TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 241/2026/DS-ST
Ngày: 22-4-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi đất do lấn chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Văn Lo

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Hùng Phước

2/ Ông Lê Thanh Tùng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hồ Thị Loan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thanh Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116A/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp "*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi đất do lấn chiếm*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 460/2026/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1961 (chết ngày 28/11/2025). Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1.1/ Bà Võ Kim L, sinh năm 1967;

1.2/ Chị Nguyễn Kim T, sinh năm 1985;

1.3/ Chị Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1991;

1.4/ Anh Nguyễn Trọng N, sinh năm 1996.

Địa chỉ: ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trúc M, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ – có mặt.

2/ *Bị đơn*:

2.1/ Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1970.

2.2/ Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1970 – Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt - Có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông C là ông Nguyễn Vũ P, bà Phạm Trần Bảo

T2, bà Huỳnh Yến D1 và ông Nguyễn Tuấn H. Cùng địa chỉ liên hệ: Số I, đường số C, khu nhà ở C, khu vực 3, phường T, thành phố Cần Thơ – ông P có mặt.

3/ *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Ngô Quốc V, sinh năm 1996. Đị chỉ: ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông V là ông Nguyễn Vũ P, bà Phạm Trần Bảo T2, bà Huỳnh Yến D1 và ông Nguyễn Tuấn H. Cùng địa chỉ liên hệ: Số I, đường số C, khu nhà ở C, khu vực 3, phường T, TP . – ông P có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất của cha mẹ ông Nguyễn Văn D cho ông D. Ông D xây dựng nhà lá, cột cây ở từ năm 1997. Đến năm 2008 ông D cất nhà kiên cố cấp 4 ở đến nay. Ông D và ông Nguyễn Hùng C là anh em ruột, khi ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D không hây. Khi ông D hay được nên yêu cầu ông D chuyển trả lại. Do đó, năm 2013 nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thu S có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 2153 tờ bản đồ số 07. Địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là xã N, thành phố Cần Thơ; loại đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng là 50 năm, diện tích chuyển nhượng 130m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 1012 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho ông C và bà S.

Kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thu S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và các giấy tờ có liên quan để nguyên đơn thực hiện thủ tục sang tên phần đất 130m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông C và bà S cứ hẹn mà không chịu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn sang tên.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thu S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2013 để ông được đứng tên quyền sử đất diện tích 130m^2 tại vị trí nhà ông D đang ở.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà Võ Kim L, Nguyễn Kim T, Nguyễn Thị Kim T1 và Nguyễn Trọng N cùng thống nhất giao quyền sử dụng đất diện tích 130m^2 cho bà Võ Kim L toàn quyền sở hữu sử dụng. Đối với phần lấn chiếm 27m^2, phía nguyên đơn chỉ đồng ý trả giá trị là 27.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Tuấn H – Đại diện bị đơn là ông Nguyễn Hùng C trình bày: Vào ngày 28/10/2013, ông Nguyễn Hùng C có lập hợp đồng viết tay về việc chuyển nhượng quyền sửu dụng đất diên tích 130m^2 loại đất CLN với mục đích tặng cho ông D. Đến ngày 26/11/2013, ông C và vợ là bà Nguyễn Thị Thu S và ông D đến Ủy ban nhân dân xã N để lập hợp đồng tặng cho ông D diện tích 130m^2. Tuy nhiên, ông D xây dựng nhà lấn chiếm theo đo đạc tế với diện tích

27m^2. Ông C chỉ đồng ý tặng cho ông D diện tích 130m^2. Còn phần lấn chiếm 27m^2, do quyền sử dụng đất này ông C đã tặng cho con là ông Nguyễn Ngô Quốc V nên để cho ông V toàn quyền quyết định. Vì vậy, ông C xin rút lại yêu cầu phản tố.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu S trình bày: Bà thống nhất theo đại diện của ông C trình bày. Bà đồng ý rút lại yêu cầu phản tố, để cho con bà là ông Nguyễn Ngô Quốc V toàn quyền quyết định.

Ông Nguyễn Tuấn H – Đại diện ông Nguyễn Ngô Quốc V trình bày:
Ông Nguyễn Ngô Quốc V được ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thu S tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 2153, tờ bản đồ số 07, loại đất Q, diện tích 1.204m^2; đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là xã N, thành phố Cần Thơ và ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/2020. Ông C và bà S có tặng cho ông D diện tích 130m^2 nên ông V chỉ đồng ý giao cho ông D diện tích 130m^2 tại vị trí nhà ông D. Ông V có phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Phần còn lại lấn chiếm 27m^2 theo đo đạc thực tế, yêu cầu ông D trả lại giá trị theo giá Hội đồng đã định là 83.700.000 đồng hoặc bên ông D theo dỡ phần nhà lấn chiếm 27m^2 để trả đất lại cho ông V.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng: Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp đúng quy định và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ. Về kiểm sát tại phiên tòa thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng quy định pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho bà Võ Kim L được quyền sử hữu và sử dụng tại một phần thửa 2153 diện tích 130m^2, loại đất CLN tại vị trí A; tờ bản đồ số 07. Đất tọa lạc tại ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thu S về việc yêu cầu bà Võ Kim L và các con ông D trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 27m^2.

Buộc bà Võ Kim L và các con của ông D tháo dỡ nhà và vật kiến trúc trả lại cho ông Nguyễn Ngô Quốc V phần đất lấn chiếm 27m^2 tại vị trí B, tờ bản đồ số 07. Đất tọa lạc tại ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Ông Nguyễn Văn D khởi kiện ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thu S về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, tiêu đề là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nội dung là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn

Hùng C và bà Nguyễn Thị Thu S phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn D trả lại phần đất lấn chiếm. Đồng thời, ông Nguyễn Ngô Quốc V có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Văn D về việc đòi lại đất lấn chiếm. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi đất do lấn chiếm. Đất tranh chấp tọa lạc tại ấp N, xã N, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ theo quy định khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:* Ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hùng C là hai anh em ruột. Xét hợp đồng lập ngày 26/11/2013 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thu S với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Văn D, nội dung tặng diện tích 130m^2 loại đất CLN, tờ bản đồ 07; đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là xã N, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ; nay là Ủy ban nhân dân xã N, thành phố Cần Thơ ngày 26/11/2013. Ông D đã nhận đất và xây dựng nhà ở từ năm 1997 và đến năm 2008 xây dựng nhà kiên cố cấp 4 và ở đến nay. Đến năm 2013, nguyên đơn và bị đơn mới lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng được chứng thực ngày 26/11/2013, nay nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích 130m^2 theo hợp đồng tặng cho; còn bị đơn và ông Nguyễn Ngô Quốc V cũng thống nhất công nhận diện tích 130m^2 cho nguyên đơn nên ghi nhận.

[3] Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D (chết ngày 28/11/2025), có vợ là bà Võ Kim L và có con là Nguyễn Kim T, Nguyễn Thị Kim T1 và Nguyễn Trọng N. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà L, chị T, chị T1 và anh N cùng thống nhất giao diện tích đất 130m^2 cho bà L toàn quyền sở hữu, sử dụng nên ghi nhận.

[4] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thu S, thấy rằng; ông C và bà S yêu cầu ông D trả lại phần đất lấn chiếm; tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện ủy quyền của ông D và bà S xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này.

[5] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngô Quốc V về việc yêu cầu ông D trả lại phần đất lấn chiếm. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà L và các con ông D đồng ý trả lại diện tích 27m^2 nên ghi nhận.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[7] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 6.000.000 đồng. Ông Nguyễn Ngô Quốc V nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 6.000.000 đồng. Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và phí lấy bản vẽ là 6.000.000 đồng. Còn lại 6.000.000 đồng đã trả xong cho nguyên đơn 3.000.0000 đồng và trả xong cho ông V 3.000.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V nên nguyên đơn và ông V mỗi bên chịu chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch. Yêu cầu độc lập của ông V

được chấp nhận nên nguyên đơn là bà L phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định pháp luật.

[9] Về quyền kháng cáo của các đương sự được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 165 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 166, Điều 500 và Điều 501 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Điều 26 Luật Đất đai 2024, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử*:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho bà Võ Kim L được quyền sử hữu và sử dụng tại một phần thửa 2153 tại vị trí A diện tích 130m^2, loại đất CLN; tờ bản đồ số 07.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngô Quốc V.

Buộc bà Võ Thị Kim L cùng các con ông D tháo dỡ di dời nhà và vật kiến trúc trả lại cho ông Nguyễn Ngô Quốc V tại vị trí B diện tích 27m^2, loại đất CLN; tờ bản đồ số 07.

Đất tọa lạc tại ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất 319/CNKV6 ngày 05/12/2025 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 226/CNKV6 ngày 06/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ - Cần Thơ).

3/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Hùng C và bà Nguyễn Thị Thu S về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất lấn chiếm theo diện tích đo đạc thực tế là 27m^2.

4/ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngô Quốc V theo diện tích trong phần quyết định đã tuyên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Kim L theo quy định của pháp luật đất đai.

5/ Về chi phí tố tụng:

+ Buộc bà L chịu số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Bà L đã nộp xong chi phí tố tụng.

+ Buộc ông V chịu số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Ông V đã nộp xong chi phí tố tụng.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc ông C và bà S chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0003467 ngày 05/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền,

thành phố Cần Thơ; nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ. Ông C và bà S đã nộp xong án phí.

+ Buộc bà L phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông D cũng đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

Ông V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0000255 ngày 14/7/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

7/ Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo.

8/ Trường hợp, Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

HỘI THẨM NHÂN DÂN	**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA**
Lê Thanh Tùng – Nguyễn Hùng Phước	**Lê Văn Lo**