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: 465/2026/DS-PT
Ngày: 18-5-2026
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu câu huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"

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 Đào Thị Thủy.
Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải.
Bà Võ Bích Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 513/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu câu huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 599/2026/QĐPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 502/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ), có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Văn S; Luật sư Huỳnh Thị Mỹ H – Công ty L3 – Đoàn Luật sư thành phố C.

Cùng địa chỉ: Số B AC2, đường số D, khu dân cư H, phường A, thành phố Cần Thơ, (ông S có mặt, bà H vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phạm Hoài T, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Số C đường H, phường N, thành phố Cần Thơ, có mặt.

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

3.1. Bà Đặng Thị L, sinh năm: 1972, có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Bạch Y, sinh năm: 1972, có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Ngọc Phương T1, sinh năm: 1999, có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn N (Hai), sinh năm: 1950, có mặt.

Cùng địa chỉ: Số A, khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ.

3.5. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là xã Đ, tỉnh An Giang), có mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thu E, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ, có mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thu T2, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang (nay là xã A, tỉnh An Giang), có mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ), có mặt.

3.9. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ), có mặt.

3.10. Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Trụ sở: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn Ú.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Nguồn gốc đất là của cha ông Dũng Nguyễn Văn T4 (đã chết) và mẹ là bà Lâm Thị K. Cha mẹ có 10 người con là Nguyễn Văn N (Hai), Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thu E, Nguyễn Văn Đ (chết), Nguyễn Văn T5

(chết), Nguyễn Thu T2, Nguyễn Thị Kim T3, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn Ú. Năm 1983, anh chị em trong gia đình thống nhất chia cho các ông T5, D, B, Ú mỗi người được 2500m^2 đất cây lâu năm. Đối với đất thổ cư thì cho ông D, Ú, Bé mỗi người 100m^2. Sau khi chia đất thì các anh em nhận đất canh tác đến nay. Năm 1990, ông D xây nhà ở ổn định và sử dụng liên tục cho đến nay, không tranh chấp. Năm 2000, các anh em tự đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đất ông T4 đứng tên đã chết nên anh em ủy quyền cho ông Ú đi kê khai thừa kế đại diện đứng tên, sau đó sẽ tách giấy ra cho các anh em. Năm 2021 ông Ú được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đồng ý tách giấy cho ông D. Năm 2023, ông D và ông Ú có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là 100m^2 đất thổ cư nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận 100m^2 đất thổ cư và yêu cầu sửa đổi bổ sung yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 307, tờ bản đồ số 4, diện tích 71,1m^2, loại đất ONT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN00052 đứng tên Nguyễn Văn Ú và công nhận một phần quyền sử dụng đất tại thửa 344, tờ bản đồ số 4, diện tích 18,1m^2, loại đất CLN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN00716 đứng tên Nguyễn Văn Ú. Công nhận phần căn nhà có diện tích 44,72m^2 nằm trên thửa số 307 và diện tích 15,1m^2 nằm trên thửa 344. Buộc ông Nguyễn Văn Ú phải có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa phần đất có diện tích 71,1m^2, loại đất ONT và phần đất tại thửa 344, tờ bản đồ số 4, diện tích 18,1m^2, loại đất CLN cho ông Nguyễn Văn D.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất là của cha ông Nguyễn Văn T4 (đã chết) và mẹ là bà Lâm Thị K. Cha mẹ có 10 người con như nguyên đơn trình bày là đúng. Năm 1983, anh em gia đình đã chia đất với nhau. Phần đất của ông tại thửa 307 với diện tích 300m^2 và vài thửa khác, ông D đã có phần riêng. Do đất ông Ú nằm gần lộ nên ông Ú cho ông D cất nhà trên phần đó từ năm 1990 đến nay, ông Ú chỉ cho ông D ở nhờ chứ không cho quyền sử dụng đất. Năm 2023, ông Ú và ông D có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất thổ cư với diện tích 100m^2 tại thửa 307 nhưng chưa được công chứng, chứng thực. Nay do anh em bất hòa nên ông Ú không đồng ý cho ông D nữa. Hiện ông Ú đang vay tín chấp tại ngân hàng N3 chi nhánh C - Hậu Giang và ngân hàng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc của ông Ú. Nay ông Nguyễn Văn Ú yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ú và ông Nguyễn Văn D. Đối với căn nhà của ông D trên đất của ông Ú thì ông Ú đồng ý cho ở suốt đời.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 chi nhánh C - Hậu Giang là ông Trương Quốc P trình bày: Ông Nguyễn

