

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – CẦN THƠ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 132/2026/DS-ST

Ngày: 11/8/2026

*V/v: “Tranh chấp thực hiện nghĩa
vụ giao 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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – CẦN THƠ, THÀNH PHỐ CẦN
THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Bích Khiêm.

Các Hội Thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Phơ.

Ông Trần Giáp Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Lĩnh là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Phạm Thúy Trang – Kiểm sát viên.

Vào ngày 11 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 368/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bích Khuyên, sinh ngày 18/6/1975. Địa chỉ thường trú: số 5A, đường Phan Bội Châu, khu vực Thuận Hóa, phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Hương, sinh ngày 01/01/1960. Địa chỉ: số 358/32, đường Nguyễn Văn Linh, khu vực Phú Lợi, phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2025 các chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là bà Nguyễn Bích Khuyên trình bày:

Vào ngày 06/10/2022 bà Huỳnh Thị Hương có bán cho bà Khuyên thửa đất số 291, tờ bản đồ địa chính số 54, khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; diện tích: 15.6m² tại Văn phòng công chứng Võ Duy Thanh; địa chỉ: số 21, đường Phú Lợi, khóm 2, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ).

Sau khi bà nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ) và đã có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2024/QĐST-DS ngày 18/01/2024 giữa bà Nguyễn Bích Khuyên với bà Huỳnh Thị Hương.

Các bên thống nhất: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Bích Khuyên với bà Huỳnh Thị Hương được Văn phòng công chứng Võ Duy Thanh, công chứng vào ngày 06/10/2022 đối với một phần thửa đất số 7 (nay là thửa 291), tờ bản đồ số 54, tọa lạc khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng, có diện tích đất 13,5 m², loại đất ODT theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng ngày 13/6/2023 (có kèm sơ đồ), bà Khuyên đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XVIII) để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Khi đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng yêu cầu phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thực hiện việc chỉnh lý được nên bà Khuyên đã nhiều lần yêu cầu bà Hương giao bản chính giấy đất theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, nhưng bà Hương không giao. Dẫn đến việc bà Khuyên không thể thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất được, ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bà Khuyên.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Huỳnh Thị Hương thực hiện nghĩa vụ giao bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 976825, số vào sổ cấp giấy: 2528 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 01/06/2007, đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 54, đất tọa lạc tại phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ (khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng (cũ)), cho cơ quan thẩm quyền để bà Khuyên thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 13,5 m², loại đất ODT mà bà Hương đã chuyển nhượng cho bà Khuyên theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2024/QĐST-DS ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng.

- Theo ý kiến của bị đơn Huỳnh Thị Hương tại biên bản lấy lời khai ngày 20/4/2026 như sau:

Bà Huỳnh Thị Hương thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Võ Duy Thanh, công chứng số 4276A, quyển số 03/2022 vào ngày 06/10/2022 đối với một phần thửa đất số 7 (nay là thửa 291), tờ bản đồ số 54, có diện tích đất 13,5 m², loại đất ODT tọa lạc khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng. Tuy nhiên, một phần thửa đất này bà Hương bán bằng giấy tay cho bà Thủy, khi bà Thủy bán cho bà Khuyên thì kêu bà Hương ra Văn phòng công chứng ký tên với bà Khuyên, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số AG 976825, số vào sổ cấp giấy: 2528 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 01/06/2007, đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 54, đất tọa lạc tại phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ (khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng (cũ)) bà Hương không có giữ, hiện do bà Nguyễn Việt Hồng, sinh năm 1984 đang giữ nhưng bà Hương không biết bà Hồng đang ở đâu.

- *Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ trình bày ý kiến:*

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bị đơn có đơn xin vắng mặt.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ, tranh tụng tại phiên tòa **đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Bích Khuyên khởi kiện bị đơn bà Huỳnh Thị Hương và bà Hương có nơi cư trú là phường Phú Lợi, thành Phố Cần Thơ. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ.

[1.2] Về sự vắng mặt của bị đơn bà Huỳnh Thị Hương được cấp tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự, vụ án được đưa ra xét xử đến lần thứ hai nhưng bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án và xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Bích Khuyên về việc yêu cầu bị đơn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 976825, sổ vào sổ cấp giấy: 2528 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 01/06/2007 cho bà Huỳnh Thị Hương đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 54, đất tọa lạc tại Phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ (khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng (cũ)) để bà Nguyễn Bích Khuyên thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 13,5 m², loại đất ODT mà bà Hương đã chuyển nhượng cho bà Khuyên theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2024/QDST-DS ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng. Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 06/10/2022 và ngày 18/01/2024 Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu Vực 5 – Cần Thơ) đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Bích Khuyên với bà Huỳnh Thị Hương **và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng thừa nhận**. Tuy nhiên bị đơn cho rằng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không có giữ nhưng bà không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà không có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Người được giao tài sản thông qua hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay hoặc hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật thì có quyền sở hữu tài sản đó*”. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Việc bị đơn cho rằng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 976825, sổ vào sổ cấp giấy: 2528 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 01/06/2007, đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 54, đất tọa lạc tại phường

Phú Lợi, thành phố Cần Thơ (khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng (cũ)) bị đơn không giữ mà bà Nguyễn Việt Hồng giữ nhưng bị đơn không có tài liệu, chứng cứ thể hiện bà Hồng giữ nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[2.3] Như đã phân tích nêu trên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án. Nhưng bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án. Do đó bị đơn Huỳnh Thị Hương được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 4, Khoản 2 Điều 26, Điều 147, Khoản 1 Điều 273, Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Bích Khuyên về việc tranh chấp thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền.

Buộc bà Huỳnh Thị Hương giao cho cơ quan có thẩm quyền bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 976825, số vào sổ cấp giấy: 2528 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 01/06/2007 để bà Nguyễn Bích Khuyên thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 13,5 m², loại đất ODT mà bà Hương đã chuyển nhượng cho bà Khuyên theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2024/QST-DS ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0000302 ngày 07/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ).

Bị đơn bà Huỳnh Thị Hương phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án. Do đó bị đơn Huỳnh Thị Hương được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm.

3. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 quy định tại các Điều 6, 7, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 5-Cần Thơ;
- TAND TP.Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lý Bích Khiêm