TOÀ ÁN NHÂN DÂN
**KHU VỰC 2- CẦN THƠ**

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

Bản án số: **135**/2025/DS - ST
Ngày: 19/9/2025
*V/v tr/c: HĐCNQSD đất*

**NHÂN DANH**

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân

- Ông Đỗ Trọng Tuấn

- Bà Trần Vĩnh Hạnh

Thư ký phiên toà: Bà **Lê Ngọc Gia Hân** – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Nga**– Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 407/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 302/QĐ-DS ngày 14/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 364/QĐ-DS ngày 03/9/2025 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Bà Lê Thị T, sinh năm 1969 (có mặt).
Địa chỉ: A L, phường T, thành phố Cần Thơ
Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1994 (có mặt).
Địa chỉ: E H, phường N, thành phố Cần Thơ.
*Bị đơn*: Bà Võ Cẩm N, sinh năm 1983 .
Địa chỉ: C, tổ A, KV Bình Thường B, phường L, thành phố Cần Thơ.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hồ Thế P, sinh năm 1977 (Giấy ủy quyền ngày 23/8/2025) – Có mặt.
*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

**1.** Văn phòng C (có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: B N, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958 (vắng mặt)
Địa chỉ: 046/2 KV T, phường C (phường T cũ), thành phố Cần Thơ.

3. Ông Võ Quốc T1, sinh năm 1980 (Có mặt)
Địa chỉ: ấp N, xã P (thị trấn P cũ), TP Cần Thơ.

4. Bà Thái Kim D, sinh năm 1972 (vắng mặt)
Địa chỉ: I H, khóm F, phường S (phường F cũ), TP Cần Thơ.

5. Ông Trần Thanh T2, sinh năm 1987 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp K, xã C, TP Cần Thơ (ấp K, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang cũ)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày*

Ngày 29/10/2021, bà Lê Thị T có nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Cẩm N 02 thửa đất số 1802 và 5497, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ), có công chứng tại VPCC Đỗ Thị H. Bà T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà N và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 5497 vào ngày 30/6/2022, tuy nhiên hai bên chưa tiến hành giao đất trên thực địa. Riêng đối với thửa 1802 thì chưa được chỉnh lý, cấp giấy vì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu phải đo đạc lại mới đủ thủ tục để cấp giấy. Bà T có yêu cầu bà N đến thực địa để chỉ ranh mốc cho cơ quan có thẩm quyền đo đạc nhưng bà N lại không hợp tác, vì vậy bà T vẫn chưa được cấp giấy đối với thửa đất này. Nay bà T khởi kiện cầu bà N phải có nghĩa vụ phối hợp để đo đạc, giao thửa đất 1802 cho bà T.

*Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày tại bản tự khai:*

Xác định bà N có chuyển nhượng cho bà T 02 thửa đất nêu trên như nguyên đơn trình bày. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N đã bàn giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và 02 thửa đất nêu trên cho bà T, bà T đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng. Do thửa số 1802 khi ký hợp đồng có đánh máy sai diện tích từ 52,6m$^2$ thành 332m$^2$ nên sau đó hai bên tiến hành hủy bỏ nhiều hợp đồng sai sót có liên quan để ký lại hợp đồng ngày 07/6/2022 tại VPCC Đỗ Thị H.

Trước khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này, bà T đã đến xem đất, biết rõ tình trạng pháp lý và ranh đất rồi mới tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng, giao tiền và thực hiện thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền. Nhưng nay lại cho rằng bà N chưa giao đất là không đúng. Hiện nay các thửa đất này đã là tài sản hợp pháp của bà T, việc bà T chưa đăng ký được là do có tranh chấp với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác về lối đi liên quan đến hai thửa đất này. Việc tranh chấp này không liên quan đến bà N. Hơn nữa tranh chấp giữa bà T và những người liên quan là tranh chấp về quyền sử dụng đất chưa được hòa giải tại địa phương và không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ trong vụ án này. Bà N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông* Nguyễn Quốc T3, *ông* Nguyễn Văn S *thống nhất trình bày*:

Thửa đất số 1802 và thửa số 5497, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, trước đây ông Trần Thanh T2 đã lập văn bản

thỏa thuận (có công chứng vào ngày 28/4/2020, tại Văn phòng C1) đồng ý sử dụng toàn bộ 02 thửa đất này để làm lối đi qua, sử dụng lâu dài cho hộ Võ Quốc T1, Nguyễn Văn S và bà Thái Kim D. Hiện các thửa đất này đã được dùng làm đường đi cho hộ gia đình hai ông và khoảng 15 hộ khác phía trong. Do vậy nay yêu cầu được tiếp tục sử dụng để làm đường đi như từ trước đến nay. Vì ngoài lối đi này ra thì hiện thửa đất của các ông không còn lối đi nào khác.

*Tại phiên tòa*;

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà N phải có nghĩa vụ phối hợp chỉ ranh mốc để giao 02 thửa đất số 5497 và 1802 trên thực địa cho nguyên đơn, đồng thời để nguyên đơn thực hiện xong thủ tục sang tên đối với thửa 1802.

*Đại diện bị đơn phát biểu tranh luận*: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi rõ là bên bán (bà N) có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua, theo đó bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, đã nhận tiền chuyển nhượng và bàn giao tài sản cho nguyên đơn xong. Nguyên đơn cũng thừa nhận là khi mua đất có xuống xem thực địa, biết rõ hiện trạng tài sản nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng. Nay tài sản này là của bà T, nếu phát sinh tranh chấp thì là tranh chấp với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn cũng xác định là đã xác định được ranh mốc của thửa đất 1802, vậy nguyên đơn có thể tiếp tục yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đến đo đạc lại để làm thủ tục cấp giấy mà không cần yêu cầu bà N thành một vụ kiện như thế này. Nghĩa vụ của bà N trong hợp đồng đã xong, vì vậy không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông* T1 *trình bày*: Giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án. Hiện lối đi gia đình ông vẫn đang sử dụng bình thường, không có ai ngăn cản nên không có tranh chấp gì. Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì không có ý kiến.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ phát biểu ý kiến*:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Do Tòa án không thực hiện thu thập chứng cứ là hồ sơ cấp giấy của thửa đất 5497 theo Công văn số 13 ngày 16/9/2025, nên đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến về nội dung.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xác định tranh chấp trong vụ kiện là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa cá nhân với cá nhân do Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Nguyên đơn, bị đơn trình bày thống nhất về việc nguyên đơn có nhận chuyển nhượng từ bị đơn 02 thửa đất số 1802 và 5497, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ), đã giao đủ tiền chuyển nhượng. Hiện nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 5497, chưa được cấp giấy đối với thửa 1802, lý do theo nguyên đơn là do bị đơn không phối hợp chỉ ranh mốc để đo đạc lại (theo yêu cầu của Chi nhánh Văn phòng Đ).

Tòa án đã thành lập hội đồng xem xét thẩm định đối với các thửa đất này, tuy nhiên qua nhiều lần thẩm định thực tế, cán bộ Trung tâm đo đạc thành phố C không tiến hành đo đạc được vì hiện trạng đất đang là lối đi vào bên trong cho nhiều hộ dân và không xác định được ranh mốc giữa các thửa đất trên "đường đi" này. Phía những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (những người sử dụng đất phía trong) cho rằng các thửa đất này đã được dùng làm lối đi từ trước khi chủ đất cũ (ông Trần Thanh T2) lập "Văn bản thỏa thuận" có công chứng ngày 28/4/2020, với nội dung là đồng ý *"dùng các thửa đất 1802, 5497 (là 2 thửa đất nguyên đơn đang tranh chấp hiện nay) và 2087 tờ bản đồ số 6 để làm lối đi qua, sử dụng lâu dài cho hộ ông* Võ Quốc T1, Nguyễn Văn S *và bà* Thái Kim D*"*. Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện ủy quyền của nguyên đơn xác định không tranh chấp với bị đơn về việc đòi lại tiền chuyển nhượng hoặc vì không sử dụng được tài sản chuyển nhượng, mà tranh chấp buộc bị đơn phải phối hợp chỉ ranh mốc để đo đạc thửa đất. Nhưng đồng thời cũng cho rằng hiện đã tự xác định được ranh mốc của thửa 1802, tuy nhiên vẫn yêu cầu bị đơn phối hợp. Việc nguyên đơn trình bày như vậy là tự mâu thuẫn, bởi nếu đã xác định được ranh mốc và không có tranh chấp với ai khác về ranh giới, mốc giới thửa đất thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1802 theo quy định.

Qua các phân tích trên cho thấy, nguyên đơn hiện đã là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất 5497 nhưng hiện trạng "đường đi" lại có trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ bị đơn, nên về bản chất vụ việc, đối tượng tranh chấp của phải là bất động sản thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân nơi có bất động sản là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cần Thơ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc khởi kiện yêu cầu bị đơn phải phối hợp chỉ ranh mốc để đo đạc cấp giấy là một yêu cầu không có căn cứ, không có khả năng thực hiện trên thực tế.

[3] Chi phí xem xét thẩm định 02 lần là 8.000.000 đồng, chi phí này do nguyên đơn tạm ứng trước, nay yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải tự chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Đối với Công văn số 13, ngày 16/9/2025 của Viện kiểm sát nhân sân Khu vực 2 – Cần Thơ về việc yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ là hồ sơ cấp giấy của thửa đất 5497, là một yêu cầu không cần thiết, bởi nguyên đơn xác định đã hoàn thành thủ tục cấp giấy đối với thửa đất này, đã nhận đất trên thực tế, không có tranh chấp, chỉ tranh chấp đối với thửa còn lại là thửa 1802. Nên các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ đã đầy đủ, đúng quy định.

Đối với ý kiến nhận xét của đại diện Viện kiểm sát về việc vi phạm thời hạn xét xử thì: để đi đến nhận định về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đã phân tích tại mục [2], Tòa án đã phải trưng cầu Trung tâm đo đạc thành phố C đo đạc, thẩm định

tài sản tranh chấp nhiều lần, cũng như triệu tập nhiều người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ kiện, đây là khách quan phát sinh, không phải lỗi chủ quan của Thẩm phán.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Bị đơn không phải chịu án phí.

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 157 và 271 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 500 Bộ luật dân sự.
- Điều 26, 31 Luật đất đai 2024
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải phối hợp chỉ ranh mốc, giao đất trên thực tế đối với thửa đất số 1802, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (nay là Khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.)

2. Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải nộp 8.000.000 đồng, đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0001284 ngày 25/11/2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Cần Thơ ) thành án phí.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận*:**
- Đương sự;
- VKSND KV2- CT;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- Phòng THADS KV2-CT
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Thị Huệ**