

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số:06/2026/DS-PT

Ngày 06 tháng 01 năm 2026

V/v: “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn.

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

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 502/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025; tranh chấp “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025, của Toà án nhân dân khu vực 13 -An Giang, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 453/2025/QĐXX-PT ngày 13 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Lư Văn M, sinh năm 1970 và bà Hồ Minh N, sinh năm 1972; cùng nơi cư trú: khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang, (ông M có mặt, bà N vắng mặt).

1.2 Ông Hồ Trung H, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1952; cùng nơi cư trú: số A, đường P, phường L, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

1.3 Ông Hồ Minh T, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số A, đường P, phường L, tỉnh An Giang, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trịnh Thế H1, sinh năm 1973; nơi cư trú: số A, đường P, phường L, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền ngày 04/7/2025 và ngày 19/9/2025), (có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần T2, địa chỉ: A.OT16 Vinhomes G, số B, đường T, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: A, đường H, phường B, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai, có ông Hồ An D1 chức vụ Giám đốc, đại diện theo pháp luật, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Phước H2, sinh năm 1965; địa chỉ: số A đường T, ấp X, xã L, tỉnh Đồng Nai, (Giấy ủy quyền ngày 22/6/2025), (có mặt).

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

3.1 Ông Lý Trọng T1, sinh năm 1988, nơi cư trú: tổ A, khóm V, phường C, thành phố C (nay là phường C), tỉnh An Giang, (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.2 Ông Trần Văn B, sinh năm 1946; nơi cư trú: tổ G, khóm V, phường N, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang, (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Công ty cổ phần T2 là bị đơn trong vụ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn các ông (bà) Lư Văn M, Hồ Minh N, Hồ Trung H, Nguyễn Thị D, Hồ Minh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Thế H1 trình bày:

- Ông Hồ Minh T là chủ sử dụng các thửa đất, tổng diện tích 14.261m² tọa lạc khóm V, phường N, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Thửa đất số 4, diện tích 2.334m² đất nuôi trồng thủy sản và thửa đất số 274, diện tích 3.293m² đất chuyên trồng lúa nước, tổng diện tích 5.627m² đều thuộc tờ bản đồ số 89, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05134 ngày 03/12/2014 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 06/7/2021;

+ Thửa đất số 3, diện tích 2.861m² đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 35, diện tích 3.853m² đất chuyên trồng lúa nước, tổng diện tích 6.714m² đều thuộc tờ bản đồ số 89, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05135 ngày 03/12/2014 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 06/7/2021;

+ Thửa đất số 54, diện tích 1.920m² đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 89, được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00429fE ngày 30/6/2009 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 31/5/2021.

- Ông Lư Văn M và bà Hồ Minh N là chủ sử dụng các thửa đất, tổng diện tích 4.628,0m², tọa lạc khóm V, phường N, thành phố C (nay là phường V), theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Thửa đất số 258, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.860m², đất nuôi trồng thủy sản được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08854 ngày 10/6/2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 25/5/2021;

+ Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 89, diện tích 2.768,0m², đất chuyên trồng lúa nước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09142 ngày 20/9/2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 25/5/2021.

- Ông Hồ Trung H, bà Nguyễn Thị D là chủ sử dụng các thửa đất, tổng diện tích 1.906 m², tọa lạc khóm V, phường N, thành phố C (nay là phường V), theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Thửa đất số 204, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.405,0m², đất chuyên trồng lúa nước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07702 ngày 20/11/2018 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 31/5/2021;

+ Thửa đất số 299, tờ bản đồ số 89, diện tích 501m², đất trồng cây lâu năm, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09439 ngày 11/02/2020 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 31/5/2021.

Do các phần đất nêu trên nằm trong dự án Khu đô thị T tại phường N, thành phố C được Ủy ban nhân dân tỉnh A chấp thuận cho Công ty cổ phần T2 (sau đây viết tắt là Công ty T2) đầu tư, xây dựng. Vì vậy, ông T, ông M, bà N, ông H, bà D và Công ty T2 đã ký 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên với Công ty T2, hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng tại Phòng C1, tỉnh An Giang vào ngày 18/11/2021.

Sau đó, ông T, ông M, bà N, ông H, bà D đã bàn giao bản chính 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T2 để thực hiện thủ tục thu hồi đất và giao đất. Đối với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty T2 yêu cầu để giá chuyển nhượng là 230.000 đồng/m² nhưng không thanh toán bằng tiền mà giữa các bên đã ký kết Biên bản thỏa thuận ngày 17/11/2021 về việc “thỏa thuận bồi thường vật kiến trúc và đất trồng lúa”, nội dung trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận, Công ty T2 sẽ bàn giao toàn bộ 27 lô nền đất ở theo hình thức tái

định cư cho ông T, ông M, bà N, ông H, bà D. Tuy nhiên, quá thời hạn trên nhưng Công ty T2 không thực hiện bàn giao lô nền theo thỏa thuận.

Do đó, năm 2024, ông T, ông M, bà N, ông H, bà D đã khởi kiện Công ty T2 đến Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – An Giang) để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty T2, vụ việc được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 32/2024/QĐST-DS ngày 29/7/2024, theo đó các bên thống nhất hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với nhau và trong thời hạn 10 ngày sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới, nếu không ký lại hợp đồng thì ông T, ông M, bà N, ông H, bà D được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, các bên đã nhiều lần thương lượng để ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới nhưng không thực hiện được do Công ty T2 vướng thủ tục pháp lý, không đáp ứng được các điều kiện để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, cụ thể như giấy phép để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do Tổ chức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp) và về số tiền sẽ nhận chuyển nhượng, cũng như hình thức thanh toán. Do đó, ông T, ông M, bà N, ông H, bà D đã nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công thành phố C để đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty T2 có đơn ngăn chặn và Văn phòng Đ chi nhánh C có mời các bên đến làm việc, tại đây Công ty T3 đang giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đồng ý để Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C cấp lại bản nhĩ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông M, bà N, ông H, bà D.

Vì vậy, ông T, ông M, bà N, ông H, bà D khởi kiện yêu cầu buộc Công ty T2 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất bằng cách trả lại bản chính 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp Công ty T2 không trả lại, đề nghị Tòa án tuyên xác lập cơ sở pháp lý để ông T, ông M, bà N, ông H, bà D được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Thế H1 rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty T2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu Công ty T2 trả lại bản chính 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nếu Công ty T2 không trả lại, đề nghị Tòa án tuyên xác lập cơ sở pháp lý để ông T, ông M, bà N, ông H, bà D được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, xác định đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, không có tài liệu, chứng cứ để cung cấp bổ sung.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần T2 là ông Võ Phước H2 trình bày:

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 32/2024/QĐST-DS ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, theo đó trong thời hạn 10 ngày (từ ngày 19/7/2024 đến ngày 29/7/2024), hai bên sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày hẹn thì nguyên đơn không đồng ý ký lại hợp đồng vì đưa ra các điều kiện phi lý như giá chuyển nhượng, các điều kiện khác mà trong quá trình giải quyết vụ án không đề cập đến. Sau đó, nguyên đơn đã nộp đơn đến cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do bị mất, Công ty T2 đã gửi đơn ngăn chặn đến cơ quan có thẩm quyền. Văn phòng Đ – An Giang đã mời các bên đến làm việc, tại buổi làm việc Công ty T3 đang giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và đề nghị không cấp lại giấy cho nguyên đơn. Thực tế, các thửa đất đều do nguyên đơn quản lý, sử dụng nên Công ty T2 không cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không phải là tranh chấp về quyền sử dụng đất nên không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – An Giang) mà thuộc thẩm quyền của Tòa án nơi bị đơn cư trú. Do trụ sở của Công ty T2 tại địa chỉ: A.OT16 Vinhomes G, số B, đường T, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh, nên đề nghị Tòa án chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết. Không đồng ý trả lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Trọng T1 trình bày: Khoảng tháng 7/2021, ông T1 có thỏa thuận với ông Hồ Minh T để thuê 02 phần đất diện tích 5.627m² và 6.714m² tọa lạc tổ 8, khóm V, phường V, tỉnh An Giang, giá thuê 9.000.000 đồng/năm, không có lập hợp đồng thuê và không thỏa thuận thời hạn thuê, khi nào ông T cần lấy lại đất thì cho ông T1 hay trước khoảng một tháng để thu hoạch lúa xong sẽ giao trả đất. Hiện nay, ông T1 đang sử dụng để trồng lúa và một phần đất ao hằm, đất trồng cây lâu năm thì để trống, không sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T1 không có ý kiến, không tranh chấp, chấp hành theo quyết định của Tòa án. Do bận công việc nên xin vắng mặt khi Tòa án triệu tập để tham gia đối chất, hòa giải và khi vụ án được đưa ra xét xử.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B trình bày: Năm 2021, ông B có thỏa thuận miệng với ông Hồ Minh T để thuê phần đất diện tích 1.920m² tọa lạc khóm V, phường V, tỉnh An Giang, giá thuê 1.000.000 đồng/năm, không thỏa thuận thời hạn thuê, khi nào ông T lấy lại đất thì cho hay trước để ông B có thời gian thu hoạch lúa, trả lại đất. Hiện nay, ông B vẫn đang trồng lúa. Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn với Công ty T2 thì ông B không có ý kiến, không tranh chấp, chấp hành theo quyết định của Tòa án. Do lớn tuổi, đi lại khó khăn nên xin vắng mặt khi Tòa án triệu tập để tham gia đối chất, hòa giải và khi vụ án được đưa ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025, của Toà án nhân dân khu vực 13 -An Giang;

Căn cứ Điều 115, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lư Văn M, bà Hồ Minh N, ông Hồ Trung H, bà Nguyễn Thị D và ông Hồ Minh T:

Buộc Công ty cổ phần T2 trả lại cho các ông Lư Văn M, bà Hồ Minh N, ông Hồ Trung H, bà Nguyễn Thị D và ông Hồ Minh T bản chính 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05134 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 03/12/2014 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 06/7/2021 mang tên Hồ Minh T, đối với thửa đất số 4, diện tích 2.334m² đất nuôi trồng thủy sản và thửa đất số 274, diện tích 3.293m² đất chuyên trồng lúa nước, tổng diện tích 5.627m² đều thuộc tờ bản đồ số 89, tọa lạc phường N, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05135 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp 03/12/2014 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 06/7/2021 mang tên Hồ Minh T, đối với thửa đất số 3, diện tích 2.861m² đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 35, diện tích 3.853m² đất chuyên trồng lúa nước, tổng diện tích 6.714m² đều thuộc tờ bản đồ số 89, tọa lạc phường N, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00429fE được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 30/6/2009 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 31/5/2021 mang tên Hồ Minh T, đối với Thửa đất số 54, diện tích 1.920m² đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 89, tọa lạc phường N, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08854 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 10/6/2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 25/5/2021 mang tên ông Lư Văn M và bà Hồ Minh N, đối với thửa đất số 258, diện tích 1.860m², đất nuôi trồng thủy sản, thuộc tờ bản đồ số 89, tọa lạc phường N, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09142 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 20/9/2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 25/5/2021 mang tên ông Lư Văn M và bà Hồ Minh N, đối với thửa đất số 53, diện tích 2.768,0m², đất chuyên trồng lúa nước,

thuộc tờ bản đồ số 89, tọa lạc phường N, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07702 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 20/11/2018 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 31/5/2021 mang tên ông Hồ Trung H, bà Nguyễn Thị D, đối với thửa đất số 204, diện tích 1.405,0m², đất chuyên trồng lúa nước, thuộc tờ bản đồ số 89, tọa lạc phường N, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09439 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 11/02/2020 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C xác nhận biến động ngày 31/5/2021 mang tên ông Hồ Trung H, bà Nguyễn Thị D, đối với thửa đất số 299, diện tích 501m², đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 89, tọa lạc phường N, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang.

Trường hợp Công ty cổ phần T2 không trả lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Hồ Trung H, bà Nguyễn Thị D, ông Lư Văn M, bà Hồ Minh N, ông Hồ Minh T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lư Văn M, bà Hồ Minh N, ông Hồ Trung H, bà Nguyễn Thị D và ông Hồ Minh T về việc yêu cầu Công ty cổ phần T2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thời gian thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo pháp luật.

Ngày 25/9/2025, bị đơn Công ty cổ phần T2 kháng cáo yêu cầu xem xét hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được và xác định không cung cấp chứng cứ mới phát sinh;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phát biểu ý kiến: Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 32/2024/QĐST-DS ngày 29/7/2024, theo đó các bên thống nhất hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với nhau; nhưng sau đó nguyên đơn rất thiện chí trong việc chuyển nhượng đất cho phía Công ty; nhưng Công ty không có thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng; do đó, nguyên đơn vẫn yêu cầu Công ty trả lại các giấy chứng nhận QSDĐ cho nguyên đơn; thống nhất với bản án sơ thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn phát biểu ý kiến: Về thẩm quyền tố tụng là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án khu vực 13; trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện đòi lại giấy chứng nhận QSDĐ thì thẩm quyền giải quyết là nơi bị