Văn Ú có vay tín chấp của ngân hàng và ngân hàng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc của ông Ú. Trong thời gian vay ông Ú cũng đóng lãi đầy đủ cho ngân hàng nên ngân hàng không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này. Khi nào có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Bích L1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Trần Văn S, không ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch Y trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn, không ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn N (Hai), bà Nguyễn Thu T2, bà Nguyễn Thu E, bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Ông, bà là anh chị em với ông D và ông Ú. Năm 1990, anh em trong gia đình thống nhất chia đất với nhau và ông D cất nhà ở ổn định cho đến nay. Lúc ông D xây nhà ở thì không ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Năm 2020, ông Ú đại diện anh em trong gia đình làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông Ú tách phần đất ruộng và đất vườn cho ông D, còn phần đất thổ cư thì không tách thửa sang tên ông D. Nay đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D, buộc ông Ú tách thửa sang tên cho ông D phần đất thổ cư.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị K trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn T4 và bà Lâm Thị K cùng tạo lập. Năm 1970, ông T4 mất rồi bà K có chồng khác sinh sống ở C. Sau đó, chồng sau của bà K mất thì bà K về đây sinh sống từ khoảng năm 2000 đến nay. Bà K đã cho đất các con nhưng bà K không nhớ cho năm nào và cho mỗi người con diện tích bao nhiêu. Nay bà vẫn giữ nguyên việc cho đất các con, không lấy lại đất đã cho. Các con đã xây nhà ở ổn định từ lúc cho đất đến nay nhưng bà không nhớ rõ xây nhà năm nào. Nay do lớn tuổi và không có sức khỏe nên bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Ú.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Ú.

3. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bị đơn ông Nguyễn Văn Ú về việc tặng cho nguyên đơn phần đất thửa 307, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ).

4. Công nhận cho ông Nguyễn Văn D được quyền sử dụng phần đất vị trí 1 có diện tích là 71,1m^2 thuộc thửa số 307, loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, GCN số

CH00052 ngày 08/12/2020; Đất vị trí 2 có diện tích 18,1m^2 thuộc thửa số 344, loại đất CLN, tờ bản đồ số 4, GCN số CN00716 ngày 26/02/2024 theo mãnh trích đo địa chính ngày 14/02/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T9 Võ Trần .

5. Buộc ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Bạch Y giao phần đất tại vị trí 1 có diện tích là 71,1m^2 thuộc thửa số 307, loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, GCN số CH00052 ngày 08/12/2020; Đất vị trí 2 có diện tích 18,1m^2 thuộc thửa số 344, loại đất CLN, tờ bản đồ số 4, GCN số CN00716 ngày 26/02/2024 đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ). Tứ cận cụ thể:

* Đất vị trí 1, tứ cận như sau:

- Chiều ngang trước giáp lộ bê tông là 4,00 mét + 2,39 mét;
- Chiều ngang sau giáp thửa 344 là: 0,22 mét + 1,12 mét;
- Chiều dài cạnh giáp thửa 344 là: 4,47 mét + 6,08 mét + 12,76 mét;
- Chiều dài cạnh giáp thửa 307 là: 17,71 mét + 4,35 mét.

* Đất vị trí 2, tứ cận như sau:

- Chiều ngang sau giáp thửa 344 là: 2,88 mét;
- Chiều ngang sau còn lại là: 00 mét;
- Chiều dài cạnh giáp thửa 344 là: 12,61 mét;
- Chiều dài cạnh giáp thửa 307 là: 12,76 mét.

(Kèm Mãnh trích đo địa chính ngày 14/02/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T9).

6. Kiến nghị Uỷ ban nhân dân điều chỉnh vị trí đất thổ cư thuộc thửa 307 đất vị trí 2 có diện tích 18,1m^2 về đúng vị trí căn nhà ở cho ông Nguyễn Văn D.

7. Buộc Ngân hàng N3 và ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị Bạch Y giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông Nguyễn Văn D và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho ông D theo quy định. Sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa, sang tên, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông D có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị Bạch Y đối với các thửa đất còn lại.

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

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Văn Ú có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý cho ông D tiếp tục ở trên đất cho đến cuối đời, không đồng ý tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Năm 2020 ông Ú được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông D yêu cầu ông Ú tách thửa đất theo đơn khởi kiện nhưng không có giấy tờ gì mà chỉ căn cứ vào lời khai của các anh em thì không hợp lý. Mặt khác, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Ú không được công chứng, chứng thực nên chưa phát sinh hiệu lực pháp lý, vì vậy nay ông Ú có quyền thay đổi ý kiến không tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho nữa; Tuy nhiên vì anh em trong gia đình nên ông Ú thống nhất để ông D tiếp tục ở lại trên phần đất đang tranh chấp cho đến cuối đời, đến khi nào ông D chết thì gia đình ông Ú đồng ý trả giá trị căn nhà trên đất cho hàng thừa kế của ông D và lấy lại đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tất cả anh chị em trong gia đình của ông Ú và ông D đều khai nhận phần đất ông D đang cất nhà ở và sử dụng từ năm 1990 đến nay là phần đất của cha mẹ để lại, sau khi cha mất, mẹ đi lấy chồng khác thì các con thống nhất tự phân chia tài sản. Việc ông Ú cho rằng cho ông D mượn đất để ở là không hợp lý vì thời điểm đó ông Ú còn nhỏ, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa phát sinh quyền của người chủ sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; Ngoài ra, trên phần đất mà Tòa án sơ thẩm công nhận cho ông D có 01 bụi tre của ông Ú trồng thì phía nguyên đơn cũng đồng ý trả giá trị cây trồng cho ông Ú theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự;

- *Về nội dung:* Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án một cách khách quan và toàn diện; Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn Nguyễn Văn Ú có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng theo các quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự cùng thống nhất phần đất các bên đang tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính số 24 ngày 14/02/2025 của công ty TNHH T9, tổng diện tích đất tranh chấp là: 89,2m^2 (trong đó: vị trí 1 có diện tích là 71,1m^2 thuộc thửa số 307, loại đất ONT, tờ bản đồ số 4, GCN số CH00052 ngày 08/12/2020 và vị trí 2 có diện tích 18,1m^2 thuộc thửa số 344, loại đất CLN, tờ bản đồ số 4, GCN số CN00716 ngày 26/02/2024). Các thửa 307 và 308 ông Ú được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2020. Hiện trạng trên đất ông D cất nhà ở từ năm 1990 cho đến nay và có nhiều cây trồng trên đất (theo biên bản thẩm định tài sản của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ).

[2.2]. Về nguồn gốc đất: Các đương sự cùng thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn T4 (đã chết) và bà Lâm Thị K là cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn tạo lập lúc sinh thời. Sau khi ông T4 chết, bà K đi lấy chồng khác thì vào năm 1983 các anh chị em thống nhất họp gia đình và phân chia đất cho cho từng người để sử dụng và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là tình tiết sự kiện được các đương sự thừa nhận không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.3]. Về quá trình sử dụng đất: Sau khi phân chia đất xong thì đến năm 1990 ông D xây nhà ở ổn định cho đến nay; Năm 2000 các anh em trong gia đình thống nhất ủy quyền cho ông Ú đại diện kê khai đất và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông Ú sẽ tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người. Năm 2020 ông Ú được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2023, ông Ú và ông D có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 100m^2 loại đất thổ cư (hợp đồng không được công chứng, chứng thực), nhưng do có mâu thuẫn nên ông Ú không đồng ý tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Ú cho rằng phần đất ông D đang sử dụng là của ông Ú cho ông D mượn nên không đồng ý tách giấy, đây không phải là phần đất đã chia cho ông D. Hội đồng xét xử xét thấy, ông Ú cho rằng cho ông D mượn đất nhưng lời trình bày của ông không được ông D thừa nhận, ông Ú cũng không cấp cấp được giấy tờ, tài liệu gì chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi đó chính ông Ú, ông D và anh chị em trong gia đình, những người dân sinh sống lâu năm tại địa phương gồm ông Nguyễn Văn S1, ông Huỳnh Tấn N2, ông Trần Văn T6, bà Nguyễn Thị M, ông Tạ Trung H1, ông Nguyễn Văn L2 cùng thừa nhận ông D cất nhà ở trên đất từ năm 1990 cho đến nay, trước thời điểm ông Ú được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó chứng minh rằng việc ông Ú đi kê khai và đứng tên toàn bộ diện tích đất là do anh em ủy quyền tạm thời, không làm mất quyền sử dụng đất thực tế của ông D; Ngoài ra, bị đơn còn cung cấp Hợp đồng tặng cho đất (bút lục: 68) có nội dung ông Út T7 cho ông D phần đất có diện tích 100m^2 loại đất ở nông thôn, mặc dù chưa công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật, nhưng chứng minh lời trình bày của ông D và bà Lâm Thị K (mẹ ruột ông D và ông Ú) cùng các anh chị em của ông D và ông Ú xác nhận phần đất ông D đang sử dụng là phần đất cha để lại và sau này được anh em phân chia cho ông D được nhận là đúng sự thực và được thể hiện trên thực tế là quá trình sử dụng đất của ông D.

[2.4]. Từ những phân tích trên xét thấy việc ông D cất nhà kiên cố ổn định từ trước thời điểm bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có quá trình sử dụng đất ngay tình, liên tục, lâu dài trên 30 năm. Căn cứ vào Điều 247 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu: "*1. Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn mười năm đối với động sản, ba mươi năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này"*. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho bị đơn phần đất đang sử

dụng có tổng diện tích 89,2m^2 (trong đó: vị trí 1 có diện tích là 71,1m^2 và vị trí 2 có diện tích 18,1m^2) là có căn cứ.

[2.5]. Trên toàn bộ phần đất có tổng diện tích 89,2m^2 (có 71,1m^2 đất ONT và 18,1m^2 đất CLN) có căn nhà kiên cố mà ông D đã cất và sử dụng liên tục từ năm 2009 đến nay, quá trình ông D cất nhà không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực về đất đai, phần đất CLN mặc dù không đủ hạn mức tách thửa, tuy nhiên phần đất này tiếp giáp với phần đất ONT được công nhận cho ông D, vì vậy căn cứ Điều 220 Luật đất đai năm 2024 và Quyết định số 44/2025/QĐ-UBND ngày 11/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố C, sau khi có bản án công nhận phần đất cho ông D thì ông D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp thửa đất theo quy định.

[3]. Trên phần diện tích 89,2m^2 Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông D thì có 01 bụi tre do ông Ú trồng nhưng chưa được tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D vắng mặt và có văn bản thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn S, ông S tại phiên tòa thống nhất ông D sẽ hoàn trả giá trị cây trồng cho ông Ú theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4]. Đối với hợp đồng tặng cho đất giữa ông Ú và ông D, không có ngày, tháng, năm (bút lục: 68), hợp đồng chưa được công chứng và chứng thực nên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật, vi phạm hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự 2015; Quá trình giải quyết vụ án, ông D chỉ yêu cầu công nhận phần đất của cha để lại được anh em phân chia cho ông, Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ú hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Ú là có căn cứ.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên kháng cáo không được Hội đồng xét xử chấp nhận; Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận; Chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[6]. Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa để nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 137, Điều 220 Luật đất đai năm 2024;

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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Ú.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ (phần bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Ú.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn D được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 89,2m^2 (trong đó: vị trí 1 có diện tích là 71,1m^2 thuộc thửa số 307, loại đất ONT và vị trí 2 có diện tích 18,1m^2 thuộc thửa số 344, loại đất CLN. *(Kèm Mãnh trích đo địa chính ngày 14/02/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T9*).

Ông D có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp thửa đất theo quy định

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Ú.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bị đơn ông Nguyễn Văn Ú về việc tặng cho nguyên đơn phần đất thửa 307, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D về việc trả giá trị cây trồng cho bị đơn ông Nguyễn Văn Ú số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tại giai đoạn thi hành án.

4. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Ú phải phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai số 0003672 lập ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ, ông Ú đã nộp xong.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

Các phần nhận định và quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 18 tháng 5 năm 2026.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 14 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 14 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy