

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 870/2026/DS-PT

Ngày: 30 - 7 - 2026

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Toàn;

Bà Nguyễn Thị Trang Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 973/2026/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1163/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu V B, phường L, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu V B, phường L, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Trần Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Trần Thị A cô ruột của nguyên đơn. Bà A không có chồng, con, nên vợ chồng của nguyên đơn là người chăm sóc bà A, khi bà A bị bệnh cần tiền nên đã chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất ruộng thẳng ra kênh diện tích cụ thể không biết bao nhiêu,

với giá 52,5 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay ký nhận ngày 19/8/2008 và có vẽ sơ đồ hiện trạng đất, giấy tay sang đất có nguyên đơn, bà Trần Thị A, ông Phạm Hồng K (đã chết) và ông Lý Văn H ký tên. Nguyên đơn đã giao đủ số vàng cho bà A, bà A giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng cho đến nay. Do chưa đủ điều kiện nên nguyên đơn chưa làm thủ tục sang tên được, đến năm 2019 bà A chết thì em ruột của nguyên đơn là ông Trần Văn L về dành phần đất nguyên đơn đang quản lý canh tác. Nguyên đơn đã khởi kiện ra Tòa án và đã được giải quyết chấp nhận một phần khởi kiện công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 4.869,6m² và nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng phần đất còn lại tại thửa 355 có diện tích 344,4m² thì ông L không chịu trả cho nguyên đơn, nên nguyên đơn yêu cầu ông L trả cho nguyên đơn phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 344,4m². Khi nhận đất nguyên đơn có ban phần bờ kênh ra ruộng để cải tạo đất ruộng.

Ngoài ra vào năm 1994 ông L có mượn của nguyên đơn 01 chỉ vàng 24k đến nay chưa trả, khi mượn vàng không làm giấy tờ, nhưng chị ruột của nguyên đơn là Trần Thị R là người trung gian giao vàng trực tiếp cho ông L, tuy nhiên hiện nay bà R đi làm ăn xa không có ở địa phương, nên không thể triệu tập bà R đến Tòa án được. Nguyên đơn cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập bà Trần Thị R với tư cách người làm chứng, vì có triệu tập bà R cũng không về.

- *Bị đơn Trần Văn L trình bày:* Đối với phần đất diện tích 344,4m² ông Đ khởi kiện có nguồn gốc là của bà Trần Thị A cô ruột của bị đơn. Vào năm 2008 bà A họp các cháu lại trong đó có ông Trần Văn T, Trần Thị Kiều M, Trần Văn K1 (đã chết), Trần Thị T1, Trần Thị C, Trần Văn L, Trần Văn L1, Trần Văn Đ để chia phần đất cho các cháu, trong đó phần ruộng diện tích 3,5 công tầm 3m bà A sang cho ông Đ với giá 1,5 cây vàng/01 công. Còn lại phần vườn, căn nhà và mồ mã ông bà cho lại bị đơn. Đối với bà M, ông T được bà A cho 1,5 cây vàng (tương đương 01 công đất). Việc bà A phân chia tài sản cho các cháu không làm giấy tờ, nhưng đều có mặt những người trên.

Phần đất trên bị đơn sử dụng từ năm 2008 đến nay, sử dụng trồng chuối và dừa. còn lại một phần là 10 ngôi mộ của gia đình gồm: ông bà, cha, mẹ và cô, bác. Phần đất tranh chấp hiện nay bà A vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà A cho đất bị đơn thì bà A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn quản lý, sau đó ông Đ qua mượn tách phần đất ruộng ra rồi giữ luôn không giao lại cho bị đơn đến nay. Nay ông Đ yêu cầu bị đơn trả phần đất 344,4m² bị đơn không đồng ý. Bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn phần đất trên, vì đây là phần đất bà A đã cho bị đơn.

Ngoài ra ông Đ yêu cầu bị đơn trả 01 chỉ vàng 24k bị đơn không đồng ý, vì bị đơn không có mượn của ông Đ.

- *Người làm chứng Trần Thị C trình bày:* Bà là em ruột của ông Trần Văn Đ và chị ruột ông Trần Văn L. Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Trần Thị A, năm 2008 bà Trần Thị A có họp các anh em lại để chia tài sản như ông L trình bày là đúng, phần đất tranh chấp bà A cho ông L. Nay phần đất xảy ra tranh

chấp phần bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Việc ông L có mượn vàng của ông Đ không bà không biết và cũng không nghe nói.

- *Người làm chứng Trần Thị T1 trình bày:* Bà là chị ruột ông Trần Văn Đ, Trần Văn L. Đối với nguồn gốc đất tranh chấp là của cô Trần Thị A cho em Trần Văn L gồm nhà và đất vườn, còn phần đất ruộng bán cho Trần Văn Đ. Việc cho đất không có làm giấy tờ, khi bà A chết ông L phải cúng mỗi năm và chăm coi mồ mã. Nay phần đất xảy ra tranh chấp phần bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Việc ông L có mượn vàng của ông Đ không bà không biết và cũng không nghe nói.

- *Người làm chứng Trần Văn T trình bày:* Ông bà con chú bác với ông Đ và ông L. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Trần Thị A, khi còn sống bà A có cho ông L phần nhà và đất vườn bao gồm nền mộ. Ông L phải có nghĩa vụ chăm sóc bà A, thờ cúng bà A, bà nội và C1, mỗi năm 03 lễ giỗ và chăm coi mồ mã. Còn phần đất ruộng thì sang lại ông Đ. Việc cho đất cho ông L không có làm giấy tờ gì, nhưng bà A có hợp anh em lại, ông chứng kiến trực tiếp và ông cũng được bà A có 1,5 cây vàng.

Nay phần đất xảy ra tranh chấp phần ông không có ý kiến và yêu cầu gì. Chỉ yêu cầu Tòa án xem xét theo đúng di nguyện của bà A, phần đất ruộng là của ông Đ, phần đất vườn và nhà thì giao cho ông L tiếp tục sử dụng.

- *Người làm chứng Trần Văn L1 trình bày:* Ông là em ruột ông Trần Văn Đ, Trần Văn L. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Trần Thị A, khi bà A còn sống thì bà A có bán cho ông Đ hết phần đất ruộng, còn phần đất vườn và nhà thì cho lại ông L. Ông có viết giấy sang bán thỏa thuận giao cho ông Đ giữ, khi bà A sang đất cho ông Đ thì không có phần bán thẳng ra kinh, tờ giấy sang đất ông Đ cung cấp không phải do ông viết. Nay phần đất xảy ra tranh chấp phần ông không có ý kiến và yêu cầu gì. Chỉ yêu cầu Tòa án xem xét theo đúng di nguyện của bà A, phần đất ruộng là của ông Đ, phần đất vườn và nhà thì giao cho ông L tiếp tục sử dụng.

- *Người làm chứng Trần Huy T2, Trần Thị Ngọc D, Phạm Thị C2, Nguyễn Thị Kiều M1 trình bày:* Xin tòa giải quyết theo biên bản họp gia tộc.

- *Người làm chứng Trần Văn T3 trình bày:* Vào ngày 25/3/2021 ông có thay mặt chính quyền địa phương dự họp gia tộc của cô Trần Thị A sinh năm 1925 đã từ trần. Gia tộc đã thống nhất quyết định đúng theo tinh thần biên bản đã ký giữa tất cả mọi người có mặt. Hôm nay ông xác nhận biên bản là đúng.

- *Người làm chứng Lý Văn Hào trình bày:* Ông không có quan hệ bà con với ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn L, chỉ quen biết ở xóm. Ông có phần đất giáp ranh với đất của ông Đ. Đối với tờ sang bán đất ngày 19/8/2008 giữa bà Trần Thị A với ông Trần Văn Đ, ông có ký tên xác nhận người làm chứng. Tuy nhiên việc sang bán đất giữa bà A và ông Đ ông không có chứng kiến trực tiếp, giấy xác nhận là do ông Đ đem lại nhờ ông ký tên dùm do ông ở giáp ranh. Ông

cũng không rõ nội dung mua bán cụ thể như thế nào, chỉ nghe ông Đ nói lại là có sang đất của bà Trần Thị A, ngoài ra ông không biết nội dung gì khác.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 47/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số vàng đã mượn và trả lại đất do nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng đất từ bà A. Phía bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận đất tranh chấp do bị đơn đã được bà A tặng cho vào năm 2008 nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản” là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 344,4m² thuộc thửa đất cũ 355 (thửa mới 108), tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Cần Thơ nay là ấp B, phường L, thành phố Cần Thơ là của bà Trần Thị A là cô ruột của ông Trần Văn Đ và ông Trần Văn L. Bà Trần Thị A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00520/QSDĐ ngày 10 tháng 4 năm 1998. Đồng thời, các đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp có vị trí số (I), (II) có tổng diện tích đo đạc thực tế 344,4m² theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 92/CN-CHK ngày 07/8/2025 Công ty cổ phần Đ1. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ mảnh trích đo bản đồ địa chính số 92/CN-CHK làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn giao trả phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất: Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp do bà Trần Thị A chuyển nhượng cho nguyên đơn theo tờ giấy viết tay lập ngày 19/8/2008, có chữ ký ghi họ tên người bán Trần Thị A, người mua Trần Văn Đ và có người chứng kiến là ông Lý Văn H. Nguyên đơn cung cấp bản photo giấy chuyển nhượng, bản photo này có nội dung: *“Tôi Trần Thị A, sinh năm 1927 CMND 360318121 ở ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Tôi có bán hết miếng đất ruộng thẳng ra kinh để cho Trần Văn Đ ở cùng ấp giới số vàng là 52,5 chỉ vàng”*. Thấy rằng, tờ giấy tay chuyển nhượng nguyên đơn cung cấp không xác định rõ diện tích, vị trí đất chuyển nhượng, chỉ nói phần đất ruộng bán hết chạy thẳng ra kinh. Đồng thời, ông H cho rằng việc thỏa thuận giữa nguyên đơn với bà A thì ông không trực tiếp chứng kiến. Tuy nhiên, phần đất đang tranh chấp hiện nay do bị đơn quản lý từ năm 2008 nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp hiện nay do bà A đứng tên chủ sử dụng đất. Xét thấy, nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp do ông chuyển nhượng của bà Trần Thị A nhưng nguyên đơn không chứng minh được đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên không có cơ sở xem xét.

Thứ hai: Nguyên đơn kháng cáo cho rằng vào năm 1994, bị đơn có mượn của nguyên đơn 01 chỉ vàng 24K. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không thừa nhận vào năm 1994 có mượn 01 chỉ vàng 24K của nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh bị đơn có nhận số vàng trên từ nguyên đơn nên kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 của Nghị quyết

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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2026/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng. Chuyển tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006019 ngày 02/4/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Cần Thơ thành án phí.

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 quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 12 – Cần Thơ;
- Phòng THADS - Khu vực 12 thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai