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 811/2026/DS-PT
Ngày 22-7-2026
V/v: "T/c đòi lại QSDĐ, HĐ tặng cho QSDĐ, HĐ chuyển nhượng QSDĐ, công nhận QSDĐ"

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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang

Ông Nguyễn Quốc Định

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Phạm Nguyễn Anh Đài – 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: Ông Trần Thanh Vũ – Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 22 tháng 7 năm 2026, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 192/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2026/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà Trần Thị Trúc L**, sinh năm 1990; cư trú số G, đường T, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1994; cư trú số 72, ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Bị đơn: **Bà Mã Kim H**, sinh năm 1962; cư trú số G, khu V, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1968; cư trú số C, đường Đ, phường B, thành phố Cần Thơ (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Trụ sở số C, đường N, phường C, thành phố Cần Thơ.

2. Văn phòng C2 (vắng mặt)

Trụ sở số A, đường T, phường N, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Lê Bảo L1, sinh năm 1962; cư trú số G, khu V, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

4. Bà Mã Kim H1, sinh năm 1964; cư trú số G, khu V, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

5. Ông Mã Kim L2, sinh năm 1967; cư trú số 77/6, khu V, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Mã Bé E, sinh năm 1968; cư trú số G, đường T, khu V, phường C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Ông Châu Quốc T2, sinh năm 1976; cư trú số H, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Người kháng cáo: bị đơn bà Mã Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2025/DSST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ thể hiện:

Phần trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 11 năm 2022 và trong quá trình tố tụng như sau:

Năm 2019, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Kim H1 đối với toàn bộ thửa đất số 62, tờ bản đồ số 45, diện tích 396,20m^2 (loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm), cùng nhà ở trên đất có diện tích 77,01m^2 - vị trí đất tại số G, đường T, phường C, thành phố Cần Thơ - theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 145401, số vào sổ CH00081 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09 tháng 02 năm 2010. Đến ngày 03 tháng 4 năm 2019, nguyên đơn được chỉnh lý biến động tên người sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 145401, số vào sổ CH00081.

Nhưng trên thửa đất số 62 này có tồn tại 01 (một) căn nhà kiên cố của bị đơn chiếm diện tích khoảng 40m^2.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời nhà trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 40m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời nhà trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 76,4m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 32,7 – tại vị trí F của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Phần trình bày của bị đơn theo đơn phản tố ngày 21 tháng 11 năm 2022, đơn phản tố bổ sung ngày 12 tháng 6 năm 2023, đơn phản tố bổ sung ngày 07 tháng 02 năm 2025 và trong quá trình tố tụng như sau:

Năm 1964, cụ ông Mã Văn H2 (chết năm 2013) và cụ bà Huỳnh Thị C (chết năm 2003) nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất diện tích khoảng 600m^2 của bà Nguyễn Thị M - nay là tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 45.

Cụ ông Mã Văn H2 và cụ bà Huỳnh Thị C có 06 (sáu) người con gồm Mã Kim T3 (chết năm 2013, có 05 người con gồm Châu Thị Hoàng O, Châu Quốc D, Châu Quốc H3, C, Châu Thị Hoàng M1), Mã Bé E, Mã Tuyết E1, Mã Kim H, Mã Kim H1, Mã Kim L2.

Trước năm 2000, cha mẹ bị đơn có cho bị đơn 01 (một) cái ao và 01 (một) cái mương; gia đình bị đơn đã đổ cát san lắp, cải tạo thành nền đất có diện tích khoảng 230m^2. Đến năm 2015, bị đơn có làm đơn xin phép chính quyền địa phương để xây dựng 01 (một) căn nhà diện tích khoảng 107m^2, trong đó có một phần căn nhà diện tích khoảng 40m^2 mà nguyên đơn đang khởi kiện yêu cầu tháo dỡ.

Năm 2009, lợi dụng lúc cụ ông Mã Văn H2 bị bệnh nặng nằm một chỗ, bà Mã Kim H1 đã tự ý nhờ dịch vụ nhà đất giả chữ ký của cụ ông Mã Văn H2 và giả chữ ký của bị đơn để làm thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 18 tháng 9 năm 2009, cụ ông Mã Văn H2 được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01854 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 45, diện tích 507,20m^2 (gồm 200m^2 loại đất ở tại đô thị và 307,20m^2 đất trồng cây lâu năm), trên đất có 01 (một) căn nhà thờ có diện tích khoảng 77,1m^2.

Tại đơn phản tố đối với nguyên đơn, bị đơn yêu cầu:

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 145401, số vào sổ CH00081 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09 tháng 02 năm 2010, được chỉnh lý biến động người sử dụng đất cho nguyên đơn vào ngày 03/4/2019;

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mã Kim H1 với nguyên đơn vô hiệu;

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mã Văn H2 với bị đơn vô hiệu do bị đơn không có ký tên vào hợp đồng;

+ Công nhận cho bị đơn là người có quyền sử dụng đất có diện tích 230m^2, trên đất có xây dựng 01 căn nhà diện tích 107m^2 (có một phần căn nhà diện tích khoảng 40m^2 mà nguyên đơn đang khởi kiện yêu cầu tháo dỡ) tại các

vị trí A, B, D, F, G, H của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Tại đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Kim L2, bị đơn yêu ông Mã Kim L2 phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 15,4m^2 tại vị trí D của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 145401, số vào sổ CH00081 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09 tháng 02 năm 2010, được chỉnh lý biến động người sử dụng đất cho nguyên đơn vào ngày 03 tháng 4 năm 2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi một phần yêu cầu phản tố:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mã Kim H1 với nguyên đơn vô hiệu;

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mã Văn H2 với bị đơn vô hiệu do bị đơn không có ký tên vào hợp đồng;

+ Công nhận cho bị đơn là người có quyền sử dụng đất diện tích 199,4m^2, trên đất có xây dựng 01 căn nhà diện tích 107m^2 (có một phần căn nhà diện tích khoảng 40m^2 mà nguyên đơn đang yêu cầu tháo dỡ) tại vị trí A, B, D, F, G, H của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình tố tụng như sau:

Phần trình bày của ông Lê Bảo L1: thống nhất phần trình bày của bị đơn.

Phần trình bày của bà Mã Kim H1: nguồn gốc thửa đất số 62 là do cha mẹ của bà là cụ ông Mã Văn H2 và bà Huỳnh Thị C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M vào năm 1964. Đến năm 2009, cụ ông Mã Văn H2 có tặng cho bị đơn 49m^2 đất thổ cư, tặng cho ông Mã Kim L2 61m^2 đất thổ cư và cho bà 89m^2 đất thổ cư và 307,20m^2 đất trồng cây lâu năm. Sau đó, bị đơn, ông Mã Kim L2 và bà đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay, không ai khiếu nại gì đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Phần trình bày của ông Mã Kim L2: nguồn gốc thửa đất số 62 là do cha mẹ của ông là cụ ông Mã Văn H2 và bà Huỳnh Thị C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M vào năm 1964. Năm 2000, cha mẹ ông có cho ông phần đất có diện tích 150m^2; năm 2009, ông xây dựng một căn nhà tạm; năm 2019, ông xây dựng một căn nhà kiên cố. Ông không có ý kiến đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, không có ý kiến tranh chấp của bị đơn đối với quyền sử dụng đất có diện tích 15,4m^2 tại vị trí D của Bản trích đo địa chính số

231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Phần trình bày của người làm chứng:

Ông Mã Bé E và ông Châu Quốc T2 thống nhất phần trình bày của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2025/DSST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mã Kim H.

Công nhận phần diện tích đất tại vị trí G có diện tích 76,4m^2 theo Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cho nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L. Buộc bị đơn bà Mã Kim H phải giao toàn bộ diện tích đất tại vị trí G cho nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L

Công nhận phần diện tích tại vị trí A, B, F và H theo Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cho bị đơn bà Mã Kim H.

Bị đơn bà Mã Kim H có trách nhiệm hoàn lại bằng giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá số: 295/2025/227/CT-SAG ngày 05 tháng 6 năm 2025 cho nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L: giá trị vị trí F, thửa đất số 62, đơn giá 6.748.031 đồng/m^2, diện tích 32,7m^2 tương ứng số tiền là 220.660.614 đồng (hai trăm hai mươi triệu sáu trăm sáu mươi ngàn sáu trăm mười bốn đồng); giá trị vị trí H, thửa đất số 62, đơn giá 6.748.031 đồng/m^2, diện tích 25,3m^2 tương ứng số tiền là 170.725.184 đồng (một trăm bảy mươi triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn một trăm tám mươi bốn đồng). Tổng số tiền là 319.385.798 đồng (ba trăm mười chín triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn bảy trăm chín mươi tám đồng).

Bị đơn bà Trần Thị Trúc L phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Mã Kim H vị trí đất chữ B có diện tích 4,0 m^2 theo Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024. Kèm theo Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ, duyệt ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bị đơn Mã Kim H với nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Kim L2.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mã Kim H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Mã Kim H1 với bà Trần Thị Trúc L.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Mã Kim H đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Kim L2 về việc công nhận diện tích chữ D 15,4m^2 theo Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, giám định tài sản và định giá tài sản: tổng chi phí phí xem xét thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), nguyên đơn đã tạm ứng; tổng chi phí giám định chữ ký và chữ viết là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), bị đơn đã tạm ứng; nguyên đơn và bị đơn phải chịu và đã nộp xong. Tổng chi phí định giá thị trường 19.000.000 đồng (mười chín triệu đồng), bị đơn phải chịu và bị đơn đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có ngạch số tiền 300.000 đồng, khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001076 ngày 11 tháng 5 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ - nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Cần Thơ - nguyên đơn đã nộp xong án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định.

Đương sự kháng cáo:

Ngày 20 tháng 9 năm 2025, bị đơn bà Mã Kim H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chỉ yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 32,7 – tại vị trí F của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mã Kim H1 với nguyên đơn vô hiệu; tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mã Văn H2 với bị đơn vô hiệu do bị đơn không có ký tên vào hợp đồng; công nhận cho bị đơn là người có quyền sử dụng đất diện tích 199,4m^2, trên đất có xây dựng 01 căn nhà diện tích 107m^2 (có một phần căn nhà diện tích khoảng 40m^2 mà nguyên đơn đang yêu cầu tháo dỡ) tại vị trí A, B, D, F, G, H của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở

Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Phần phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Qua chứng cứ mới thu thập và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2025/DSST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật:

Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của bị đơn xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về phạm vi xét xử:

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 145401, số vào sổ CH00081 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09 tháng 02 năm 2010, được chỉnh lý biến động người sử dụng đất cho nguyên đơn vào ngày 03 tháng 4 năm 2019. Xét việc rút một phần yêu cầu phản tố này là tự nguyện nên được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ còn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 32,7m^2 – tại vị trí F của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C. Xét sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mã Kim H1 với nguyên đơn vô hiệu; tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mã Văn H2 với bị đơn vô hiệu do bị đơn không có ký tên vào hợp đồng; công

nhận cho bị đơn là người có quyền sử dụng đất diện tích 199,4m^2, trên đất có xây dựng 01 căn nhà diện tích 107m^2 (có một phần căn nhà diện tích khoảng 40m^2 mà nguyên đơn đang yêu cầu tháo dỡ) tại vị trí A, B, D, F, G, H của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C. Xét sự thay đổi yêu cầu kháng cáo của bị đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Kim L2 về việc yêu cầu ông Mã Kim L2 trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 15,4m^2 tại vị trí D của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C. Xét yêu cầu độc lập này là đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.3]. Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20 tháng 9 năm 2025, bị đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2025/DSST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ là đúng trong thời hạn kháng cáo 15 (mười lăm) ngày theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét thủ tục tặng cho quyền hưởng di sản từ những người được hưởng thừa kế từ cụ bà Huỳnh Thị C:

[2.1.1]. Xác định di sản của cụ bà Huỳnh Thị C:

Năm 1964, vợ chồng cụ ông Mã Văn H2 (chết năm 2013) và cụ bà Huỳnh Thị C (chết năm 2003) nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 600m^2 của bà Nguyễn Thị M - nay là tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 45. Căn cứ này được xác lập theo lời khai của các đương sự và P lấy ý kiến Khu dân cư Khu vực 3 sông H thuộc phường C, quận N, thành phố Cần Thơ vào ngày 15 tháng 5 năm 2009.

Đến ngày 18 tháng 9 năm 2009, thì cụ ông Mã Văn H2 được Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01854 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 45, diện tích 507,20m^2 (gồm 200m^2 loại đất ở tại đô thị và 307,20m^2 đất trồng cây lâu năm), trên đất có 01 (một) căn nhà thờ có diện tích khoảng 77,1m^2.

Như vậy, quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 45, diện tích 507,20m^2 (gồm 200m^2 loại đất ở tại đô thị và 307,20m^2 đất trồng cây lâu năm), trên đất có 01 (một) căn nhà thờ có diện tích khoảng 77,1m^2 vẫn được xác định là tài sản chung của vợ chồng cụ ông Mã Văn H2 và cụ bà Huỳnh Thị C.

Khi cụ bà Huỳnh Thị C chết (năm 2003) thì ½ quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 45, diện tích 507,20m^2 (gồm 200m^2 loại đất ở tại đô thị và

307,20m^2 đất trồng cây lâu năm) và 01 (một) căn nhà thờ trên đất có diện tích khoảng 77,1m^2 là di sản của cụ bà Huỳnh Thị C. Có nghĩa là, di sản của cụ bà Huỳnh Thị C gồm diện tích 253,6m^2 (gồm 100m^2 loại đất ở tại đô thị và 153,6m^2 đất trồng cây lâu năm) và ½ giá trị nhà trên đất có diện tích khoảng 38,55m^2. Tương ứng, mỗi người hưởng di sản của cụ bà Huỳnh Thị C sẽ được chia quyền sử dụng đất có diện tích là 36,22m^2 (gồm 14,28m^2 loại đất ở tại đô thị và 21,94m^2 đất trồng cây lâu năm) và diện tích, giá trị nhà trên đất có diện tích khoảng 5,5m^2.

[2.1.2]. Xác định người được hưởng di sản của cụ bà Huỳnh Thị C:

Cụ ông Mã Văn H2 (chết năm 2013) và cụ bà Huỳnh Thị C (chết năm 2003) có tổng cộng 06 (sáu) người con gồm bà Mã Kim T3 (chết năm 2013, có 05 người con gồm Châu Thị Hoàng O, Châu Quốc D, C, C, Châu Thị Hoàng M1), ông Mã Bé E, bà Mã Tuyết E1, bà Mã Kim H, bà Mã Kim H1, ông Mã Kim L2.

Năm 2003, cụ bà Huỳnh Thị C chết không để lại di chúc nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ bà Huỳnh Thị C sẽ được hưởng thừa kế theo pháp luật gồm cụ ông Mã Văn H2, bà Mã Kim T3, ông Mã Bé E, bà Mã Tuyết E1, bà Mã Kim H, bà Mã Kim H1, ông Mã Kim L2.

[2.1.3] Xét thủ tục tặng cho quyền hưởng di sản từ những người được hưởng thừa kế từ cụ bà Huỳnh Thị C:

Ngày 28 tháng 4 năm 2009, tại Văn phòng C1, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất được hưởng thừa kế theo pháp luật của cụ bà Huỳnh Thị C (chết năm 2003) gồm bà Mã Kim T3, ông Mã Bé E, bà Mã Tuyết E1, bà Mã Kim H, bà Mã Kim H1, ông Mã Kim L2 đã làm Văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế theo pháp luật cho cụ ông Mã Văn H2.

Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 66/KL-KTHS-TL ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Phòng K Công an thành phố C thì chữ ký mang tên Mã Kim H trong Văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế theo pháp luật cho cụ ông Mã Văn H2 là không phải chữ ký của bà Mã Kim H – bị đơn.

Như vậy, bà Mã Kim H – bị đơn – không có làm Văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế theo pháp luật cho cụ ông Mã Văn H2 nên thủ tục tặng cho quyền hưởng di sản từ những người được hưởng thừa kế từ cụ bà Huỳnh Thị C bị vô hiệu đối với việc tặng cho từ bà Mã Kim H – bị đơn.

[2.2]. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mã Văn H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Kim Hoàng :

Như đã phân tích tại phần [2.1], do bà Mã Kim H – bị đơn – không có làm Văn bản tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế theo pháp luật cho cụ ông Mã Văn H2 nên việc cụ ông Mã Văn H2 tặng cho bà Mã Kim H1 toàn bộ quyền sử dụng đất có bao gồm cả phần được hưởng thừa kế của bà Mã Kim H – bị đơn – là không hợp pháp, xâm phạm quyền lợi của bà Mã Kim H – bị đơn – phần di sản có diện tích 36,22m^2 (gồm 14,28m^2 loại đất ở tại đô thị và 21,94m^2 đất trồng cây lâu năm) và diện tích, giá trị nhà trên đất có diện tích khoảng 5,5m^2.

Ngoài ra, trên phần đất mà cụ ông Mã Văn H2 đã tặng cho bà Mã Kim H1 lại còn có một phần nhà của bị đơn đã xây dựng từ trước; qua đo đạc thực tế có diện tích là 32,7 – tại vị trí F theo Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C còn được xem là việc tặng cho không thực hiện được trên thực tế.

Bà Mã Kim H1 đã làm các thủ tục tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế theo pháp luật và tặng cho quyền sử dụng đất gian dối (giả chữ ký của bị đơn) để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn lên quyền sử dụng đất thực tế bị đơn đang sử dụng nên cần phải vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mã Văn H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Kim H1 đối với phần đất có diện tích là 32,7 – tại vị trí F theo Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C. Phần vô hiệu này vẫn còn chưa bằng với phần di sản mà bà Mã Kim H – bị đơn – được hưởng thừa kế theo pháp luật của cụ bà Huỳnh Thị C (chết năm 2003) là 36,22m^2 (gồm 14,28m^2 loại đất ở tại đô thị và 21,94m^2 đất trồng cây lâu năm) và diện tích, giá trị nhà trên đất có diện tích khoảng 5,5m^2. Nhưng do không có tranh chấp về tài sản thừa kế nên không xem xét.

[2.3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Kim H1 và nguyên đơn:

Như phân tích tại phần [2.2] thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mã Văn H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Kim H1 bị vô hiệu một phần đối với phần đất có diện tích là 32,7 – tại vị trí F theo Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Kim H1 và nguyên đơn cũng bị vô hiệu một phần đối với đối với phần đất có diện tích là 32,7 – tại vị trí F theo Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

[2.4]. Xét yêu cầu công nhận cho bị đơn quyền sử dụng đất có diện tích 199,4m^2 tại vị trí A, B, D, F, G, H của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C:

Trước năm 2000, cha mẹ bị đơn có cho bị đơn 01 (một) cái ao và 01 (một) cái mương. Gia đình bị đơn đã đổ cát san lấp, cải tạo thành nền đất có diện tích khoảng 230m^2, đo đạc thực tế là 199,4m^2 tại vị trí A, B, D, F, G, H của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C. Lời trình bày này phù hợp với tất cả các lời khai của

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng, phù hợp với thời điểm khi cụ ông Mã Văn H2 và cụ bà Huỳnh Thị C thể hiện ý chí khi còn sống. Vì nếu không có ý chí đồng ý từ cụ ông Mã Văn H2 và cụ bà Huỳnh Thị C thì bị đơn không thể tự ý đổ cát san lắp, cải tạo thành nền đất có diện tích khoảng 230m^2, đo đạc thực tế là 199,4m^2 để sử dụng cho đến nay.

Vì vậy, khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Mã Kim H1 vào năm 2019 thì trước đó, vào năm 2015, bị đơn đã làm đơn xin phép chính quyền địa phương để xây dựng 01 (một) căn nhà diện tích khoảng 107m^2. Nên, khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã biết có nhà của bị đơn trên đất nhận chuyển nhượng nhưng vẫn không thực hiện thủ tục đo đạc, chuyển nhượng chồng lấn lên căn nhà bị đơn đã xây dựng. Do đó, xác định thủ tục, trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không đúng, đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và của chính nguyên đơn.

Trường hợp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Kim L2 cũng tương tự như vậy, khi được cụ ông Mã Văn H2 tặng cho quyền sử dụng đất thì cũng không tiến hành đo đạc thực tế. Việc tặng cho quyền sử dụng đất không thực hiện thủ tục đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn lên căn nhà bị đơn đã xây dựng. Do đó, xác định thủ tục, trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Kim L2 là không đúng, đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Do đó, kháng cáo được công nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là có cơ sở được chấp nhận.

[3]. Nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đồng nhất với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên án:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mã Kim H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2025/DSST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cần Thơ:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mã Kim H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 145401, số vào sổ CH00081 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố

Cần Thơ cấp ngày 09 tháng 02 năm 2010, được chỉnh lý biến động người sử dụng đất cho nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L vào ngày 03 tháng 4 năm 2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L về việc yêu cầu bị đơn bà Mã Kim H trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 32,7m^2 – tại vị trí F của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mã Kim H:

3.1 Vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ ông Mã Văn H2 với bị đơn bà Mã Kim H liên quan đến quyền sử dụng đất có diện tích 32,7m^2 – tại vị trí F của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

3.2. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Mã Kim H1 với nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L liên quan đến quyền sử dụng đất có diện tích 32,7m^2 – tại vị trí F của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

3.3. Công nhận cho bị đơn bà Mã Kim H được quyền sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 199,4m^2 tại vị trí A, B, D, F, G, H của Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C – kèm theo Bản trích đo địa chính số 231/VPĐKĐĐ ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố C.

Nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L, bị đơn bà Mã Kim H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Kim L2 phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh, cấp lại quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản tranh chấp:

Nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) - đã nộp xong.

Bị đơn bà Mã Kim H phải chịu 19.000.000 đồng (mười chín triệu đồng) - đã nộp xong.

4.2. Về chi phí giám định chữ ký:

Nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L phải chịu 4.000.000 đồng – đã nộp xong
Bị đơn bà Mã Kim H phải chịu 4.000.000 đồng – đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Trúc L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); chuyển 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001076 ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ – nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cần Thơ thành án phí.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu (bị đơn kháng cáo nhưng do là người cao tuổi nên không phải đóng tạm ứng).

Bản án này có hiệu lực thi hành ngày 22 tháng 7 năm 2026.

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 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND KV1;
- Phòng THADS KV1;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thùy Trang