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: 1278/2026/DS-PT
Ngày: 09 - 09 - 2026
V/v "Tranh chấp 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:*Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thảo Ngân - 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 Nguyễn Xuân Lộc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 9 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1409/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".* Do Bản án dân sự sơ thẩm số 318/2026/DS-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1542/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Đỗ Thị H,** sinh năm 1938.

Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn theo uỷ quyền (theo văn bản uỷ quyền ngày 25/8/2025): Ông Nguyễn Minh V***,** sinh năm 1988; địa chỉ: số A, tổ G, khu phố B, phường H, tỉnh Đồng Nai. *(có mặt)*

- *Bị đơn*:

1. Bà **Huỳnh Kim C,** sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Trương Minh T,** sinh năm 1990; Địa chỉ: số A, đường N, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (theo văn bản uỷ quyền ngày 15/11/2025): Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1990; địa chỉ: B, đường A, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Huỳnh Kim R**, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà R (Giấy ủy quyền ngày 19/5/2026): Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1988; địa chỉ: số A, tổ G, khu phố B, phường H, tỉnh Đồng Nai. *(có mặt)*

2. **Văn phòng C2;** Địa chỉ: Đường N, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đỗ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Đỗ Thị H trình bày:* Bà H là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với hai thửa đất như sau: Thửa đất số 410, diện tích: 333,1m^2 và thửa đất số 27, diện tích: 200 m^2, tờ bản đồ số: 14, toạ lạc tại phường V, thành phố Cần Thơ .

Về nguồn gốc đất, trước đây hai thửa đất này nằm trong phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà H và thuộc diện quy hoạch đô thị của thành phố, khi có thông báo chính thức về việc thu hồi đất thì bà H đã chấp hành đúng quy định pháp luật, nhận tiền bồi thường đất của chính quyền địa phương. Đối với phần diện tích đất còn lại, bà H được hướng dẫn thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một cách hợp pháp. Vì tuổi già sức yếu nên bà H có nhờ cháu ngoại của bà H là ông Trương Minh T liên hệ để thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Đến ngày 25/06/2025, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận đối với hai thửa đất số 410 và 27.

Ngày 24/07/2025, cháu của bà H là ông Trương Minh T nói với bà H là đi ký giấy tờ đất thì bà H làm theo yêu cầu này. Tuy nhiên, bản thân bà H không biết chữ, tai nghe không rõ, trí nhớ không còn minh mẫn nên đã ký vào 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2. Cụ thể:

1. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3002/2025/CCGD ký ngày 24/07/2025 giữa người tặng cho là bà Đỗ Thị H và người được tặng cho là ông

Trương Minh T. Tài sản tặng cho là thửa đất số 410, tờ bản đồ số: 14. Địa chỉ thửa đất: khu V, phường A, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3003/2025/CCGD ký ngày 24/07/2025 giữa người tặng cho là bà Đỗ Thị H và người được tặng cho là bà Huỳnh Kim C. Tài sản tặng cho là thửa đất số 27, tờ bản đồ số: 14. Địa chỉ thửa đất: khu V, phường A, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Sau đó, ông T đã thực hiện các thủ tục tiếp theo để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi biết được việc ký hai hợp đồng tặng cho này là nhằm mục đích chuyển quyền sử dụng cho ông T và bà C thì bà H không đồng ý. Điều này khiến bà H vô cùng bức xúc và đau lòng vì tin tưởng ông T và bà C là con cháu trong nhà sẽ không vì lòng tham mà chiếm đoạt tài sản của bà H. Do đó bà H khởi kiện, đề nghị Tòa án:

1. Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3002/2025/CCGD ký ngày 24/07/2025 giữa người tặng cho là bà Đỗ Thị H và người được tặng cho là ông Trương Minh T và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3003/2025/CCGD ký ngày 24/07/2025 giữa người tặng cho là bà Đỗ Thị H và người được tặng cho là bà Huỳnh Kim C là vô hiệu.

2. Buộc ông Trương Minh T và bà Huỳnh Kim C thực hiện các thủ tục để trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà H.

- Bị đơn bà Huỳnh Kim C có bà Nguyễn Thị H1 là đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà Huỳnh Kim C là con ruột của bà Đỗ Thị H (sinh năm 1938) và ông Huỳnh Văn T1 (sinh năm 1932, chết ngày 12/8/2020). Ngày 24/7/2025, bà Đỗ Thị H đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho bà C thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, diện tích 200m^2, loại đất ODT. Địa chỉ thửa đất tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (Nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ), chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số phát hành AA 00831552, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH42 do UBND thành phố V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 25/6/2025 (Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 3003/2025/CCGD ngày 24/7/2025 tại Văn phòng C2). Trên cơ sở đó, bà C đã thực hiện thủ tục chỉnh lý, sang tên tài sản nêu trên cho bà C và đã được cập nhật chỉnh lý vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/8/2025.

Bà C xin khẳng định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực chủ thể và hành vi, không bị ai lừa dối, đe dọa hoặc ép buộc. Đồng thời bà C cũng đã thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên cho mình theo đúng quy định pháp luật.

Nay, nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho nêu trên đồng thời yêu cầu bà C trả lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Vì vậy, bà C hoàn toàn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trương Minh T trình bày:

Ông T là cháu ngoại của bà Đỗ Thị H (sinh năm 1938) và ông Huỳnh Văn T1 (sinh năm 1932, chết ngày 12/8/2020).

Ngày 24/7/2025, bà Đỗ Thị H đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để tặng cho ông T thửa đất số 410, tờ bản đồ số 14, diện tích 333,1m^2, loại đất CLN. Địa chỉ thửa đất tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (Nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ), chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số phát hành AA 00831550, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH40 do UBND thành phố V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 25/6/2025 (Theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 3002/2025/CCGD ngày 24/7/2025 tại Văn phòng C2). Theo đó, ông T đã thực hiện thủ tục chỉnh lý, sang tên tài sản nêu trên cho ông T và đã được cập nhật chỉnh lý vào nội dung thay đổi của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/8/2025.

Ông T xin khẳng định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực chủ thể và hành vi, không bị ai lừa dối, đe dọa hoặc ép buộc. Đồng thời ông T cũng đã thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên cho mình theo đúng quy định pháp luật.

Nay, nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho nêu trên và yêu cầu ông T trả lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Vì vậy, ông T hoàn toàn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày.

Vào ngày 24/7/2025, bà Đỗ Thị H, ông Trương Minh T và bà Huỳnh Thị C1 có đến Văn phòng C2 để yêu cầu làm thủ tục công chứng tặng cho quyền sử dụng đất. Sau đó Văn phòng tiến hành tiếp nhận hồ sơ theo yêu cầu của người đến công chúng (các giấy tờ đã cung cấp: Căn cước công dân của hai bên; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Đỗ Thị H; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 14, diện tích: 333,1m^2, tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ) tặng cho ông Trương Minh T; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, diện tích 200m^2, tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V,

tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ) tặng cho bà Huỳnh Kim C, tại thời điểm công chứng bà H cam đoan đất không tranh chấp, không bị kê biên, thuộc quyền định đoạt của bà H.

Sau khi xem xét hồ sơ Văn phòng Công chứng đã tiến hành công chứng theo yêu cầu của hai bên với tinh thần tự nguyện – Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3002/2025/CCGD ngày 24/7/2025, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3003/2025/CCGD ngày 24/7/2025.

Về trình tự thủ tục: Văn phòng Công chứng đã thực hiện đúng quy định của Luật Công chứng năm 2024, Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy, Văn phòng Công chứng đề nghị Toà án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3002/2025/CCGD ngày 27/4/2025 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3003/2025/CCGD ngày 27/4/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim R vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Do không thương lượng được cách giải quyết vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 318/2026/DSST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H.

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 3003/2025/CCGD, ngày 24/07/2025 giữa người tặng cho là bà Đỗ Thị H và người được tặng cho là bà Huỳnh Kim C có hiệu lực pháp luật.

3. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 3002/2025/CCGD, ngày 24/07/2025 giữa người tặng cho là bà Đỗ Thị H và người được tặng cho là ông Trương Minh T có hiệu lực pháp luật.

4. Bà Huỳnh Kim C được quyền sử dụng thửa đất số 27, diện tích 200m^2 tờ bản đồ số 14, tại khu vực 5, phường V, thành phố Cần Thơ và được quyền sở hữu tài sản, công trình xây dựng gắn liền với thửa đất này. (Có Mảnh trích đo địa chính kèm theo).

Buộc bà Huỳnh Kim R phải giao trả thửa đất số 27 nêu trên cho bà Huỳnh Kim C quản lý, sử dụng.

5. Ông Trương Minh T được quyền sử dụng thửa đất số 410, diện tích 333,1m^2, tờ bản đồ số 14 tại khu V, phường V, thành phố Cần Thơ và được quyền sở hữu tài sản, công trình xây dựng gắn liền với thửa đất này. (Có Mảnh trích đo địa chính kèm theo).

Buộc bà Huỳnh Kim R phải giao trả thửa đất số 410 và tài sản, công trình xây dựng gắn liền với thửa đất 410 nêu trên cho ông Trương Minh T quản lý, sử dụng.

6. Buộc bà Huỳnh Kim C phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị căn nhà cho bà Đỗ Thị H với số tiền là 165.402.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm lẻ hai nghìn đồng).

7. Buộc ông Trương Minh T phải có có nghĩa vụ hoàn trả giá trị mái che (nhà tạm bằng tole) cho bà Huỳnh Kim R với số tiền là 13.505.625 đồng (Mười ba triệu năm trăm lẻ năm nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

"Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của ".

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, tiền án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ tuyên xử. Nguyên đơn bà Đỗ Thị H đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Nguyễn Minh V đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì bà H chưa được các đồng thừa kế tặng cho quyền sử dụng đất. Hiện tại, bà H đang xin trích lục hồ sơ để hủy hợp đồng tặng cho. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm bà H bổ sung các chứng cứ.

Bà Nguyễn Thị H1 đại diện ủy quyền cho bà Huỳnh Kim C, ông Trương Minh T trình bày: Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên biên bản họp gia đình. Các đồng thừa kế của bà H đã nhường quyền hưởng thừa kế thì bà H mới được hưởng. Nếu cho rằng bà E không ký tên vào văn bản đó thì bà E phải khởi kiện. Đằng này, bà E không khởi kiện hay khiếu nại. Hợp đồng tặng cho đã hoàn tất. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nhận thấy:

Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" là đúng quy định pháp luật.

Đối tượng tranh chấp là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 3003/2025/CCGD, ngày 24/07/2025 giữa người tặng cho là bà Đỗ Thị H và người được tặng cho là bà Huỳnh Kim C và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 3002/2025/CCGD, ngày 24/07/2025 giữa người tặng cho là bà Đỗ Thị H và người được tặng cho là ông Trương Minh T.

Xét thấy theo hồ sơ thể hiện khởi kiện ban đầu thể hiện nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên với lý do nguyên đơn không biết chữ, tai nghe không rõ và trí nhớ không còn minh mẫn. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện, văn bản ủy quyền và nhiều tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà H tự lập, tự ký tên và tự chịu trách nhiệm pháp lý của các tài liệu này, qua đó thể hiện bà H biết chữ, không bị khiếm khuyết về thính giác và trí nhớ của bà cũng còn rất minh mẫn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại lý do yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho về nguyên đơn không biết chữ, tai nghe không rõ và trí nhớ không còn minh mẫn nhưng vẫn yêu cầu vô hiệu các hợp đồng tặng cho nhưng cho rằng lý do vô hiệu là bà đã tặng cho nhầm thửa đất, tặng cho không đúng vị trí.

Nguyên đơn thừa nhận có hứa cho các bị đơn, mỗi bị đơn 01 nền nhà nhưng không có nói rõ vị trí nào. Nay các bị đơn lập hợp đồng tặng cho ở các vị trí nêu trong hợp đồng nguyên đơn không đồng ý. Nhận thấy, đây chỉ là lời trình bày miệng của nguyên đơn hoàn toàn không có chứng cứ gì chứng minh nguyên đơn đã tặng cho nhầm các thửa đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nguyên đơn mặc dù đã khá cao tuổi nhưng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nguyên đơn biết chữ, nghe được, tự ký tên vào hợp đồng. Sau khi hợp đồng được thực hiện thông qua đơn khởi kiện và các buổi làm việc trực tiếp với Tòa án hoàn toàn không có tài liệu nào thể hiện hiện tại nguyên đơn có bệnh, dấu hiệu giảm trí nhớ, giảm sức khỏe ảnh hưởng đến khả năng nhận thức và điều khiển hành vi của nguyên đơn.

Đồng thời, tại phiên toà sơ thẩm đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng thừa nhận: Bà H có hứa tặng cho bà Huỳnh Kim C và ông Trương Minh T mỗi người một nền nhà là có thật. Điều này cho thấy việc nguyên đơn tặng cho quyền sử dụng đất cho bà C và ông T là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng nguyên đơn không chứng minh được bản án sơ thẩm vi phạm những nội dung nào. Do đó kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những cơ sở phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị H áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) giữ nguyên bản án sơ thẩm số 318/2026/DS-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là đúng quy định pháp luật.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đồng tặng cho quyền sử dụng đất là vô hiệu do nhầm lẫn vị trí, nhầm lẫn thửa đất. Đại diện hợp pháp của bà H cho rằng: Bà H có hứa tặng cho bà Huỳnh Kim C và ông Trương Minh T mỗi người một nền nhà nhưng không phải là thửa 27 và thửa 410, bà H chỉ hứa cho nhưng chưa thực hiện việc tặng cho và vị trí thửa đất hứa tặng cho là chưa xác định cụ thể. Nguyên đơn yêu cầu hủy hai hợp đồng tặng cho trên. Phía bị đơn bà C và ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Qua xem xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với hai bị đơn nhận thấy:

Ngày 24/7/2025, bà H có ký kết hợp đồng tặng cho cháu ngoại là ông Trương Minh T thửa đất số 410, tờ bản đồ số 14, diện tích: 333,1m^2, tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ, hợp đồng được công chứng số 3002/2025/CCGD ngày 24/7/2025 tại Văn phòng C2.

Ngày 24/7/2025, bà H có ký kết hợp đồng tặng cho con gái ruột là bà Huỳnh Kim C thửa đất số 27, tờ bản đồ số 14, diện tích 200m^2, tọa lạc tại khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là khu V, phường V, thành phố Cần Thơ), hợp đồng được công chứng số 3003/2025/CCGD ngày 24/7/2025 tại Văn phòng C2.

Ngày 22/8/2025 bà Huỳnh Kim C được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VIII – Cần Thơ chỉnh lý biến động đứng tên chủ sử dụng đất.

Ngày 25/8/2025 ông Trương Minh T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực VIII – Cần Thơ chỉnh lý biến động đứng tên chủ sử dụng đất.

Qua xem xét hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên nhận thấy: Hợp đồng tặng cho của bà H đối với hai bị đơn có công chứng chứng thực tại Văn phòng C2 là phù hợp về mặt hình thức theo quy định tại Điều 117, Điều 500. Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015.

Về mặt nội dung: Đại diện hợp pháp của bà H cho rằng: Bà H có hứa tặng cho bà Huỳnh Kim C và ông Trương Minh T mỗi người một nền nhà nhưng không phải là thửa 27 và thửa 410, bà H chỉ hứa cho nhưng chưa thực hiện việc tặng cho và vị trí thửa đất hứa tặng cho là chưa xác định cụ thể.

Xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà Đỗ Thị H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bà H biết chữ, nghe được, tự ký tên vào hợp đồng. Bà H có hứa tặng cho bà C và ông T mỗi người một nền nhà là có thật. Điều này cho thấy việc bà H tặng cho quyền sử dụng đất cho bà C và ông T là hoàn toàn tự nguyện. Bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà H tặng nhầm thửa đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng có nội dung đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật. Bà C và ông T đã hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã được chỉnh lý biến động đứng tên chủ sử dụng đất vì vậy bà C là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 27, ông T là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 410. Việc tặng cho đã hoàn tất. Người nhận tặng cho đồng ý nhận. Vì vậy, yêu cầu hủy hợp đồng là không thể thực hiện được.

Xét phần tài sản trên thửa đất số 27 có căn nhà của bà H xây dựng, bà H vẫn đang sinh sống trên căn nhà này cùng với bà Huỳnh Kim R. Hiện tại bà H còn đang đứng tên thửa đất 418, diện tích 991,5m^2, giáp ranh thửa đất số 27. Bà Huỳnh Kim R đang đứng tên thửa đất số 419, 423 và cũng giáp ranh với thửa đất số 27. Tại phiên toà sơ thẩm đại diện hợp pháp của bị đơn Huỳnh Kim C xác định: bà C không yêu cầu bà H di chuyển ra khỏi thửa đất số 27, bà H là mẹ ruột của bà C và đã cao tuổi nên bà C và bà H sẽ cùng sinh sống trên thửa đất này nên Toà án không xem xét nghĩa vụ giao thửa đất số 27 của bà H đối với bà C. Bà C yêu cầu bà Huỳnh Kim R phải di chuyển ra khỏi thửa đất số 27 và trả lại thửa đất này cho bà C. Vì vậy, giao căn nhà trên của bà H cho bà C sử dụng, bà C có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cho bà H theo Chứng thư định giá số 235/2026/71-BĐS ngày 25/3/2026 là 165.402.000 đồng và bà R phải giao trả thửa đất số 27 cho bà C quản lý như bản án sơ thẩm tuyên là phù hợp.

Xét phần tài sản trên thửa đất 410 có mái che (nhà tạm bằng tole) của bà Huỳnh Kim R và mái che của ông T và bà Huỳnh Kim C. Ông T yêu cầu bà R phải di chuyển ra khỏi thửa đất này và trả lại đất cho ông T.

Xét thấy, bà R đang đứng tên chủ sử dụng thửa đất 419, 423 (đối diện thửa đất 410). Cho nên Toà án giao mái che (nhà tạm) này của bà R cho ông T sử dụng,

ông T phải hoàn trả giá trị mái che cho bà R là 13.505.625 đồng. Ông T không yêu cầu bà Huỳnh Kim C giao trả thửa đất số 410 và sẽ tự thoả thuận với bà C việc sử dụng thửa đất này nên Toà án không xem xét. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bà H: Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới. Đối với yêu cầu xin hủy bản án sơ thẩm của bà không được Hội đồng xét xử chấp nhận do không có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng trong vụ án là 16.560.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu. Đã nộp xong.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi và có xin miễn án phí nên được miễn án, bị đơn phải nộp phí theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 27 của Luật đất đai năm 2024.

Các điều 117, 126, 127 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 43, Điều 44, Điều 45, Điều 46, Điều 47, Điều 48, Điều 50 Luật công chứng 2024.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 nguyên đơn bà Đỗ Thị H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H.

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 3003/2025/CCGD, ngày 24/07/2025 giữa người tặng cho là bà Đỗ Thị H và người được tặng cho là bà Huỳnh Kim C có hiệu lực pháp luật.

3. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 3002/2025/CCGD, ngày 24/07/2025 giữa người tặng cho là bà Đỗ Thị H và người được tặng cho là ông Trương Minh T có hiệu lực pháp luật.

4. Bà Huỳnh Kim C được quyền sử dụng thửa đất số 27, diện tích 200m^2 tờ bản đồ số 14, tại khu vực 5, phường V, thành phố Cần Thơ và được quyền sở hữu tài sản, công trình xây dựng gắn liền với thửa đất này. (Có Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

Buộc bà Huỳnh Kim R phải giao trả thửa đất số 27 nêu trên cho bà Huỳnh Kim C quản lý, sử dụng.

5. Ông Trương Minh T được quyền sử dụng thửa đất số 410, diện tích 333,1m^2, tờ bản đồ số 14 tại khu V, phường V, thành phố Cần Thơ và được quyền sở hữu tài sản, công trình xây dựng gắn liền với thửa đất này. (Có Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

Buộc bà Huỳnh Kim R phải giao trả thửa đất số 410 và tài sản, công trình xây dựng gắn liền với thửa đất 410 nêu trên cho ông Trương Minh T quản lý, sử dụng.

6. Buộc bà Huỳnh Kim C phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị căn nhà cho bà Đỗ Thị H với số tiền là 165.402.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm lẻ hai nghìn đồng).

7. Buộc ông Trương Minh T phải có có nghĩa vụ hoàn trả giá trị mái che (nhà tạm bằng tole) cho bà Huỳnh Kim R với số tiền là 13.505.625 đồng (Mười ba triệu năm trăm lẻ năm nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của .

8. Chi phí tố tụng: Buộc bà Đỗ Thị H phải chịu toàn bộ là 16.560.000đồng. Bà H đã nộp xong, không phải nộp thêm.

9. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Huỳnh Kim C phải có nghĩa vụ nộp là 8.270.000 đồng (Tám triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng).

Buộc ông Trương Minh T phải có nghĩa vụ nộp là 675.000 đồng (sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 11 - Cần Thơ;
- Phòng THADS Khu vực 11 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải