

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Bản án số: 16/2026/DS-PT

Ngày 15-01-2026

V/v “Tranh chấp Kiện đòi Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”

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

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết và bà Bùi Thị Thu Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Bảo - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2025/TLPT-DS, ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện khu vực 8 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 269/2025/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2026/QĐPT-DS ngày 07/01/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Đinh Quang H**, sinh năm 1988; địa chỉ: Số C N, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

1.2. Ông **Hoàng Tuấn A**, sinh năm 1992; địa chỉ: Số F V, phường H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

1.3. Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu C, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

1.4. Bà **Hoàng Thị T1**, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B H, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

1.5. Ông **Trần Văn K**, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn V, xã H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

1.6. Ông **Nguyễn Hữu Đ**, sinh năm 1979; địa chỉ: Lô F khu đô thị P mở rộng,

phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

1.7. Bà **Nghiêm Thị C**, sinh năm 1963; địa chỉ: Số C Đ, phường T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn: Ông Chu Thanh N, sinh năm 1969 (có mặt) và chị Chu Thị Ngọc A1, sinh năm 1997 (vắng mặt); địa chỉ: Thôn V, xã P, thành phố Hải Phòng.

2. *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần T6**; địa chỉ trụ sở chính: Lô B đường Đ, khu đô thị M, phường Đ, tỉnh Ninh B; địa chỉ liên hệ: Tòa N, K, đường T, phường H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn C1 - Tổng giám đốc; vắng mặt. *Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1991; địa chỉ: Số A, Tổ H, L, Đ, Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T2 và bà Lâm Ngọc L - Luật sư thuộc Công ty L2 - Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số B T, tổ C, phường Y, thành phố Hà Nội; có mặt.

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

3.1. Chị Trần Thị H2, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu C, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Hữu L1, sinh năm 1968; địa chỉ: Số B H, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn V, xã H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.4. Chị Nguyễn Ngọc H3, sinh năm 1991; địa chỉ: Số C N, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.5. Chị Nguyễn Thị Hoài T4, sinh năm 1981; địa chỉ: Lô F khu đô thị P mở rộng, phường L, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.6. Ông Phạm Ngọc K1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số C Đ, phường T, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Chu Thanh N, sinh năm 1969 (có mặt) và chị Chu Thị Ngọc A1, sinh năm 1997 (vắng mặt); đều có địa chỉ: thôn V, xã P, TP Hải Phòng.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần T6. *Đại diện theo uỷ quyền:* Bà Đặng Thị H1; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:*

Năm 2020, các nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc khu đô thị M, thành phố H của Công ty cổ phần T6 (Công ty T6), tổng là 29 lô đất. Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Công ty T6 đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) tỉnh Hải Dương cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và có Biên bản bàn giao đất. Công ty đã ủy quyền cho Chi nhánh Công ty cổ phần T6 tại Hải Dương ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các nguyên đơn đã thực hiện đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng, thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng, nộp các loại phí, lệ phí trước bạ nhà đất để Công ty thay mặt họ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thực hiện thủ tục đề nghị UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang. Sau khi UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các nguyên đơn, nhưng họ chỉ được Công ty bàn giao cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chứng thực) mà không được bàn giao bản gốc. Các nguyên đơn nhiều lần liên hệ với Công ty để được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc nhưng Công ty không bàn giao. Vì không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc nên họ không thể thực hiện được các quyền của chủ sử dụng đất. Vì vậy, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty cổ phần T6 phải trả cho các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 29 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể:

- Trả cho vợ chồng bà C và ông K1 21 GCNQSD đất sau:

