

Bản án số: 121/2026/DS-PT
Ngày 20-04-2026
V/v yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyên nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Giang
Ông Nguyễn Quang Kiên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hà Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Trang Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 284/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 102/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2026; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 52/TB-TDS ngày 09 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 190/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1978, CCCD số 037178001484 và ông Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1972, CCCD số 001072013570; địa chỉ: Số 62 L, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội; ông Tr vắng mặt, bà Th có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Quốc Tr: Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 62 L, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội - là đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 12/6/2024); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1961, CCCD số 030061000469 và bà Hoàng Thị Ng, sinh năm 1964, CCCD số 030164016070; địa chỉ: Thôn Đổ Xá, xã V, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1986, CCCD số 030086003857; địa chỉ: Thôn Đổ Xá, xã V, thành phố Hải Phòng - là đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 21/11/2024) và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984, CCCD số 030184011526; địa chỉ: Xóm 5, thôn Đổ Xá, xã V, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Thị Th - Luật sư Công ty Luật TNHH M và Cộng sự, thuộc đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Tầng 3, số 27 đường Tr, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội; có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân xã V, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Thôn D, xã V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Ông Vũ Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Tràng, xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng là bị đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Nguyễn Quốc Tr trình bày:

Ngày 19/9/2011, vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr đã ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng đối với 02 thửa đất: Thửa đất thứ nhất có diện tích 30.693m², số thửa 193, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 096331 cấp ngày 23/5/2008 mang tên ông Nguyễn Văn S. Thửa thứ hai là thửa đất diện tích 10.000m² tại xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) đang đề nghị UBND huyện Ninh Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 18.500.000.000 đồng, vợ chồng bà đã thanh toán cho ông S, bà Ng số tiền 10.500.000.000 đồng thể hiện tại biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 19/9/2011 và biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng ngày 30/9/2011; theo đó ông S, bà Ng đã nhận đủ số tiền 10.500.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, ngày 14/01/2012 vợ chồng bà tiếp tục thanh toán cho ông S, bà Ng số tiền 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để giảm nợ khoản vay của ông S, bà Ng tại Ngân hàng. Ngày 22/3/2012, vợ chồng bà Th tiếp tục thanh toán cho ông S, bà Ng số tiền 4.000.000.000 đồng tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Ninh Giang để ông S, bà Ng trả nợ nốt số tiền còn lại cho Ngân hàng và nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 906331 từ Ngân hàng và giao lại cho vợ chồng ông, bà quản lý. Trước tết nguyên

đán năm 2011, con trai của ông S, bà Ng là anh Nguyễn Văn Bắc và em trai là ông Nguyễn Văn Hà đến nhà vợ chồng ông Th, bà S để nhận trước số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Như vậy, số tiền chuyển nhượng mà vợ chồng ông S, bà Ng nhận từ vợ chồng ông, bà tổng số tiền 15.800.000.000 đồng; số tiền còn lại 2.700.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận với nhau, vợ chồng ông, bà sẽ trả nốt số tiền còn lại cho ông S, bà Ng ngay sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông, bà.

Ngày 22/3/2012, vợ chồng ông, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng qua công chứng với ông S, bà Ng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, số 272, quyển số 01.2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/3/2012, ông S, bà Ng cam kết mọi thủ tục liên quan đến việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký công chứng 22/3/2012. Đến nay bà Th, ông Tr chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên mang tên ông, bà. Ông S bà Ng cũng không thanh toán các khoản tiền gốc và lãi, không chịu trả tiền cũng như không chịu thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng; vì vậy bà Th, ông Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán, những cam kết về chuyển quyền sử dụng đất cùng những tài sản trên đất theo hợp đồng mua bán vợ chồng ông bà đã ký kết, công chứng. Đối với thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 30.693m² phải thực hiện thủ tục sang tên, bàn giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông, bà. Đối với diện tích đất 10.000m² phải bàn giao đất, tài sản trên đất cho vợ chồng ông, bà, đồng thời hỗ trợ vợ chồng ông, bà làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sang tên dự án cho vợ chồng ông, bà.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án: Tuyên vô hiệu biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 19/9/2011 và biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng ngày 30/9/2011 giữa ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Thanh Th. Xác định nguyên đơn chỉ thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bị đơn là 5.300.000.000 đồng (*năm tỷ ba trăm triệu đồng*) để làm căn cứ giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, ông, bà không nhất trí.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng trình bày:

Xác định giữa hai bên ông S, bà Ng có ký kết với ông Nguyễn Quốc Tr; bà Nguyễn Thị Thanh Th tổng 05 bản hợp đồng (02 hợp đồng ký vào ngày 19/09/2011 và 03 hợp đồng ký ngày 22/03/2012). Trong đó có 01 hợp đồng ký ngày 22/03/2012 là được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hoàng Long. Còn lại 02 hợp đồng ký ngày 19/09/2011 được đánh máy và 02 hợp đồng viết tay ký ngày 22/03/2012 không được công chứng. Trong 05 bản hợp đồng trên đều không nói rõ bản hợp đồng nào có giá trị cuối cùng, bản hợp đồng nào có giá trị thay thế cho hợp đồng khác. Về chủ thể ký kết trong các hợp đồng có sự mâu thuẫn, không thống nhất. Trong 02 bản hợp đồng ký ngày 19/09/2011, chủ thể ký kết bên chuyển nhượng chỉ có ông Nguyễn Văn S; bên nhận chuyển nhượng chỉ có bà Nguyễn Thị Thanh Th. Trong khi 02 hợp

đồng viết tay và 01 hợp đồng công chứng ký ngày 22/03/2012, chủ thể ký kết bên chuyển nhượng có cả ông S, bà Ng và bên nhận chuyển nhượng có ông Nguyễn Quốc Tr và bà Nguyễn Thị Thanh Th. Về đối tượng hợp đồng có sự mâu thuẫn, không thống nhất giữa các hợp đồng và có nội dung vi phạm quy định của pháp luật như sau: Trong 02 hợp đồng ký ngày 19/09/2011 giữa ông Nguyễn Văn S với bà Nguyễn Thị Thanh Th và 02 hợp đồng viết tay ký ngày 22/03/2012 giữa ông S, bà Ng với ông Nguyễn Quốc Tr, bà Nguyễn Thị Thanh Th có đối tượng hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tài sản trên đất của 02 thửa đất: thửa đất số 193, tờ bản đồ số 15, diện tích 30.693m² tại xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương và thửa đất diện tích 10.000m² tại xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương. Trong khi tại hợp đồng được công chứng ký ngày 22/03/2012 giữa ông S, bà Ng với ông Nguyễn Quốc Tr, bà Nguyễn Thị Thanh Th có đối tượng hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho thuê và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 193, tờ bản đồ số 15, diện tích 30.693m² tại xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương. Thửa đất số 193, tờ bản đồ số 15, diện tích 30.693m² tại xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc là đất nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, riêng thửa đất diện tích 10.000m² tại xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2003; hộ gia đình, cá nhân chỉ được chuyển nhượng tài sản gắn liền trên thuộc sở hữu của mình. Vì vậy, tất cả các hợp đồng đã ký giữa chúng tôi với ông Nguyễn Quốc Tr, bà Nguyễn Thị Thanh Th có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 02 thửa đất trên là trái với quy định của pháp luật. Đối tượng được phép chuyển nhượng trong các hợp đồng đã ký giữa ông S, bà Ng với ông Tr, bà Th là tài sản gắn liền trên đất. Tuy nhiên những tài sản trên thửa đất số 193, tờ bản đồ số 15, diện tích 30.693m² và thửa đất diện tích 10.000m² đều chưa đăng ký biến động đất đai nên chưa được công nhận là tài sản để chuyển nhượng. Trong hợp đồng công chứng ngày 22/03/2012 có ghi “*Biên bản xác minh hiện trạng, nguồn gốc nhà đất và tài sản trên đất*” nhưng không thấy trong hồ sơ. Tại thời điểm chuyển nhượng các bên không thỏa thuận rõ là chuyển nhượng cụ thể những tài sản nào trên đất. Do đó, đối tượng của hợp đồng thuộc trường hợp không thể thực hiện được. Ngoài ra, thửa đất diện tích 10.000m² tại xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương đến thời điểm này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện để giao dịch theo quy định của pháp luật.

Như vậy, các hợp đồng thỏa thuận ngày 19/09/2011 và ngày 22/03/2012 giữa ông S, bà Ng với ông Tr, bà Th là giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ theo Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều khoản chuyển tiếp để áp dụng Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu*”.

Các bên không thống nhất về giá chuyển nhượng trong các hợp đồng, có hành vi giả tạo, che giấu về giá trong giao dịch. Trong hợp đồng công chứng ngày 22/03/2012 giữa ông S, bà Ng và ông Tr, bà Th; giá ghi trên hợp đồng là 1.500.000.000 đồng. Nhưng trong các hợp đồng khác giá chuyển nhượng lại ghi là

18.500.000.000 đồng, cho thấy giá ghi trên hợp đồng được công chứng là giao dịch giả tạo, có sự che giấu về giá, vi phạm Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Việc có sự khác nhau về giá trên các hợp đồng là do phía nguyên đơn yêu cầu, ghi giá thấp trên hợp đồng chuyển nhượng có công chứng để họ nộp thuế ít hơn, còn giá trên các hợp đồng không công chứng là giá trị thật hai bên đã thỏa thuận.

Về giá trị đã thanh toán: Việc ông Nguyễn Quốc Tr và bà Nguyễn Thị Thanh Th cho rằng đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông S, bà Ng số tiền 15.800.000.0000 đồng là không đúng sự thật. Thực tế ông S, bà Ng chỉ nhận của ông Tr và bà Th số tiền là 5.300.000.000 đồng. Số tiền 10.500.000.000 đồng mà ông Tr và bà Th cho rằng đã thanh toán theo Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 19/09/2011 và Biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng ngày 30/09/2011 là hoàn toàn không có thật. Phía nguyên đơn sau khi ký các bên bản nhưng không giao tiền cho bị đơn. Khi mới xảy ra tranh chấp giữa hai bên thì ông Tr và bà Th chỉ yêu cầu ông S, bà Ng phải trả lại 5.300.000.000 đồng. Ông Tr và bà Th cũng có đơn gửi các cơ quan chức năng huyện Ninh Giang về việc đã thanh toán cho ông S, bà Ng số tiền 5.300.000.000 đồng nhưng chưa được nhận tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị các cơ quan chức năng huyện Ninh Giang dừng việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời đòi lại số tiền 5.300.000.000 đồng từ ông S, bà Ng. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự thì vụ án này đã hết thời hiệu khởi kiện. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét, áp dụng quy định pháp luật về thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự để đình chỉ vụ án. Quan điểm của bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Yêu cầu phản tố của bị đơn: Đề nghị tuyên vô hiệu các hợp đồng đã ký và các biên bản giao nhận tiền giữa hai bên. Xác định nguyên đơn chỉ thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bị đơn là 5.300.000.000 đồng để làm căn cứ giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về thời hiệu khởi kiện vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã V trình bày:

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất 193, tờ bản đồ số 15 tại xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Văn S có diện tích 30.693m². Hiện trạng tại buổi đo vẽ thẩm định là 32.991m² có sự chênh lệch về số liệu là do sai số về đo đạc chưa trừ diện tích hành lang đường giao thông, hệ thống bờ lô, bờ thửa và hệ thống Th lợi. Đề nghị Tòa án căn cứ theo diện tích cấp giấy chứng nhận để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn H trình bày: Ông là chủ hộ kinh doanh cá thể Vũ Văn H chuyên sản xuất linh kiện cơ khí chính xác. Do có nhu cầu thuê nhà xưởng mở rộng sản xuất kinh doanh nên năm 2017, ông có ký Hợp đồng thuê mặt bằng dựng xưởng sản xuất với vợ chồng ông S, bà Ng khoảng 500m²;

thời hạn thuê 01 năm ký 01 lần. Sau khi ký Hợp đồng ông đã dựng khung nhà xưởng để sản xuất. Đến hết ngày 31/12/2025 là hết hạn Hợp đồng thuê, ông sẽ không tiếp tục ký Hợp đồng thuê tiếp vì đã chuyển toàn bộ thiết bị máy móc sang nhà máy mới xây dựng gần đó để sản xuất. Ông ký Hợp đồng thuê với số tiền 10 triệu/tháng và đóng sản lượng cho bà Ng. Ông chỉ biết ký Hợp đồng với ông S, bà Ng chứ không biết việc ông S, bà Ng đã chuyển nhượng cho bà Th, ông Tr. Cuối năm 2025, khi hết Hợp đồng thuê ông sẽ tháo dỡ toàn bộ máy móc, trang thiết bị để trả lại hiện trạng cho ông S, bà Ng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ Điều 688, 689, 690, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 82, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Luật phí và lệ phí; điểm a Mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 18/10/2004 của Hội đồng thẩm phán- Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Nguyễn Quốc Tr:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng và bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr được lập thành văn bản có đề ngày 19/9/2011 và ngày 22/3/2012.

- Công nhận bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Nguyễn Quốc Tr được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất có diện tích 30.693m², số thửa 193, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 096331 cấp ngày 23/5/2008 mang tên ông Nguyễn Văn S và tài sản trên đất.

- Giao cho bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Nguyễn Quốc Tr được quản lý, sử dụng thửa đất có diện tích 30.693m², số thửa 193, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 096331 cấp ngày 23/5/2008 mang tên ông Nguyễn Văn S theo hình A1, B1, B2, A7, A8 đến A1 (có sơ đồ kèm theo).

Tạm giao cho bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr tiếp tục quản lý đối với diện tích 2.298m² đất hành lang đường giao thông, bờ lô, bờ thửa, hệ thống Th lợi. Giao cho bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất gồm: 07 ao nuôi trồng Th sản diện tích (1992,7m²; 1958,5m²; 3066,2m²; 6416,8m²; 2923,2m²; 756,4m²; 3487,4m²); bể 3,9m²; kho 19,6m², Nhà bảo vệ: 71,3m²; lán tôn 7,3m²; Nhà khử trùng 81,9m²; Nhà cấp 4: 99,2m²; mái tôn 79,5m²; Bể 30,8m²; Nhà tắm 8,6m²; Nhà vệ sinh 7,6m²; mái tôn 14,6m²; Nhà mái

bằng 79,3m²; Nhà cấp 4 53,7m²; 02 mái tôn mỗi mái là 16,4m²; Chuồng lợn diện tích (443,2m²; 631m²; 638,3m²; 709,7m²; 427,5m²; 429,3m²; 850,4m²); Nhà kho 19,6m²; Bể 20,6m²; lán tôn 12,3m² (có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Quốc Tr, bà Nguyễn Thị Thanh Th được kế thừa quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất diện tích 10.000m² (hiện trạng thẩm định còn lại 6.721,5 m² do Nhà nước đã giải phóng mặt bằng một phần để làm đường quốc lộ 37) xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) đang thực hiện giao khoán theo hợp đồng số 123 ngày 01/01/2025, thời hạn 02 năm từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2026. Giao cho bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất gồm: nhà cấp 4 (21,9m² và 23,1m²); kho 15,4m²; mái tôn 75m²; Nhà cấp 4 16,3m²; Chuồng lợn (166,5m² và 255,4m²); bể 6,1m²; Nhà cấp 4 144, 4m²; Ao 2714,4m² và 1172,2m² (có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Quốc Tr và bà Nguyễn Thị Thanh Th có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr phải có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng hợp đồng mua bán nhà xưởng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2011 và ngày 22/3/2012.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng thuộc trường hợp được miễn án phí sơ thẩm.

Trả lại bà Nguyễn Thị Thanh Th và ông Nguyễn Quốc Tr số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (cũ) nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 13 - Hải Phòng theo biên lai thu số BLTU/24/0001439 ngày 08/11/2024.

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Hoàng Thị Ng có đơn kháng cáo đề ngày 06/10/2025, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể:

- Tuyên vô hiệu tất cả Hợp đồng đã ký và các Biên bản giao nhận tiền giữa hai bên.

- Xác định nguyên đơn chỉ thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bị đơn là 5.300.000.000 đồng để làm căn cứ giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 10/10/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng. Nội dung kháng nghị: Kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng theo thủ tục phúc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự. Cụ thể:

- Ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr tài sản gắn liền với đất, quyền thuê đất đối với các thửa đất:

+ Thửa đất diện tích 30.693m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, số thửa 193, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 096331 cấp ngày 23/5/2008 mang tên ông Nguyễn Văn S.

+ Thửa đất diện tích 10.000m² (hiện trạng thẩm định còn lại 6.721,5 m² do Nhà nước đã giải phóng mặt bằng một phần để làm đường quốc lộ 37) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) đang thực hiện giao khoán theo hợp đồng số 123 ngày 01/01/2025, thời hạn 02 năm từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2026.

- Bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr phải có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền chuyển nhượng các tài sản nêu trên là 6.500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng. Việc thanh toán được thực hiện theo 03 đợt:

+ Đợt 1: Ngày 20/04/2026, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 4.550.000.000 đồng (Số tiền này đã được các bên thanh toán cho nhau trước thời điểm mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án).

+ Đợt 2: Ngày 05/5/2026, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 650.000.000 đồng.

+ Đợt 3: Ngay sau khi nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đăng ký biến động quyền thuê đất đối với thửa đất diện tích 30.693m², số thửa 193, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 096331 cấp ngày 23/5/2008 mang tên ông Nguyễn Văn S, nguyên đơn sẽ thanh toán nốt cho bị đơn số tiền 1.300.000.000 đồng.

Bị đơn có trách nhiệm phối hợp với nguyên đơn thực hiện các thủ tục sang tên tài sản gắn liền với đất, quyền thuê đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý cho đến khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng là có phần có căn cứ tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã V, thành phố Hải Phòng và ông Vũ Văn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

- Về nội dung:

+ Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tuy nhiên, tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự. Cụ thể các bên đương sự thoả thuận như sau:

[4.1] Ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr tài sản gắn liền với đất, quyền thuê đất đối với các thửa đất:

[4.1.1] Thừa đất diện tích 30.693m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, số thửa 193, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 096331 cấp ngày 23/5/2008 mang tên ông Nguyễn Văn S.

[4.1.2] Thừa đất diện tích 10.000m² (hiện trạng thẩm định còn lại 6.721,5 m² do Nhà nước đã giải phóng mặt bằng một phần để làm đường quốc lộ 37) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) đang thực hiện giao khoán theo hợp đồng số 123 ngày 01/01/2025, thời hạn 02 năm từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2026.

[4.2] Bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr phải có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền chuyển nhượng các tài sản nêu trên là 6.500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng. Việc thanh toán được thực hiện làm 03 đợt:

[4.2.1] Đợt 1: Ngày 20/04/2026, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 4.550.000.000 đồng (Số tiền này đã được các bên thanh toán cho nhau trước thời điểm mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án nên các bên đương sự chỉ đề nghị Tòa án ghi nhận sự thoả thuận đối với số tiền còn lại chưa thanh toán của đợt 2, 3)

[4.2.2] Đợt 2: Ngày 05/5/2026, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 650.000.000 đồng.

[4.2.3] Đợt 3: Ngay sau khi nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đăng ký biến động quyền thuê đất đối với thửa đất diện tích 30.693m², số thửa 193, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 096331 cấp ngày 23/5/2008 mang tên ông Nguyễn Văn S, nguyên đơn sẽ thanh toán nốt cho bị đơn số tiền 1.300.000.000 đồng.

[4.3] Bị đơn có trách nhiệm phối hợp với nguyên đơn thực hiện các thủ tục sang tên tài sản gắn liền với đất, quyền thuê đất 02 thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ *Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng:*

[5] Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng kháng nghị cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không đúng quy định của pháp luật đất đai; việc xác định số tiền đã thanh toán chưa đầy đủ căn cứ và cấp sơ thẩm chưa giải quyết hết yêu cầu phản tố của bị đơn, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[6] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và cùng đề nghị Tòa án ghi nhận. Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố phát biểu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy ông S và bà Ng là người sử dụng diện tích đất sản xuất nông nghiệp do Nhà nước cho thuê đối với 02 thửa đất nêu trên theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm. Theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm, người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng được thực hiện quyền bán tài sản gắn liền với đất và chuyển giao quyền thuê trong hợp đồng thuê đất nếu đáp ứng đủ điều kiện luật định.

