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: 724/2026/DS-PT
Ngày: 07-7-2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng 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: Ông Phạm Hoàng Lâm
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang.
Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- 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 Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 820/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân KV3- Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1043/2026/QĐXX-PT ngày 19 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1951.

1.2. Bà Hà Thị S, sinh năm 1947.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trường S1.

Địa chỉ: Số E Hùng Vương N, thành phố Cần Thơ, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1968.

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

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

3.1. Bà Đỗ Kim T, sinh năm 1973.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1968.

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

3.3. Bà Phan Thị Thu B1, sinh năm 1975, có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

3.5. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

3.6. Văn phòng C.

Địa chỉ: Ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Trọng Nghĩa L bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

- Người đại diên theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng năm 2007 - 2008, con của ông Nguyễn Văn B và bà Hà Thị S là ông Nguyễn Trọng N có nhu cầu vay ngân hàng nên có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 166 để đi vay ngân hàng. Lúc đó ông Nguyễn Văn B có cùng ông Nguyễn Trọng N đi đến Ủy ban nhân dân xã để ký tên vay ngân hàng. Nhưng đến năm 2013, thì nguyên đơn phát hiện Nguyễn Trọng N đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn B sang cho ông Nguyễn Trọng N và ông N đã được đứng tên giấy chứng nhận quyên sử dụng đất. Nguyên đơn có thỏa thuận miệng (không làm giấy tờ) cho Nguyễn Trọng N thuê phần đất này để trồng chanh với giá 4.000.000 đồng/ công, ông N trả tiền cho nguyên đơn hằng năm đến khoảng cách nay 4 - 5 năm thì không trả nữa. Việc trả tiền thuê đất này không có làm giấy tờ giao nhận tiền. Hiện tại bà Hà Thị S sử dụng một phần đất thuộc thửa 166 (nay là thửa 650) và có cất nhà trên đất. Ông Nguyễn Văn B sử dụng một phần đất và cất nhà trên đất không thuộc thửa 166. Hiện tại thửa 166 đã tách ra thành thừa 650, diện tích 5722,4m^2 và thửa 649, diện tích 1539,7m^2 và ông Nguyễn Trọng N đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Kim T và bà Nguyễn Thị Thu H.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 74, quyển số 01.TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/5/2010 tại Ủy ban nhân dân xã Đ giữa ông Nguyễn Văn B tặng cho ông Nguyễn Trọng N phần đất

thửa 166, diện tích 6.680m^2 (nay là thửa 650, diện tích 5722,4m^2 và thửa 649, diện tích 1539,7m^2), tờ bản đồ số 02, đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Việc ông Nguyễn Trọng N làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 650, diện tích 5722,4m^2 cho bà Nguyễn Thị Thu H sau khi có thông báo thụ lý vụ án của Tòa án là không đúng quy định nên yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N, bà Phan Thị Thu B1 với bà Nguyễn Thị Thu H, số công chứng 2921, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2023 do Văn phòng C chứng thực.

Buộc ông Nguyễn Trọng N và bà Nguyễn Thị Thu H giao trả phần đất tại thửa 650, diện tích 5722,4m^2, tờ bản đồ số 02, đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn xin rút yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N, bà Phan Thị Thu B1 với bà Đỗ Kim T, chứng thực số 161, quyển số 01/2022-SCT/HĐGD ngày 22/8/2022 do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 649 diện tích 1539,7m^2 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn thống nhất Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 104/VPĐK.DV ngày 22/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

- Bị đơn ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Vào năm 2010, cha mẹ ông Nghĩa là ông Nguyễn Văn B và bà Hà Thị S có cho ông N phần đất thuộc thửa 166, diện tích 6.680m^2, tờ bản đồ số 02, đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (cũ), lúc đó ông N có chở ông Nguyễn Văn B đến Ủy ban nhân dân xã Đ để lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Ông N sử dụng ổn định phần đất này từ đó đến nay là gần 14 năm. Không có việc ông B, bà S cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay ngân hàng như trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Vì vậy, ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện tại ông N đã chuyển nhượng diện tích 1.539,7m^2 cho bà Đỗ Kim T, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 649, diện tích 1.539,7m^2. Đồng thời, chuyển nhượng phần diện tích còn lại 5.722,4m^2 tại thửa 650 cho con gái ông Nghĩa L bà Nguyễn Thị Thu H. Ông N thống nhất với yêu cầu độc lập của bà Đỗ Kim T, bà Nguyễn Thị Thu H.

Ông N thống nhất với Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 104/VPĐK.DV ngày 22/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Phan Thị Thu B1 thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông N, không có ý kiến gì khác.

+ Bà Đỗ Kim T có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng từ ông N.

+ Bà Nguyễn Thị Thu H có yêu cầu độc lập yêu cầu nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất cho bà H.

Văn phòng C, Ủy ban nhân dân xã Đ vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Bà S không ký vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà S yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu một phần. Ông N trả lại ½ diện tích đất thửa 650 theo bản trích đo địa chính ngày 22/9/2025, diện tích khoản 2861m^2.

Nguyên đơn rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà T.

Yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N, bà B1 với bà H.

Yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của bà H để cấp lại cho bà S, bà H theo đúng quy định. Bà S, hỗ trợ số tiền cây trồng là 50.000.000 đồng trên phần đất 2861m^2 mà bà S được nhận.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc bị đơn được tặng cho QSDĐ là hợp pháp, nay đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất được tặng cho tại thửa 166 nay là thửa 650, 649 nên không còn đất trả cho bà S, ông B.

Bà T rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng từ ông N.

Ông N đại diện theo ủy quyền của bà H rút yêu cầu độc lập của bà H.

Bà Thu B1 thống nhất với yêu cầu của ông N.

Tại bản án sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân KV3- Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Hà Thị S.

1.1 Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Trọng N được UBND xã Đ, huyện T (nay xã Đ, thành phố Cần Thơ) chứng thực số 74 ngày 28/5/2010.

1.2 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Trọng N, bà Phan Thị Thu B1 với bà Nguyễn Thị Thu H công chứng số 2921, quyển số 10/2023TP/CC-SCCHĐ ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Văn phòng C vô hiệu một phần.

1.3 Buộc ông Nguyễn Trọng N, bà Phan Thị Thu B1, bà Nguyễn Thị Thu H trả lại ½ diện tích 5.722,4m^2 là 2.861,2m^2 tại thửa số 166 nay là thửa 650, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ cho bà Hà Thị S theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất số 64/VPĐK.DV ngày 02/02/2026 là tại vị trí B.

1.4 Kiến nghị UBND xã Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03738 do Sở T1 cấp ngày 20/9/2022 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (cũ) chỉnh lý sang tên ngày 01/11/2023 cho bà Nguyễn Thị Thu H để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cho ông B, bà S và bà H.

1.5 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N, bà Phan Thị Thu B1 với bà Đỗ Thị Kim T chứng thực số 161, quyển sổ số 01/2022-SCT/HĐGD ngày 22/8/2022 do Ủy ban nhân dân xã Đ (cũ) chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 649, diện tích 1539,7m^2, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

1.6 Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà T yêu cầu bà S, ông B trả lại 1.539,7m^2.

1.7 Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu H đối với yêu cầu bà S, ông B trả lại 5.722m^2.

Bà Hà Thị S có nghĩa vụ hỗ trợ 50.000.000 đồng tiền cây trồng trên đất 2861m^2 mà bà S được nhận cho ông Nguyễn Trọng N.

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

Ngày 09 tháng 2 năm 2026, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án dân sự số: 42/2026/DS-ST ngày 05/02/2026 của Tòa án nhân dân KV3- Cần Thơ, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguyên đơn thống nhất bản án sơ thẩm, Tài sản tranh chấp là tài sản chung của bà S và ông B, tuy nhiên hợp đồng tặng cho ông B lại không có chữ ký của bà S, bà S không thừa nhận có ký hợp đồng tặng cho ông N. Nhưng do là con cháu trong nhà nên chỉ yêu cầu được nhận một phần đất để ổn định cuộc sống. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, y án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bà S có biết việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông, bà S có ký tên trong biên bản thẩm định tăng diện tích nên việc bà S trình bày không biết việc tặng cho là không phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy

định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Trọng N có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Ông Nguyễn Văn B và bà Hà Thị S chung sống với nhau từ năm 1967 và đã thực hiện đăng ký kết hôn theo quy định vào ngày 11/02/2009. Như vậy, quan hệ hôn nhân giữa ông B và bà S là hôn nhân hợp pháp.

[2.2]. Vào ngày 04/4/2006, Ủy ban nhân dân huyện C, thành phố Cần Thơ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 166, tờ bản đồ số 02, diện tích 6.680m² do ông Nguyễn Văn B đứng tên. Đối chiếu với quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, diện tích đất nêu trên được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân thực tế của ông B, bà S nên được xem là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với tài sản này phải tuân thủ nguyên tắc đồng thuận của cả hai vợ chồng.

[2.3]. Tuy nhiên, ngày 28/5/2010, ông Nguyễn Văn B ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 74 (quyển số 01. TP/CC-SCT/HĐGD) tại UBND xã Đ để tặng cho ông Nguyễn Trọng N phần đất thuộc thửa 166 nêu trên (hiện trạng biến động gồm thửa 649 và thửa 650).

[2.4]. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, văn bản chỉ có chữ ký của ông Nguyễn Văn B, hoàn toàn không có sự tham gia, ký tên hay thể hiện ý chí đồng ý của bà Hà Thị S. Căn cứ khoản 1 Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, vợ chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc định đoạt tài sản chung. Việc ông B tự ý thực hiện giao dịch định đoạt bất động sản là tài sản chung mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bà S đã vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật về chế độ tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, dẫn đến giao dịch này bị vô hiệu một phần do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[2.5]. Bị đơn cho rằng bà S biết và đồng ý việc tặng cho thông qua "Biên bản thẩm định tăng diện tích". Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy văn bản này thuần túy mang tính chất thủ tục hành chính về địa chính, không phải là văn bản thể hiện ý chí của bà S trong việc từ bỏ quyền sở hữu hoặc đồng ý tặng cho tài sản chung cho ông N. Bị đơn không đưa ra được bất kỳ chứng cứ trực tiếp nào khác

chứng minh bà S đồng thuận với giao dịch này. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ.

[3]. Các phần khác của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện, khách quan và phù hợp với quy định pháp luật.

[4]. Từ những cơ sở trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5]. Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Nguyễn Trọng N phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trọng N.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 42/2026/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân KV3- Cần Thơ

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Nguyễn Trọng N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002965 ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố C thành án phí, ông N 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 07 tháng 7 năm 2026.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 3 – Cần Thơ;

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

- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Hoàng Lâm