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306637, số vào sổ cấp GCN: CH-00979 đối với thửa số 96, tờ bản đồ 87; địa chỉ Lô F, diện tích 256,95m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306618, số vào sổ cấp GCN: CH-00989 đối với thửa số 45, tờ bản đồ 88; địa chỉ Lô F, diện tích 205,55m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306619, số vào sổ cấp GCN: CH-00988 đối với thửa số 36, tờ bản đồ 88; địa chỉ Lô F, diện tích 220,08m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306620, số vào sổ cấp GCN: CH-00987 đối với thửa số 37, tờ bản đồ 88; địa chỉ Lô F, diện tích 234,6m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306621, số vào sổ cấp GCN: CH-00986 đối với thửa số 17, tờ bản đồ 88; địa chỉ Lô F, diện tích 249,13m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 950105, số vào sổ cấp GCN: CH-01100 đối với thửa số 10, tờ bản đồ 87; địa chỉ Lô E, diện tích 311,9m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467627, số vào sổ cấp GCN: CH-00636 đối với thửa số 34, tờ bản đồ 106; địa chỉ Lô E, diện tích 176,0m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467715, số vào sổ cấp GCN: CH-00906 đối với thửa số 5, tờ bản đồ 88; địa chỉ Lô F, diện tích 220,0m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467786, số vào sổ cấp GCN: CH-01027 đối với thửa số 376, tờ bản đồ 92; địa chỉ Lô F, diện tích 65,66m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 22/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ

số CV 467785, số vào sổ cấp GCN: CH-01016 đối với thửa số 377, tờ bản đồ 92; địa chỉ Lô F, diện tích 65,59m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 22/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306642, số vào sổ cấp GCN: CH-00958 đối với thửa số 378, tờ bản đồ 92; địa chỉ Lô F, diện tích 65,52m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467760, số vào sổ cấp GCN: CH-00903 đối với thửa số 88, tờ bản đồ 87; địa chỉ Lô F, diện tích 220,0m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467631, số vào sổ cấp GCN: CH-00640 đối với thửa số 48, tờ bản đồ 106; địa chỉ Lô E, diện tích 176,0m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467705, số vào sổ cấp GCN: CH-00901 đối với thửa số 35, tờ bản đồ 87; địa chỉ Lô E, diện tích 259,05m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467833, số vào sổ cấp GCN: CH-00737 đối với thửa số 39, tờ bản đồ 88; địa chỉ Lô F, diện tích 279,07m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 22/6/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306610, số vào sổ cấp GCN: CH-00970 đối với thửa số 39, tờ bản đồ 87; địa chỉ Lô E, diện tích 220,0m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306613, số vào sổ cấp GCN: CH-00994 đối với thửa số 46, tờ bản đồ 87; địa chỉ Lô E, diện tích 220,0m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306616, số vào sổ cấp GCN: CH-00991 đối với thửa số 60, tờ bản đồ 88; địa chỉ Lô F, diện tích 176,5m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306617, số vào sổ cấp GCN: CH-00990 đối với thửa số 46, tờ bản đồ 88; địa chỉ Lô F, diện tích 191,02m²; Khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467709, số vào sổ cấp GCN: CH-00912 đối với thửa số 19, tờ bản đồ 87; diện tích 301,26m²; địa chỉ Lô E, khu đô thị P, phường T, thành phố H, do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020 đều mang tên bà Nghiêm Thị C và ông Phạm Ngọc K1. Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306688, số vào sổ cấp GCN: CH-01078 đối với thửa số 356, tờ bản đồ 92; địa chỉ Lô 66.2-33, diện tích 76,5m²; KĐT phía Tây, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên bà Nghiêm Thị C.

- Trả cho ông **Hoàng Tuấn A** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 950132, số vào sổ cấp GCN: CH-01089 đối với thửa số 325, tờ bản đồ 92; diện tích 76,5m²; địa chỉ Lô F khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên Hoàng Tuấn A.

- Trả cho vợ chồng ông **Phạm Văn T và bà Trần Thị H2** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 310096, số vào sổ cấp GCN: CH-00431 đối với thửa số 30, tờ bản đồ 106, diện tích 222,86m²; địa chỉ Lô E khu đô thị P mở rộng, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 21/5/2020 mang tên ông Phạm Văn T và bà Trần Thị

H2.

- Trả cho vợ chồng bà **Hoàng Thị T1** và ông **Nguyễn Hữu L1** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 950139, số vào sổ cấp GCN: CH-01106 đối với thửa số 417, tờ bản đồ 92; diện tích 81m²; địa chỉ Lô F khu đô thị P, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên Hoàng Thị T1 và Nguyễn Hữu L1.

- Trả cho vợ chồng ông **Trần Văn K**, bà **Nguyễn Thị T3** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 310963, số vào sổ cấp GCN: CH-00623 đối với thửa 301, tờ bản đồ 92; địa chỉ Lô F khu đô thị P mở rộng, phường T, thành phố H do UBND thành phố cấp ngày 29/5/2020 mang tên Trần Văn K và Nguyễn Thị T3 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 310964, số vào sổ cấp GCN: CH-00624 đối với thửa 371, tờ bản đồ 92; địa chỉ Lô F khu đô thị P mở rộng, phường T, thành phố H do UBND thành phố cấp ngày 29/5/2020 mang tên Trần Văn K và Nguyễn Thị T3.

- Trả cho vợ chồng ông **Đình Quang H** và bà **Nguyễn Ngọc H3** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 915313, số vào sổ cấp GCN: CH-00646 đối với thửa số 28, tờ bản đồ 101; Địa chỉ: Khu đô thị P, phường T, thành phố H, với diện tích 248,51m² do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020 mang tên Đình Quang H và Nguyễn Ngọc H3 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 915312, số vào sổ cấp GCN: CH-00645 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ 101; Địa chỉ: Khu đô thị P, phường T, thành phố H, với diện tích 181,68m² do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020 mang tên Đình Quang H và Nguyễn Ngọc H3.

- Trả cho vợ chồng ông **Nguyễn Hữu Đ** và bà **Nguyễn Thị Hoài T4** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 310977, số vào sổ cấp GCN: CH-00607 đối với thửa số 317, tờ bản đồ 92, diện tích 76,5m²; địa chỉ Lô F khu đô thị P mở rộng, phường T, thành phố H do UBND thành phố H cấp ngày 29/5/2020 mang tên Nguyễn Hữu Đ và Nguyễn Thị Hoài T4.

Đối với bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn nhưng bị đơn không đến Tòa án làm việc và cũng không gửi văn bản trình bày quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

* Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thông qua người đại diện theo uỷ quyền của mình trình bày giống và nhất trí như ý kiến của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc Công ty Cổ phần T6 phải trả lại cho các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 29 (hai mươi chín) bản gốc Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được UBND thành phố H cấp mang tên các nguyên đơn đối với các thửa đất thuộc khu đô thị M phường T, thành phố H. Cụ thể như sau:

- Trả cho vợ chồng bà C và ông K1 21 bản gốc GCNQSD đất sau:

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306637 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306618 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306619 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306620 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306621 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 950105 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467627 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467715 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467786 do UBND thành phố H cấp ngày 22/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467785 do UBND thành phố H cấp ngày 22/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306642 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467760 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467631 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467705 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467833 do UBND thành phố H cấp ngày 22/6/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306610 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306613 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306616 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306617 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467709 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020 đều mang tên bà Nghiêm Thị C và ông Phạm Ngọc K1. Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306688 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên bà Nghiêm Thị C.

- Trả lại ông Hoàng Tuấn A bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 950132 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên ông Hoàng Tuấn A.

- Trả lại vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Trần Thị H2 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310096 do UBND thành phố H cấp ngày 21/5/2020 mang tên ông Phạm Văn T và bà Trần Thị H2.

- Trả lại vợ chồng bà Hoàng Thị T1 và ông Nguyễn Hữu L1 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 950139 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên bà Hoàng Thị T1 và ông Nguyễn Hữu L1.

- Trả lại vợ chồng ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T3 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310963 do UBND thành phố cấp ngày 29/5/2020 mang tên ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T3 và giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310964 do UBND thành phố cấp ngày 29/5/2020 mang tên ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T3.

- Trả lại vợ chồng ông Đinh Quang H và bà Nguyễn Ngọc H3 bản gốc giấy

chứng nhận QSDĐ số CV 915313 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020 mang tên ông Đinh Quang H và bà Nguyễn Ngọc H3 và giấy chứng nhận QSDĐ số CV 915312 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020 mang tên ông Đinh Quang H và bà Nguyễn Ngọc H3.

- Trả lại vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Hoài T4 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310977 do UBND thành phố H cấp ngày 29/5/2020 mang tên ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Hoài T4.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về, án phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/9/2025 bị đơn Công ty Cổ phần T6 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho Tòa án khu vực 8 - Hải Phòng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn Công ty cổ phần T6 cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ bao gồm: Văn bản trình bày ý kiến về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Biên bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thỏa thuận hợp tác ngày 15/11/2019 của Công ty Cổ phần T6 và ông Phạm Ngọc K1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp các bản sao Giấy ủy nhiệm chi của ông Phạm Ngọc K1 cho đơn vị thụ hưởng là Công ty cổ phần T6 tại Hải Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần T6 và Người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận: Công ty cổ phần T6 lại cho các đồng nguyên đơn gồm: Ông Đinh Quang H, ông Hoàng Tuấn A, ông Phạm Văn T, bà Hoàng Thị T1, ông Trần Văn K, ông Nguyễn Hữu Đ các bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên những người trên đồng thời các đồng nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hai bên đã giao, nhận tại phiên tòa và đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận trên. Công ty T6 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận trả 21 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nghiêm Thị C, ông Phạm Ngọc K1. Người đại diện theo ủy quyền của bà C, ông K1 đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty T6.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, thành phố Hải Phòng theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc trả cho vợ chồng ông K1 và bà C 21 bản gốc GCNQSD. Công nhận thỏa thuận của Công ty cổ phần T6 và các nguyên đơn (trừ bà C): Công ty cổ phần T6 trả 08 GCNQSD đất mang họ, và đã thực hiện việc trả GCNQSD đất tại phiên tòa. Án phí: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên tòa. Ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng và đã được tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa, Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền của họ, do vậy, HĐXX căn cứ Điều 228 của BLTTDS tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần T6, HĐXX xét thấy:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất thỏa thuận: Bị đơn Công ty cổ phần T6 trả lại cho các đồng nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, cụ thể: Trả lại cho ông Hoàng Tuấn A bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 950132 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên ông Hoàng Tuấn A; Trả lại vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Trần Thị H2 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310096 do UBND thành phố H cấp ngày 21/5/2020 mang tên ông Phạm Văn T và bà Trần Thị H2. Trả lại vợ chồng bà Hoàng Thị T1 và ông Nguyễn Hữu L1 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 950139 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên bà Hoàng Thị T1 và ông Nguyễn Hữu L1. Trả lại vợ chồng ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T3 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310963 do UBND thành phố cấp ngày 29/5/2020 mang tên ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T3 và giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310964 do UBND thành phố cấp ngày 29/5/2020 mang tên ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T3. Trả lại vợ chồng ông Đinh Quang H và bà Nguyễn Ngọc H3 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 915313 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020 mang tên ông Đinh Quang H và bà Nguyễn Ngọc H3 và giấy chứng nhận QSDĐ số CV 915312 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020 mang tên ông Đinh Quang H và bà Nguyễn Ngọc H3. Trả lại vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Hoài T4 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310977 do UBND thành phố H cấp ngày 29/5/2020 mang tên ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Hoài T4. Các bên đã tiến hành giao, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phiên tòa và đề nghị công nhận sự thỏa thuận trên. HĐXX xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng hình sự, HĐXX sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với yêu cầu trên.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nghiêm Thị C về việc yêu cầu trả cho vợ chồng bà C, ông K1 21 bản gốc GCNQSD đất. HĐXX xét thấy: Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm Công ty Cổ phần T6 đã có văn bản trình bày với nội dung: Giữa Công ty cổ phần T6 và ông Phạm Ngọc K1 (vợ là bà Nghiêm Thị C) có thực hiện việc hợp tác kinh doanh và đã ký thỏa thuận về việc hợp tác kinh doanh ngày 15/11/2019 sau đó ông Phạm

Ngọc K1 đã dùng tài sản mang tên mình và bà C là nhiều thửa đất thuộc dự án Khu T và Đô thị mới phía Tây thành phố H để đảm bảo cho việc thực hiện thỏa thuận hợp tác giữa hai bên. Ngày 08/10/2020 ông Phạm Ngọc K1 đã tự nguyện bàn giao 135 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 21 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên của ông K1 và vợ là bà Nghiêm Thị C cho Công ty Cổ phần T6 để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của mình. Ông Phạm Ngọc K1 và bà Nghiêm Thị C là vợ chồng hợp pháp, mục đích ông K1 giao dịch hợp tác với Công ty T6 là phục vụ việc phát triển kinh tế gia đình. Đối với 21 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K1 bàn giao cho Công ty Cổ phần T6 là chứng thư pháp lý để nhà nước xác nhận quyền sử dụng đối với tài sản là 21 thửa đất là tài sản chung của vợ chồng ông K1 và bà C. Hiện nay giữa ông K1 và Công ty cổ phần T6 vẫn chưa giải quyết xong các nghĩa vụ về tài chính theo Thỏa thuận hợp tác lập ngày 15/11/2019, chưa thống nhất được số tiền các bên phải thanh toán cho nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho bà C, ông K1 nộp các chứng cứ, tài liệu là các giấy Ủy nhiệm chi của ông Phạm Ngọc K1 cho đơn vị thụ hưởng là Chi nhánh CTCP Tập đoàn T6 tại Hải Dương, tuy nhiên các ủy nhiệm chi này chỉ thể hiện số tiền “*ông Phạm Ngọc K1 chuyển tiền mua đất của tập đoàn T6 khu B52 và 10,6 HA theo thỏa thuận*” không chỉ rõ được số tiền trên có phải để trả cho 21 thửa đất ông K1, bà C đã nhận chuyển nhượng của Công ty T6 và đã được UBND thành phố H cấp GCNQSD đất cho ông K1, bà C hay không, hay số tiền đã ủy nhiệm chi trên nhằm thanh toán cho các nghĩa vụ khác mà hai bên vẫn chưa thanh quyết toán được.

[3] Từ các phân tích trên, HĐXX xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K1 và buộc Công ty T6 phải trả cho vợ chồng bà C, ông K1 21 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ căn cứ giải quyết trong vụ án này. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nghiêm Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc K1 trong vụ án này, đối với yêu cầu buộc bị đơn Công ty Cổ phần T6 trả lại cho bà C, ông K1 21 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 306637 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306618 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306619 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306620 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306621 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 950105 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467627 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467715 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467786 do UBND thành phố H cấp ngày 22/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467785 do UBND thành phố H cấp ngày 22/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306642 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467760 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467631 do UBND thành

phố H cấp ngày 13/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467705 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467833 do UBND thành phố H cấp ngày 22/6/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306610 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020 mang tên bà Nghiêm Thị C và ông Phạm Ngọc K1; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306613 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306616 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306617 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467709 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020 các giấy chứng nhận đều mang tên bà Nghiêm Thị C và ông Phạm Ngọc K1 và Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306688 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên bà Nghiêm Thị C. Sau này ông K1, bà C và Công ty cổ phần T6 giải quyết xong về quyền, nghĩa vụ của các bên trong Thỏa thuận hợp tác ký ngày 15/11/2019 và Biên bản làm việc bàn giao ký ngày 08/10/2020 nếu như có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện tại Tòa án để xem xét giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn bà Nghiêm Thị C không được Tòa án chấp nhận nên bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đinh Quang H, ông Hoàng Tuấn A, ông Phạm Văn T, bà Hoàng Thị T1, ông Trần Văn K, ông Nguyễn Hữu Đ tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164 Bộ luật Dân sự; Điều 135 Luật Đất đai.

Căn cứ khoản 1 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. Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T6, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2025/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng về Kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Công nhận sự thỏa thuận của Công ty cổ phần T6 và các đồng nguyên đơn ông Đinh Quang H, ông Hoàng Tuấn A, ông Phạm Văn T, bà Hoàng Thị T1, ông Nguyễn Hữu Đ. Cụ thể: Công ty cổ phần T6 trả lại cho ông Hoàng Tuấn A bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 950132 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020

mang tên ông Hoàng Tuấn A; Trả lại vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Trần Thị H2 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310096 do UBND thành phố H cấp ngày 21/5/2020 mang tên ông Phạm Văn T và bà Trần Thị H2. Trả lại vợ chồng bà Hoàng Thị T1 và ông Nguyễn Hữu L1 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 950139 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên bà Hoàng Thị T1 và ông Nguyễn Hữu L1. Trả lại vợ chồng ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T3 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310963 do UBND thành phố H cấp ngày 29/5/2020 mang tên ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T3 và giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310964 do UBND thành phố H cấp ngày 29/5/2020 mang tên ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T3. Trả lại vợ chồng ông Đinh Quang H và bà Nguyễn Ngọc H3 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 915313 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020 mang tên ông Đinh Quang H và bà Nguyễn Ngọc H3 và giấy chứng nhận QSDĐ số CV 915312 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020 mang tên ông Đinh Quang H và bà Nguyễn Ngọc H3. Trả lại vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Hoài T4 bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ số CV 310977 do UBND thành phố H cấp ngày 29/5/2020 mang tên ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị Hoài T4. Các bên đã tiến hành giao, nhận xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phiên tòa.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nghiêm Thị C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc K1 trong vụ án này, về việc: Buộc bị đơn Công ty Cổ phần T6 trả lại cho bà C, ông K1 21 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306637 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306618 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306619 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306620 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306621 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 950105 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467627 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467715 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467786 do UBND thành phố H cấp ngày 22/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467785 do UBND thành phố H cấp ngày 22/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306642 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467760 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467631 do UBND thành phố H cấp ngày 13/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467705 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467833 do UBND thành phố H cấp ngày 22/6/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306610 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020 mang tên bà Nghiêm Thị C và ông Phạm Ngọc K1; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306613 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306616 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306617 do UBND thành phố H cấp ngày 21/7/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 467709 do UBND thành phố H cấp ngày 15/7/2020 các giấy chứng nhận đều mang tên bà Nghiêm Thị C và

ông Phạm Ngọc K1 và Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 306688 do UBND thành phố H cấp ngày 24/7/2020 mang tên bà Nghiêm Thị C.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nghiêm Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001359 ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án thành phố Hải Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng).

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đinh Quang H, ông Phạm Văn T, bà Hoàng Thị T1, ông Nguyễn Hữu Đ, ông Hoàng Văn K2, ông Hoàng Anh T5 mỗi người chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được đối trừ với số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mỗi người đã nộp. Cụ thể đối trừ với số tiền ông Đinh Quang H đã nộp theo biên lai thu số 0001354 ngày 17/4/2025; ông Phạm Văn T đã nộp theo biên lai thu số 0001355 ngày 17/4/2025; bà Hoàng Thị T1 đã nộp theo biên lai thu số 0001356 ngày 17/4/2025; ông Nguyễn Hữu Đ đã nộp theo biên lai thu số 0001358 ngày 17/4/2025; ông Hoàng Văn K2 đã nộp theo biên lai thu số 0001357 ngày 17/4/2025; ông Hoàng Tuấn A đã nộp theo biên lai thu số 0001360 ngày 17/4/2025, các biên lai đều do Chi cục Thi hành án thành phố Hải Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng) phát hành.

5. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần T6 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại Công ty Cổ phần T6 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002879 ngày 02/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Hải Phòng.

6. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- THADS TP Hải Phòng;
- Phòng GD,KT,TT&THA TAND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 8 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Minh Tân