẩm của TAND khu vực 1- Bắc Ninh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quý N, bà Vũ T với bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Văn Q và tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2025 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Văn Q, bà Hoàng Thị C với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T đối với tài sản chuyển nhượng là: Nhà Xưởng 675m², Nhà văn phòng 81m² gắn liền với diện tích 1820m² đất thuê 49 năm, với mục đích sử dụng làm cơ sở kinh doanh giống cây trồng, phân bón của Thửa đất số: 124, tờ bản đồ số 14, có địa chỉ tại: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ & T và Văn phòng công chứng Q vô hiệu là không đúng quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên nhận chuyển nhượng tài sản. Trong khi tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê anh Q với tư cách là bên mua, bên nhận chuyển nhượng tài sản có đủ năng lực tài chính, có ngành nghề kinh doanh hợp pháp, phù hợp với mục đích sử dụng đất thuê, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kèm theo đơn kháng cáo anh Q có cung cấp cho tòa án Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số: 20A8 012752 do Phòng tài chính kế hoạch- UBND thành phố Bắc Giang cấp lần đầu ngày 16/02/2016 chứng nhận hộ kinh doanh Hà Văn Q có địa điểm kinh doanh tại số 12 thôn Đồi Nền, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang có ngành nghề kinh doanh Phân bón với số vốn kinh doanh 500.000.000đ, ngoài ra anh Q còn cung cấp các phiếu xuất nhập kho mua, bán hàng liên quan đến hoạt động kinh doanh phân bón và hợp đồng hợp tác góp vốn kinh doanh ký ngày 10/11/2019 giữa anh Q với tư cách là chủ hộ kinh doanh với Công ty TNHH một thành viên Sản xuất và thương mại PIV.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là anh Lê Quý N giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đồng thời có ý kiến đề nghị tòa án hoãn phiên tòa để đảm bảo sự tham gia tố tụng của người bảo vệ quyền lợi cho anh là luật sư Võ Thị An Bình theo như đơn xin hoãn phiên tòa của luật sư gửi tòa án ngày 27/01/2026; Bị đơn là anh Hà Văn Q và người bảo vệ quyền lợi cho anh Q cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đồng ý với đề nghị của anh N xin hoãn phiên tòa với lý do để đảm bảo sự có mặt của người bảo vệ quyền lợi cho

nguyên đơn tham gia tố tụng. Các đương sự không thương lượng được với nhau các vấn đề của vụ án.

Trong phần tranh luận anh Hà Văn Q, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Q là luật sư Nguyễn Đức T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn H khẳng định. Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh khi xem xét đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng, mua bán tài sản gắn liền đất thuê trả tiền hàng năm với mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, diện tích 1820m² có địa chỉ tại: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) ký ngày 13/01/2020 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh Lê Quý N, chị Vũ T với bên nhận chuyển nhượng là anh Hà Văn Q lập tại Văn phòng công chứng Đ & T và Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ký ngày 21/01/2025 giữa bên bán là vợ chồng anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C với bên mua là vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T vô hiệu, buộc anh Hà Văn Q phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 07/10/2014 đứng tên anh Lê Quý N, chị Vũ T với căn cứ, hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ký ngày 13/01/2020 giữa vợ chồng anh N, chị Thành với anh Q và Hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất ký ngày 21/01/2025 giữa vợ chồng anh Q, chị C với bên mua tài sản là vợ chồng anh H, chị T vi phạm điều kiện chuyển nhượng được quy định tại khoản 2 Điều 189 luật đất đai 2013 (bên nhận chuyển nhượng, bên mua không thỏa mãn điều kiện nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê), đồng thời còn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa vợ chồng anh N với anh Q là giả tạo nhằm che đậy cho việc đảm bảo cho số tiền 01 tỷ đồng anh N vay của anh Q là không phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, bên nhận chuyển nhượng là anh Hà Văn Q không có đăng ký kinh doanh ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất thuê để xây dựng cơ sở kinh doanh giống cây trồng, phân bón là không đúng, bản thân anh Q tại thời điểm nhận chuyển nhượng có đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể do cơ quan có thẩm quyền cấp với ngành nghề kinh doanh phân bón là phù hợp với mục đích sử dụng đất thuê, anh Q có đầy đủ có năng lực tài chính để triển khai thực hiện dự án theo hợp đồng thuê đất, hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê giữa các bên được ký kết trên tinh thần tự do, tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng T thủ đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Anh Q sau khi nhận chuyển nhượng tài sản đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động công nhận có quyền quản lý sử dụng hợp pháp tài sản nhận chuyển nhượng và nộp tiền thuê đất hàng năm. Sau khi nhận chuyển nhượng anh Q còn

ký hợp đồng cho Công ty cổ phần may Thành An do anh Nguyễn Văn H đại diện thuê làm địa điểm kinh doanh và ngày 21/01/2025 vợ chồng anh Q, chị C đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê cho vợ chồng anh H, chị T, việc anh H chị T nhận tài sản chuyển nhượng thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình nên được pháp luật bảo vệ.

Anh N không đồng ý với các căn cứ do bị đơn, người bảo vệ quyền lợi của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn đưa ra đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Cũng tại phiên tòa, sau khi đánh giá việc chấp hành và thực hiện pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa là nghiêm túc, đúng pháp luật: Việc chấp hành và thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bị đơn là đúng pháp luật, việc chấp hành quyền và nghĩa vụ tố tụng của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa nghiêm túc, chưa đúng pháp. Về nội dung: Đại diện VKSND tỉnh Bắc Ninh đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là anh Hà Văn Q sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DSST, ngày 29/9/2025 của TAND khu vực 1- Bắc Ninh theo hướng không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của anh Lê quý N.

- Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Anh Lê Quý N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí DSST theo quy định của pháp luật.

- Về án phí DSPT: Anh Hà Văn Q không phải chịu án phí DSPT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa sau khi tiến hành nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Quý N, anh N yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2020 giữa anh Lê Quý N, chị Vũ T với anh Hà Văn Q là vô hiệu; buộc anh Hà Văn Q trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuê; đồng thời yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2025 giữa anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C với anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của các giao dịch vô hiệu.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến tài sản gắn liền với đất thuê. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp

luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu*” là đúng quy định pháp luật.

Tài sản tranh chấp là thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, có địa chỉ tại thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh); bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cư trú, hoạt động trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

Xét tính hợp pháp của đơn kháng cáo của bị đơn anh Hà Văn Q, thấy: sau khi Tòa án nhân dân khu vực 1 – Bắc Ninh ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DS-ST, ngày 29/9/2025, bị đơn là anh Hà Văn Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét về quyền kháng cáo, phạm vi kháng cáo, thời hạn kháng cáo và thủ tục kháng cáo của anh Hà Văn Q là T thủ đúng các quy định tại các Điều 271, 272, 273 và Điều 274 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa anh Lê Quý N đề nghị hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để đảm bảo sự tham gia của luật sư Võ Thị An Bình là người được anh mời tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thì thấy: Trong suốt quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm nguyên đơn là anh Lê Quý N không mời luật sư hay người có đủ điều kiện am hiểu về pháp luật bảo vệ quyền lợi cho anh tham gia tố tụng. Sau khi tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và hoãn phiên tòa nhiều lần anh N cũng không mời người bảo vệ quyền lợi. Tại phiên tòa hôm nay anh N mới xuất trình hồ sơ về việc anh nhờ luật sư Võ Thị An Bình tham gia tố tụng với tư cách là người bảo vệ quyền lợi cho anh kèm theo đơn xin hoãn phiên tòa của luật sư Võ Thị An Bình. Hội đồng xét xử thấy, lý do xin hoãn phiên tòa của anh N là không thuyết phục, không thuộc trường hợp tòa án phải hoãn phiên tòa, song để đảm bảo quyền tự bảo vệ hoặc nhờ người khác bảo vệ quyền lợi của đương sự hội đồng xét xử đã tạo điều kiện kéo dài thời gian mở phiên tòa sau 2 giờ để anh N liên hệ với luật sư của mình tham gia phiên tòa, anh N đồng ý và

cam kết sau 2 tiếng nếu người bảo vệ quyền lợi cho anh không đến tham gia phiên tòa thì anh đề nghị tòa án xét xử vụ án theo thủ tục chung. Sau khi hết thời gian ấn định như đã nêu người bảo vệ quyền lợi cho anh N không có mặt và tham gia phiên tòa nên tòa tiến hành xét xử vụ án theo qui định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy: Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, diện tích 1820m² có địa chỉ tại: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) cùng nhà xưởng, công trình trên đất đứng tên anh Lê Quý N và chị Vũ T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 07/10/2014 có nguồn gốc do UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cho anh Lê Quý N thuê với thời hạn thuê là 49 năm, hình thức thuê trả tiền thuê đất hằng năm với mục đích để xây dựng cơ sở kinh doanh giống cây trồng, phân bón (xây dựng cơ sở SXKD vật tư nông nghiệp). Sau khi được giao đất, năm 2015 vợ chồng anh N đã đầu tư xây dựng nhà xưởng, nhà văn phòng trên diện tích đất thuê, quá trình sử dụng do không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất năm 2020 anh Lê Quý N có đơn đề nghị gửi UBND tỉnh Bắc Giang, UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bắc Giang xin chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư và chuyển nhượng lại tài sản cùng đất thuê cho anh Hà Văn Q. Ngày 12/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Đ & T tỉnh Bắc Giang (nay là Văn phòng Công chứng B) vợ chồng anh Lê Quý N, chị Vũ T ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê cho anh Hà Văn Q, ngày 14/8/2023 anh Hà Văn Q và vợ là chị Hoàng Thị C được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đăng ký biến động công nhận có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp tài sản nhận chuyển nhượng gắn liền với đất thuê tại Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14, như vậy việc giao kết hợp đồng giữa các bên là có thật.

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2020 tại Văn phòng công chứng Đ & T- Bắc Giang (nay là Văn phòng Công chứng B) giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Quý N, chị Vũ T với bên nhận chuyển nhượng là anh Hà Văn Q đối với tài sản chuyển nhượng là nhà xưởng, nhà văn phòng gắn liền với đất thuê tại Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14 có địa chỉ tại: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) thấy: Tài sản chuyển nhượng là nhà xưởng và nhà văn phòng gắn liền với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14 do nhà nước cho thuê theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm. Do đó, việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất trong trường hợp này không chỉ điều chỉnh bởi pháp luật dân sự mà còn phải T thủ đầy đủ các điều kiện theo qui định của Luật đất đai, cụ thể là Điều 189 Luật đất đai năm 2013.

Nhận thấy việc ký kết hợp đồng giữa các bên là có thật, các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng có năng lực pháp luật đầy đủ, tài sản chuyển nhượng được phép giao dịch, tại thời điểm ký kết hợp đồng bên nhận chuyển nhượng là anh Hà Văn Q đang là chủ hộ kinh doanh cá thể với ngành nghề kinh doanh... Phân bón... do UBND thành phố Bắc Giang cấp năm 2015 và 2016 tại hai địa điểm kinh doanh và có đủ năng lực về tài chính để tiếp tục triển khai thực hiện dự án đầu tư. Việc ký kết hợp đồng dựa trên nguyên tắc tự do, tự nguyện thỏa thuận, nội dung và hình thức của hợp đồng T thủ đúng qui định của pháp luật, các điều khoản của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2020 có hiệu lực và giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên tham gia giao kết hợp đồng,

Tòa án cấp sơ thẩm khi xem xét giá trị của hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2020 cho rằng bên nhận chuyển nhượng là anh Hà Văn Q tuy có đăng ký kinh doanh ngành nghề phân bón nhưng không có đăng kinh kinh doanh ngành nghề giống cây trồng theo như mục đích thuê đất được ghi tại hợp đồng thuê đất giữa anh N và UBND huyện Lạng Giang ký ngày 05/7/2011 là xây dựng cơ sở kinh doanh giống cây trồng để từ đó xác định anh Q không thỏa mãn đủ các điều kiện của bên nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê được qui định tại khoản 2 Điều 189 của Luật đất đai năm 2013 là chưa đúng, chưa đầy đủ, trong trường hợp này với ngành nghề kinh doanh **phân bón** được ghi trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do cơ quan có thẩm quyền cấp cần phải coi anh Q có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư mới đúng qui định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm khi đánh giá, giá trị của hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất chỉ căn cứ vào ý kiến trình bày của anh N và tài liệu do anh N cung cấp là các sao kê chuyển tiền của anh N thanh toán trả cho anh Q với số tiền chuyển 45 triệu đồng/tháng để cho rằng hợp đồng giữa các bên là giả cách (giả tạo) nhằm mục đích làm tin đảm bảo cho số tiền 01 tỷ đồng anh N vay của anh Q với mức lãi thỏa thuận 4,5%/tháng và anh N trong lời trình bày của mình cam kết sẽ cung cấp tài liệu chứng minh giữa các bên có quan hệ vay mượn nhau số tiền 01 tỷ đồng nhưng anh N không cung cấp được. Trong khi đó theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 10/11/2019 giữa anh N và anh Q có ký kết với nhau Hợp đồng góp vốn với nội dung anh Q với tư cách là bên góp vốn hợp đã góp cho anh N số tiền 03 tỷ đồng với thời hạn góp là 05 năm, hàng tháng anh N phải thanh toán trả lãi cho anh Q 15% giá trị vốn góp tương ứng số tiền lãi phải trả là 45 triệu đồng/tháng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào ý kiến trình bày của anh N và chứng cứ do anh N xuất trình để xác định hợp đồng giữa các bên là giả tạo nhằm đảm bảo cho số tiền 01 tỷ đồng anh N vay của anh Q nên vô hiệu mà không xem xét đến chứng cứ là hợp đồng góp vốn và ý

kiến trình bày của anh Q về số tiền chuyển khoản hàng tháng của anh N chuyển cho anh Q trong khi anh Q trình bày đây là tiền lãi hàng tháng anh N thanh toán trả cho anh theo Hợp đồng góp vốn ngày 10/11/2019 là không thuyết phục.

[2.2] Đối với hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 14 ký ngày 21/01/2025 tại Văn phòng công chứng Q- Bắc Giang, giữa bên bán là vợ chồng anh Q, chị C, bên mua là vợ chồng anh H, chị T thì thấy: Sau khi vợ chồng anh Q, chị C nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ký ngày 13/01/2020 với vợ chồng anh N, chị Thanh, quá trình sử dụng vợ chồng Q đã ký hợp đồng cho Công ty CP may Thành An- Bắc Giang do anh Nguyễn Văn H làm giám đốc thuê nhà xưởng cùng công trình xây dựng gắn liền với đất để làm địa điểm sản xuất hàng may mặc. Sau khi hết thời hạn thuê, ngày 21/01/2025 vợ chồng anh Q làm hợp đồng bán tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh H, chị T, ngày 17/02/2025 anh H, chị T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang đăng ký biến động công nhận có quyền sử dụng hợp pháp tài sản nhận chuyển nhượng. Xét việc mua bán tài sản gắn liền với đất thuê giữa vợ chồng anh Q và vợ chồng anh H là sự thật, hợp đồng được ký kết trên tinh thần tự do, tự nguyện, ngay tình, song xét về điều kiện nhận chuyển nhượng của bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh H, chị T chưa thỏa mãn các điều kiện theo quy định của pháp luật. Song việc nhận chuyển nhượng tài sản của vợ chồng anh H, chị T là người thứ 3 ngay tình, mục đích vợ chồng anh H nhận chuyển nhượng tài sản để cho Công ty cổ phần may Thành An- Bắc Giang do anh H là cổ đông, đồng thời là người đại diện theo pháp luật thuê sử dụng làm địa điểm sản xuất kinh doanh nhằm mục đích phát triển kinh tế xã hội, giải quyết công ăn, việc làm góp phần xây dựng quê hương và không làm thay đổi mục đích sử dụng đất được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất sản xuất kinh doanh), đồng thời quá trình giải quyết vụ án bên chuyển nhượng là vợ chồng anh Q, bên cho thuê đất là UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là UBND xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) cũng không có yêu cầu hay đề nghị tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê ký ngày 21/01/2025 giữa vợ chồng anh Q với vợ chồng anh H vô hiệu nên thấy không cần phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên để đảm bảo việc khai thác, sử dụng đất thuê đúng mục đích thì sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bên nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là vợ chồng anh H, chị T cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép đăng ký kinh doanh để cấp, bổ sung ngành nghề kinh doanh cho phù hợp với mục đích sử dụng đất và khi làm thủ tục ký kết hợp đồng thuê đất với cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất trong thời gian thuê còn lại cần bổ sung mục đích sử dụng đất thuê cho phù hợp với mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của anh Hà Văn Q, sửa Bản án sơ thẩm số: 89/2025/DSST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Bắc Ninh theo hướng bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quý N.

[3] Về án phí DSST và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quý N không được chấp nhận theo qui định của pháp luật anh Lê Quý N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền chi phí định giá tài sản.

[4] Về án phí DSPT: Do yêu cầu kháng cáo của anh Hà Văn Q được chấp nhận. Theo quy định của pháp luật anh Hà Văn Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho anh Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0001730, ngày 14/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1-Bắc Ninh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của BLTTDS, chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của anh Hà Văn Q, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 89/2025/DSST, ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1- Bắc Ninh.

Áp dụng Điều 189 Luật đất đai 2013; Điểm a, d khoản 3 Điều 27, Điều 28, Điều 37, Điều 46 Luật đất đai; Điều 116, 117, 119, khoản 2 Điều 133, Điều 385, Điều 430 của BLDS; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 184, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 BLTTDS; khoản 2 khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Không nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quý N về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Quý N, bà Vũ T với bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Văn Q (Đối với: nhà Xưởng 675m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 561,3m² được hình thành bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 36,1m² được hình thành bởi các điểm 42,43,44,45,50,53,54) gắn liền với diện tích 1820m², thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được công chứng số 171/2020, quyển số 18 TP/CC SCCHĐGD ngày 13/01/2020, tại Văn phòng Công chứng Đ&T là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Quý N về việc buộc anh Hà Văn Q trả lại cho anh Lê Quý N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T và Nhà xưởng 675m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 561,3m² được hình thành bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 36,1m² được hình thành bởi các điểm 42,43,44,45,50,53,54) gắn liền với diện tích 1820m² đất thừa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được UBND huyện Lạng Giang chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình xây dựng ngày 07/10/2015 tại phần IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Quý N về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 21/1/2025 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Văn Q, bà Hoàng Thị C với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T (Đối với: nhà Xưởng 675m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 561,3m² được hình thành bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 36,1m² được hình thành bởi các điểm 42,43,44,45,50,53,54) gắn liền với diện tích 1820m², thửa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được công chứng số 375/2020, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/1/2025, tại Văn phòng Công chứng Qvô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Quý N về việc buộc anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị T trả lại cho anh Hà Văn Q, chị Hoàng Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T và Nhà xưởng 675m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 561,3m² được hình thành bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,9), Nhà văn phòng 81m² (cấp 4, đo đạc thực tế là 36,1m² được hình thành bởi các điểm 42,43,44,45,50,53,54) gắn liền với diện tích 1820m² đất thừa đất số: 124, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ thửa đất: Thôn Vườn, xã Xuân Hương, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (nay là xã Mỹ Thái, tỉnh Bắc Ninh) được UBND huyện Lạng Giang chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình xây dựng ngày 07/10/2015 tại phần IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BX 254171 do UBND huyện Lạng Giang cấp ngày 07/10/2014 mang tên anh Lê Quý N, chị Vũ T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: - Anh Lê Quý N phải chịu 300.000đồng án phí DSST. Xác nhận anh Lê Quý N đã nộp 49.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số: 0002648 ngày 24/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Bắc Ninh). Sau khi trừ đi số tiền án phí phải nộp, anh Lê Quý N được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí còn lại là: 49.000.000đồng

- Anh Lê Quý N phải chịu toàn bộ chi phí chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 16.000,000 đồng. Xác định anh Lê Quý N đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Về án phí DSPT: Anh Hà Văn Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho anh Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0001730, ngày 14/10/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 1, Bắc Ninh.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật./.

Nơi nhận :

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh
- TAND khu vực 1- Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 1- Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hs, Vp.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thế Bình