đơn cư trú; Thẩm phán Võ Đại N1 đã ban hành quyết định thỏa thuận trước đây rồi, nên không có thẩm quyền giải quyết vụ án này; hai bên có thỏa thuận gia hạn 1 năm, nhưng chưa đến hạn mà Tòa án đã thụ lý là chưa đủ điều kiện thụ lý; bị đơn chỉ nói hai bên còn đang thỏa thuận, thương lượng nên yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tạm thời không cấp giấy chứng nhận QSDĐ lại cho nguyên đơn, còn việc cấp lại hay không cấp là thẩm quyền của cơ quan nhà nước; đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao cho Tòa án khu vực 1- TP Hồ Chí Minh giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của Công ty T2 hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của Công ty cổ phần T2 thì thấy;

[3.1] Tranh chấp giữa các đương sự liên quan đến bất động sản là các phần đất tọa lạc khóm V, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang. Đồng thời, sở dĩ các ông (bà) T, M, H, D, N giao 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T2 giữ là do các bên đã từng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng mà nơi thực hiện hợp đồng là tại phường N, thành phố C (nay là phường V), tỉnh An Giang. Trong vụ án này, cấp sơ thẩm thụ lý 2 mối quan hệ tranh chấp “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 13 – An Giang theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm xác định thẩm giải quyết là đúng pháp luật.

[3.2] Xét thấy, ngày 18/11/2021, các ông (bà) T, M, H, N, D ký 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty T2, kèm theo đó đã giao 07 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T2 giữ. Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên phát sinh tranh chấp và được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 32/2024/QĐST-DS ngày 19/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – An

Giang), quyết định đã có hiệu lực pháp luật, theo đó các bên thống nhất hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và ấn định trong thời hạn 10 ngày (từ ngày 19/7/2024 đến ngày 29/7/2024) sẽ ký lại hợp đồng chuyển nhượng mới, nếu hết thời hạn trên các bên không ký lại hợp đồng thì nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đã hết thời hạn 10 ngày, các bên nhiều lần thỏa thuận nhưng vẫn không ký lại được hợp đồng mà nguyên nhân chủ yếu là do các bên không thống nhất được về giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và phía Công ty T2 cố tình trì hoãn việc ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng.

Theo Biên bản làm việc ngày 22/4/2025 và Công văn số 549/CNCD-HC ngày 20/5/2025 của Văn phòng Đ – Chi nhánh C (nay là Văn phòng đăng ký đất đai khu vực liên phường C) thể hiện: các ông (bà) T, M, H, N, D đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai cấp lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 32/2024/QĐST-DS ngày 19/7/2024 của Tòa án, người đại diện của các bên là ông H1 và ông H2 thống nhất thỏa thuận và ký lại hợp đồng chuyển nhượng chậm nhất vào ngày 05/5/2025; nhưng đến thời điểm hiện tại vẫn không nhận được phản hồi nào từ đương sự nên việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến Quyết định số 32/2024/QĐST-DS ngày 19/7/2024, tạm thời chưa thực hiện được.

Theo kết quả xác minh được Văn phòng đăng ký đất đai khu vực liên phường C cung cấp ngày 05/9/2025 thể hiện: Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05135 cấp ngày 06/7/2021, số CH05134 cấp ngày 06/7/2021, số H00429fE cấp ngày 31/5/2021 tên Hồ Minh T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09142 cấp ngày 25/5/2021, số CS08854 cấp ngày 25/5/2021 tên Lư Văn M, Hồ Minh N; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07702 cấp ngày 31/5/2021, số CS09439 cấp ngày 31/5/2021 tên Hồ Trung H, Nguyễn Thị D, chưa ghi nhận việc đăng ký biện pháp bảo đảm. Điều đó cho thấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vẫn đang đứng tên của các ông (bà) T, M, H, N, D.

Việc Công ty T2 tiếp tục giữ bản chính 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các ông (bà) T, M, H, N, D là chiếm giữ trái phép, không có căn cứ pháp luật, ảnh hưởng đến quyền của chủ sử dụng đất đã được Luật đất đai quy định. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty T2 trả lại bản chính 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy của các đồng nguyên đơn rút lại yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với Công ty T2. Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của các đồng nguyên đơn là đúng pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty T2 không cung cấp chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để xem xét; Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần T2 phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 1 điều 148; điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2025/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 13 -An Giang;

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần T2 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002398 ngày 25/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND khu vực 13 (1)
- THA khu vực (1)
- Tòa Dân sự (2)
- Văn phòng (1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đường sự “ Để thi hành ”
- Lưu: HS.

Nguyễn Văn Sơn