[8] Về điều kiện thực hiện quyền: Căn cứ Điều 46 Luật Đất đai năm 2024, người sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm được bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ các điều kiện: (i) tài sản gắn liền với đất được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định; (ii) việc xây dựng, đầu tư phù hợp với quy hoạch, dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu thuộc trường hợp phải lập dự án); (iii) đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa được khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp. Đối chiếu với các điều kiện nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện tài sản gắn liền với đất của ông S và bà Ng được hình thành trong quá trình sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với mục đích sử dụng đất nông nghiệp đã được Nhà nước cho thuê; việc đầu tư, xây dựng tài sản gắn liền với đất không trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương; không có tài liệu nào thể hiện việc vi phạm quy hoạch hoặc xây dựng trái phép. Về nghĩa vụ tài chính liên quan đến thực hiện việc ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ (nếu có phát sinh), do hiện nay 02 thửa đất không nằm trong quy hoạch, vẫn còn trong thời hạn thuê nên không phát sinh việc ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ theo điểm b khoản 2 Điều 46 Luật Đất đai năm 2024.

[9] Về tính hợp pháp của giao dịch: Ông S và bà Ng đáp ứng đầy đủ các điều kiện để bán tài sản gắn liền với đất và chuyển giao quyền thuê trong hợp đồng thuê đất theo quy định pháp luật. Giao dịch giữa các bên, xét về bản chất, là giao dịch chuyển giao tài sản gắn liền với đất kèm theo quyền thuê đất, không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do đó không thuộc trường hợp bị pháp luật cấm.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự thoả thuận nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu ½ nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 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 thì tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm các bên phải nộp là 70.500.000 đồng. Theo đó, ông Tr và bà Th phải chịu 35.250.000 đồng; ông S và bà Ng phải chịu 35.250.000 đồng nhưng ông S và bà Ng thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[11] Tại phiên toà phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Tuy nhiên, xét thấy các đương sự có mặt tại phiên toà đã tự nguyện thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ mới đối với những người vắng mặt. Căn cứ Điều 296 và Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy việc vắng mặt của

những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và việc ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự.

[12] Từ các căn cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy thoả thuận giữa các đương sự về việc giải quyết vụ án là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên cần chấp nhận. Do đó, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng theo hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật; tuy nhiên, do bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 29 của 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:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Hải Phòng theo hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

2. Thoả thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr tài sản gắn liền với đất, quyền thuê đất đối với các thửa đất:

+ Thửa đất diện tích 30.693m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, số thửa 193, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 096331 cấp ngày 23/5/2008 mang tên ông Nguyễn Văn S theo các mốc A1 - B1 - B2 - A7 - A8 - A1 (có sơ đồ kèm theo).

+ Thừa đất diện tích 10.000m² (hiện trạng thẩm định còn lại 6.721,5 m² do Nhà nước đã giải phóng mặt bằng một phần để làm đường quốc lộ 37) cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) đang thực hiện giao khoán theo hợp đồng số 123 ngày 01/01/2025, thời hạn 02 năm từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2026 theo các mốc A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A1 (có sơ đồ kèm theo).

- Bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr phải có nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền chuyển nhượng các tài sản nêu trên là 1.950.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng. Việc thanh toán được thực hiện làm 02 đợt:

+ Đợt 1: Ngày 05/5/2026, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng.

+ Đợt 2: Ngay sau khi nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đăng ký biến động quyền thuê đất đối với thửa đất diện tích 30.693m², số thửa 193, tờ bản đồ 15 tại địa chỉ xã N, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã V, thành phố Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 096331 cấp ngày 23/5/2008 mang tên ông Nguyễn Văn S, nguyên đơn sẽ thanh toán nốt cho bị đơn số tiền 1.300.000.000 (một tỷ, ba trăm triệu) đồng.

- Ông Nguyễn Văn S, bà Hoàng Thị Ng có trách nhiệm phối hợp với bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr thực hiện các thủ tục đăng ký biến động tài sản gắn liền với đất, quyền thuê đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông S, bà Ng có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Th, ông Tr còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr phải nộp 35.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001439 ngày 08/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13 - Hải Phòng); bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Nguyễn Quốc Tr còn phải nộp số tiền 34.950.000 (Ba mươi tư triệu, chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

Trường hợp bản án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7,

Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.
Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND khu vực 13 - Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự
thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Thu Hà