

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 141/2025/DS-PT

Ngày: 12/9/2025

V/v: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị
cưỡng chế để thi hành án”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nam; Ông Đỗ Thế Bình.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 208/2025/TLPT - DS, ngày 14/8/2025 về việc “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 228/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1992; Nơi cư trú: Thôn T, xã T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn T, phường C, tỉnh Bắc Ninh) (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thu H1, sinh năm 1984; Nơi cư trú: Khu phố Đ, phường P, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh (nay là khu phố Đ, phường Q, tỉnh Bắc Ninh) (có mặt).

- Bị đơn: Công ty cổ phần B; Địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà G, lô 2,5 HH đường L, phường N, quận T, thành phố Hà Nội.

Văn phòng giao dịch: Khu đô thị S, số B, đường F ViSip, phường T, tỉnh Bắc Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức H2 - Chức vụ: Tổng giám đốc; Địa chỉ hiện nay: P36.24, tòa C, A T, phường C, thành phố Hà Nội (SĐT: 0916.328.899).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7-Bắc Ninh; Địa chỉ: đường L, phường T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Công ty cổ phần B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thu H1 trình bày:

Năm 2018, ông H2 có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 3116/HĐMB/SINGLAND với công ty cổ phần B (gọi tắt là công ty B). Giá trị hợp đồng là: 1.879.386.160 đồng. Đối tượng chuyển nhượng: Lô đất LK - B31.16, diện tích: 80m², Diện tích xây dựng 61.25m², tổng diện tích sàn 245.6m² thuộc dự án khu đô thị S Nay là thửa đất số 335, tờ bản đồ số 59, Diện tích: 80m² tại phường P, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh (nay là phường T, tỉnh Bắc Ninh), Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 902869 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp 28/01/2021 cho công ty B. Phương thức thanh toán theo từng giai đoạn của Hợp đồng. Đợt 1: Hai bên ký hợp đồng, thanh toán 30% là: 563.815.848 đồng; Đợt 2: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày 2 bên ký hợp đồng, thanh toán 20% là 375.877.232 đồng; Đợt 3: Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và dự kiến hoàn thiện xây thô tầng 1 thanh toán 15% là 281.907.924 đồng; Đợt 4: Trong thời hạn 75 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và dự kiến hoàn thành xây thô tầng 2 thanh toán 5% là 93.969.308 đồng; Đợt 5: Trước khi nhận bàn giao căn nhà theo thời hạn ghi tại thông báo bàn giao căn nhà thanh toán là 25%: 469.846.540 đồng; Đợt 6: Vào ngày giấy chứng nhận được cấp cho bên mua theo thông báo của bên bán trong trường hợp bên bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho bên mua; hoặc ngày chủ đầu tư cung cấp cho bên mua hồ sơ để bên mua tự thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thanh toán 5% là 93.969.308 đồng.

Hai bên thực hiện hợp đồng, ông H2 đã nộp cho công ty B giá trị quyền sử dụng đất theo giá hai bên thỏa thuận là 1.085.457.091 đồng. Đến năm 2022 công ty B bắt đầu ép cọc để tiến hành xây dựng nhà hai bên thỏa thuận ông H2 đã nộp số tiền ép cọc là 80.210.000 đồng.

Sau đó, công ty yêu cầu ông H2 là người xây dựng nhà trên đất, nhà thầu xây dựng do bên công ty B chọn và yêu cầu ông H2 ký kết hợp đồng xây dựng với bên thi công là Công ty cổ phần T (gọi tắt là công ty T). Ngày 19/01/2022 ông H2 đã ký hợp đồng thi công xây dựng nhà dân với công ty T. Tổng giá trị quyết toán của hợp đồng xây dựng là 936.500.000 đồng đã có hỗ trợ giá 30.000.000 đồng, ông H2 đã nộp đủ cho bên thi công. Đến ngày 23/02/2023 bên thi công xong được công ty B nghiệm thu và ông H2 đã tiến hành thanh lý hợp đồng với bên thi công.

Tổng số tiền ông H2 đã nộp đến nay là: 2.092.167.091 đồng. Trong đó: Nộp cho công ty B là 1.165.667.091 đồng; Nộp cho công ty T là 936.500.000 đồng. Số còn lại là: 54.272.854 đồng tương ứng 5% giá trị quyền sử dụng đất đã nộp 1.085.457.091 đồng. Theo Hợp đồng khi nào bên công ty B bàn giao sổ đỏ cho ông H2, sẽ thanh toán nốt số tiền 5% giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, khi đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ nộp tiền và thảo luận cùng nhau hoàn thiện xây nhà trên đất nhưng phía công ty không hoàn thiện thủ tục bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông H2. Ông H2 cũng đã rất nhiều lần yêu cầu công ty H3 thủ tục đăng ký biến động cho ông H2 nhưng phía công ty không thực hiện.

Ngày 09/10/2024 chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn ra Quyết định số: 02/QĐ - CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của công ty B đối với thửa đất số 335, tờ bản đồ số 59 diện tích 80m² đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: CY 902869 ngày 28/01/2021 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho công ty B. Đây là nhà đất ông H2 đã nhận chuyển nhượng của công ty B từ năm 2018 nhưng công ty chưa hoàn thiện thủ tục sang tên cho ông H2 theo quy định làm ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của ông H2.

Ngày 11/10/2024, ông H2 đã trình bày nội dung liên quan đến tài sản kê biên với Chi cục thi hành án Từ Sơn đối với thửa đất số: 335, tờ bản đồ: 59 diện tích: 80m² là tài sản của ông H2 đã mua của công ty B và đã xây dựng nhà trên đất. Việc kê biên tài sản này đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông H2. Ngày 18/10/2024, ông H2 nhận được thông báo số: 1915/TB - CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án. Vì vậy, ông H2 đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 3116/HĐMB/SINGLAND đã ký giữa công ty B và ông Nguyễn Văn H vào năm 2018. Công ty B có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sang ông H, ông H sẽ nộp phần tiền còn lại 54.272.854 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Công ty B đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng không có văn bản ghi ý kiến gửi Tòa án và cũng không tham gia trong các phiên họp, phiên hòa giải tại Tòa án, chỉ gửi một số tài liệu liên quan đến dự án Sing Garden và cũng vắng mặt tại phiên tòa.

Tại công văn số 181/CV-CCTHADS ngày 25/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn đang tổ chức thi hành án Quyết định số 16/2024/QĐST-DS ngày 16/01/2024 và Quyết định số 15/2024/QĐST-DS ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố

Từ Sơn. Công ty B, phải thi hành tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 101.200.000đồng; phải trả bà Nguyễn Thị M, số tiền 3.920.000.000 đồng và lãi suất phát sinh. Do công ty B không tự nguyện thi hành án, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 09/10/2024 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 335, tờ bản đồ số 59, diện tích 80m² tại phường P, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 902869, số vào sổ cấp GCN: CT 38976 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 28/01/2021 cho công ty B.

Ngày 11/10/2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông H có mua thửa đất số 16-LK31 thuộc dự án khu đô thị V tại phường P, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh (kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 3116/HĐMB/SINGLAND ký năm 2018); Thửa đất này năm 2021 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty B chính là thửa đất số 335, tờ bản đồ số 59, diện tích 80m²; Ông H khẳng định thửa đất cơ quan thi hành án kê biên là của ông, do ông H mua của công ty B. Xét thấy trình bày và tài liệu ông Nguyễn Văn H cung cấp thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật thi hành án dân sự. Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn đã ban hành thông báo số 1915/TB-CCTHADS ngày 18/10/2024 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án, thông báo cho các bên đương sự, người có tranh chấp được quyền khởi kiện tại Tòa án để giải quyết tranh chấp đối với tài sản bị cưỡng chế. Ông Nguyễn Văn H đã khởi kiện và được Tòa án thành phố T thụ lý giải quyết. Vì vậy, việc xử lý tài sản trên được thực hiện theo quyết định của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 48, điểm e khoản 1 Điều 217, Điều 220; Điều 235; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 385, Điều 387, Điều 400, Điều 403, Điều 409, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 59, Điều 95, Điều 98, Điều 167, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 17, Điều 25, Điều 121, Điều 124 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 3116/HĐMB-SINGLAND được giao kết năm 2018 giữa bên bán là Công ty cổ phần B và bên mua là ông Nguyễn Văn H có hiệu lực pháp luật; Buộc Công ty cổ phần B phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 3116/HĐMB-SINGLAND được giao kết năm 2018 giữa bên bán là công ty B và bên

mua là ông Nguyễn Văn H. Công ty B phải bàn giao cho ông H Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CY 902869 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 28/01/2021 cho công ty B. Ông Nguyễn Văn H phải trả cho công ty B số tiền 57.129.320 đồng. Ông H có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/7/2025, Công ty B kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Từ Sơn (nay là TAND khu vực 7 – Bắc Ninh); Bị đơn anh Nguyễn Đức H2 đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tuyên hợp đồng trên vô hiệu.

Trong phần tranh luận, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nguyên đơn trình bày về hình thức của hợp đồng, nội dung của hợp đồng và tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 3116/HĐMB/-SINGLAND là đảm bảo theo quy định ông H2 đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ nộp tiền và thỏa thuận cùng nhau hoàn thiện xây nhà trên đất chỉ còn lại 5% thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận nhưng phía công ty B không hoàn thiện thủ tục bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông H2, do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; Bị đơn ông H2 tranh luận, do ông không nhận được bất cứ văn bản tố tụng nào của Tòa án nên ông không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, hơn nữa, phía ông H2 có hành vi tố cáo ông lừa đảo ra công án nên ông không đồng ý công nhận hợp đồng, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; *Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:*

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DSST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh).

- Về án phí phúc thẩm: Ông H2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần B nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Năm 2018 ông H2 có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 3116/HĐMB/SINGLAND với công ty B. Giá trị hợp đồng là: 1.879.386.160đ; đối tượng chuyển nhượng: Lô đất LK-B31.16, diện tích 80m², diện tích xây dựng 61,25m², tổng diện tích sàn 245,6m² thuộc dự án khu đô thị S Nay là thửa đất số 335, tờ bản đồ số 59, diện tích 80m² tại phường P, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 28/01/2021 cho công ty B. Theo hợp đồng thì hai bên thoả thuận phương thức thanh toán như sau: Đợt 1: Hai bên ký hợp đồng, thanh toán 30% là: 563.815.848 đồng; Đợt 2: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày 2 bên ký hợp đồng, thanh toán 20% là 375.877.232 đồng; Đợt 3: Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và dự kiến hoàn thiện xây thô tầng 1 thanh toán 15% là 281.907.924 đồng; Đợt 4: Trong thời hạn 75 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và dự kiến hoàn thành xây thô tầng 2 thanh toán 5% là 93.969.308 đồng; Đợt 5: Trước khi nhận bàn giao căn nhà theo thời hạn ghi tại thông báo bàn giao căn nhà thanh toán là 25%: 469.846.540 đồng; Đợt 6: Vào ngày giấy chứng nhận được cấp cho bên mua theo thông báo của bên bán trong trường hợp bên bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho bên mua; hoặc ngày chủ đầu tư cung cấp cho bên mua hồ sơ để bên mua tự thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thanh toán 5% là 93.969.308 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông H2 đã nộp cho công ty B giá trị quyền sử dụng đất theo giá hai bên thoả thuận là 1.085.457.091đ. Năm 2022 phía công ty B bắt đầu ép cọc để tiến hành xây dựng nên ông H2 có nộp thêm số tiền ép cọc là 80.210.000đ. Ngày 29/01/2022 ông H2 ký kết hợp đồng thi công xây dựng nhà dân với công ty T theo như phía công ty B yêu cầu và ông H2 đã quyết toán tổng giá trị hợp đồng xây dựng là 936.500.000đ. Đến ngày 23/02/2023 bên thi công

xong được công ty B nghiệm thu và ông H2 đã tiến hành thanh lý hợp đồng với bên thi công.

Tuy nhiên sau khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ nộp tiền và thoả thuận cùng nhau hoàn thiện xây nhà trên đất nhưng phía công ty B không hoàn thiện thủ tục bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông H2. Ngày 09/10/2024 chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn (nay là Phòng thi hành án khu vực 7 – Bắc Ninh) ra quyết định số: 02/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của công ty B đối với thửa đất số 335, tờ bản đồ số 59, diện tích 80m² trên. Vì vậy ông H2 khởi kiện đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 3116/HĐMB/SINGLAND trên. Yêu cầu công ty B có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sang ông H2 và ông H2 sẽ nộp phần tiền còn lại 54.272.854đ theo thoả thuận trong hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xử, bị đơn là công ty B kháng cáo toàn bộ bản án.

Xét kháng cáo của công ty B thấy:

Thứ nhất, về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: 3116/HĐMB/-SINGLAND.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được giao kết năm 2018 giữa bên chuyển nhượng là công ty B và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H. Người đại diện của pháp nhân tham gia ký kết Hợp đồng là đại diện theo pháp luật của pháp nhân, ông Nguyễn Đức H2 - Chủ tịch hội đồng quản trị và cá nhân là ông Nguyễn Văn H. Tại thời điểm ký kết các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia ký kết vào Hợp đồng. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng trên được đảm bảo về mặt hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: Tại Hợp đồng thể hiện phía công ty B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H lô đất LK-B31.16, diện tích 80m², diện tích xây dựng 61,25m², tổng diện tích sàn 245,6m² thuộc dự án khu đô thị S, nay là thửa đất số 335, tờ bản đồ số 59, diện tích 80m² tại phường P, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên công ty B. Căn cứ vào **Quyết định số 766/QĐ-UBND** ngày 24/5/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu đô thị và dịch vụ V; **Công văn số 2632/UBND-XDCB** ngày 19/7/2018 cho phép chuyển nhượng một phần dự án của Công ty TNHH V1; **Quyết định số 22/QĐ-UBND** ngày 16/01/2019: Chấp thuận cho phép Công ty TNHH V1 chuyển nhượng một phần dự án; **Quyết định số 485/QĐ-UBND** ngày 22/10/2020: thu hồi đất và giao đất cho công ty B để thực hiện dự án. Dự án VSIP Bắc Ninh được UBND tỉnh B giao đất từ

ngày 02/12/2008 theo Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 13/6/2008. Sau đó, Công ty TNHH V1 đã giao lại phần đất nêu trên công ty B từ ngày 12/02/2019 để triển khai dự án Sing Garden . Như vậy dự án trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của công ty B. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chỉ ghi năm 2018, không thể hiện rõ ngày tháng nào nhưng theo quy định tại Điều 146, Điều 147 BLDS thì ngày ký kết hợp đồng là ngày liền kề với ngày cuối cùng của tháng 12 năm 2018 tức ngày 01/01/2019. Thời điểm này công ty B đã được UBND tỉnh B chấp thuận về việc nhận chuyển nhượng một phần dự án của Công ty TNHH V1. Như vậy có thể thấy nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật.

Từ những phân tích trên có thể thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 3116/HĐMB-SINGLAND tuân thủ đúng quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức, do đó, các bên ký kết có nghĩa vụ phải thực hiện theo đúng thoả thuận của hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 19/01/2022 công ty B đã có thoả thuận ba bên với ông Nguyễn Văn H, Nhà thầu thi công xây dựng là Công ty T để ông H trực tiếp ký kết hợp đồng thi công xây dựng nhà dân số 3116/HĐND-VT cùng ngày 19/01/2022 để xây dựng tài sản trên lô đất dưới sự giám sát kỹ thuật của công ty B. Ngày 10/9/2022 công ty B bàn giao lô đất trên cho ông H để ông H bàn giao mặt bằng cho bên thi công. Ngày 23/02/2023 sau khi 3 bên ký kết biên bản nghiệm thu, ông H và công ty T đã thanh lý hợp đồng. Như vậy kể từ ngày 23/02/2023 ông H đã được quản lý toàn bộ tài sản nhận chuyển nhượng. Từ khi ký kết hợp đồng đến thời điểm hiện tại ông H đã thực hiện toàn bộ hơn 95% giá trị hợp đồng gồm: nộp cho công ty B 1.165.667.091đ; nộp cho công ty T là 936.500.000đ, tổng cộng đã thanh toán số tiền 2.102.167.091đ. Còn 5% giá trị quyền sử dụng đất còn lại tại phụ lục 02 kèm theo Hợp đồng đã nêu ông H phải trả khi bên bán giao hồ sơ để bên mua làm thủ tục hoặc thông báo của bên bán về việc bên bán làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên đến hiện tại công ty B vẫn chưa thông báo hoặc giao hồ sơ cho ông H, công ty B vẫn quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên. Ngoài ra tại thông báo số 1866/TB-CCTHADS ngày 09/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn cũng yêu cầu phía công ty B giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng công ty B vẫn không thực hiện.

Từ những phân tích trên có thể thấy phía công ty B không thực hiện theo đúng thoả thuận của Hợp đồng chuyển nhượng, việc ông H chưa đăng ký biến động tài sản mua với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do lỗi của phía công ty B. Như vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Công ty B là người kháng cáo nhưng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm cũng như tại phiên tòa không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ, do đó, cần bác toàn bộ kháng cáo của công ty B.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DSST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí: Công ty B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; *Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DSST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh).

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần B phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai số 0002453 ngày 11/7/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Bắc Ninh).

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DSST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND khu vực 7 - Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 7 - Bắc Ninh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ; HC-TP

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình