

**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: 650/2026/DS-PT

Ngày: 25/6/2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất và hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANHQUỐC 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 Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán:

Bà Mạc Thị Chiên

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 6 năm 2026, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 686/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 247/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 858/2026/QĐPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1970. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Trịnh Hoàng K** thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

Địa chỉ: Số E, N, khu dân cư I, phường T, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1953. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Văn H1** - Văn phòng luật sư Nguyễn Văn H1, Đoàn luật sư thành phố C. (Có mặt).

Địa chỉ: Số E, T, phường C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1954. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Nguyễn Hoàng T**, sinh năm 1985. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông Nguyễn Văn C được Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00552 ngày 24/11/2006. Phần đất có thửa 815, tờ bản đồ số 8, loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, diện tích 652m², đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (nay là ấp T, xã N, thành phố Cần Thơ). Phần đất trên có nguồn gốc là của mẹ ông và ông H là bà Mai Thị L tặng cho ông vào năm 2006.

Trên phần đất mẹ ông cho ông có căn nhà cấp 4 của anh ruột là ông Nguyễn Văn H. Ông H được bà L cho ở nhờ trên phần đất này từ năm 1993 đến nay. Hiện tại, mẹ ông đã tặng cho ông phần đất này và ông có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu ông Nguyễn Văn H di dời nhà, trả lại phần đất trên cho ông. Tôi đồng ý hỗ trợ di dời là 30.000.000 đồng. Theo bản trích đo địa chính số 02/VPĐKĐĐ của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 07/01/2025, phần tranh chấp tại vị trí A, có diện tích 101,3m² và vị trí B, có diện tích 129,9m².

Nguyên đơn yêu cầu gia đình ông H di dời, trả lại toàn bộ diện tích trên cho ông C.

Ý kiến trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn H: Ông Nguyễn Văn H là con trai lớn trong gia đình và là con của bà Mai Thị L. Trước đây chung sống với gia đình ông đã phụ giúp cha mẹ chăm lo cho gia đình và các em. Năm 1979, ông H lập gia đình và ra ở riêng. Bà Mai Thị L có cho ông H 01 nền nhà ở cấp bên. Ông H đã cất nhà ở đó từ năm 1982 đến nay. Năm 2014, mẹ ông có chuyển nhượng cho ông H thêm 01 cái mương cấp hè với giá 02 chỉ vàng 24K. Cuộc sống gia đình ông đang yên ổn thì em ruột là ông Nguyễn Văn C yêu cầu ông H di dời, trả

đất cho ông C thì ông H không đồng ý. Ông H ở trên phần đất mẹ ông H cho và một phần nhận chuyển nhượng từ mẹ ruột.

Theo bản trích đo địa chính số 02/VPĐKĐĐ của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 07/01/2025, phần tranh chấp tại vị trí A, có diện tích 101,3m² đất CLN và vị trí B, có diện tích 129,9m² đất CLN, ông Hai yêu công nhận phần đất này cho ông. Ông H yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 55, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/11/2006 của Ủy ban nhân dân xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (cũ) chứng thực. Lý do bà Mai Thị L không biết đọc, biết viết nên không thể ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị M, Nguyễn Hoàng T không có yêu cầu độc lập trình bày: Thống nhất yêu cầu phản tố của bị đơn ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 247/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M và ông Nguyễn Hoàng T có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí B – Bản trích đo địa chính số 02/VPĐKĐĐ ngày 07/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M và ông Nguyễn Hoàng T tháo dỡ, di dời phần kiến trúc tại vị trí A – Bản trích đo địa chính số 02/VPĐKĐĐ ngày 07/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C để trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí A cho ông Nguyễn Văn C.

2/ Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H.

Ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 13.267.906 đồng tiền vật trúc trên đất.

Ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) tiền hỗ trợ di dời.

Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M và ông Nguyễn Hoàng T có quyền lưu cư trong thời gian 06 tháng.

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

Ngày 08 tháng 10 năm 2025 bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo yêu cầu công nhận cho bị đơn tiếp tục sử dụng ổn định 231,2m² đất CLN tại thửa 815 tờ

bản đồ số 08 tọa lạc tại xã N, thành phố Cần Thơ để làm tài sản chung giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng: Bà L không biết đọc, biết viết. Có xác nhận của Ủy ban nhân dân ấp và một số người làm chứng, nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L và ông C là vô hiệu. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Ôn định cho bị đơn phần đất tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L và ông C được chứng thực tại chính quyền địa phương có giá trị pháp lý, do vậy không thể tuyên vô hiệu, không có căn cứ nào chứng minh bà L không biết chữ, đối với xác nhận của ông H2 là trưởng ban nhân dân ấp mới về làm trưởng ấp 3 năm việc này nguyên đơn đã có đơn tố cáo việc xác nhận không có căn cứ vào tờ đơn của ông H, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, sửa bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với việc buộc nguyên đơn trả giá trị nhà cho bị đơn..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của nguyên đơn, bị đơn, Kiểm sát viên; của Luật sư và những người tham gia tố tụng khác Hội đồng xét xử nhận thấy:

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

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp một phần thửa 815 có diện tích 231,2m² là của bà Mai Thị L tặng cho ông Nguyễn Văn C vào năm 2006, trên đất tranh chấp có căn nhà của ông Nguyễn Văn H ở từ năm 1993, ông C cho rằng ông H được mẹ ông cho ở nhờ, nay ông có nhu cầu lấy lại nên buộc ông H trả đất, ông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho ông H với số tiền 30.000.000đồng. Ông H thì cho rằng ông được bà L tặng cho phần đất cất nhà ở và có mua thêm 01 cái mương của bà L với giá 02 chỉ vàng 24k.

Xét ý kiến của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn được bà Mai Thị L tặng cho quyền sử dụng đất, căn cứ hợp đồng tặng cho số 55 quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/11/2006 của Ủy ban nhân dân xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ và công văn số 581/UBND-KT ngày 30/9/2025 xác nhận trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C và việc Ủy ban chứng thực hợp đồng tặng cho là đúng trình tự và đúng thẩm quyền, đến thời điểm này chưa có cơ quan nào thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2006 cho ông C. Quá trình thu thập chứng cứ bị đơn cung cấp tờ thỏa thuận ngày 02/7/2014 bà L cho ông H ở phần đất theo ranh đã thỏa thuận (từ mí lộ trở dô) cho ở chứ không cho bán, tuy nhiên phần đất này năm 2006 bà L đã tặng cho ông C, ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vậy bà L không còn quyền định đoạt đối với thửa đất này nữa, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả giá trị tài sản cho bị đơn, nhưng không tính án phí là không đúng theo quy định của Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. do vậy Hội đồng xét xử sửa phần án phí sơ thẩm, buộc nguyên đơn phải chịu.

[3] Từ những nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H là không có căn cứ chấp nhận, không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn. Nhận định của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

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

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 247/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M và ông Nguyễn Hoàng T có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí B – theo Bản trích đo địa chính số 02/VPĐKĐĐ ngày 07/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M và ông Nguyễn Hoàng T tháo dỡ, di dời phần kiến trúc tại vị trí A – Bản trích đo địa chính số 02/VPĐKĐĐ ngày 07/01/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C để trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí A cho ông Nguyễn Văn C.

2/ Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H.

Ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 13.267.906 đồng tiền vật trúc trên đất.

Ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) tiền hỗ trợ di dời.

Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị M và ông Nguyễn Hoàng T có quyền lưu cư trong thời gian 06 tháng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn H là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C phải chịu 1.500.000đồng. Chuyển 300.000đồng tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai thu số 0006495 ngày 02/10/2024 tại Thi hành án dân sự huyện P thành án phí, ông C phải nộp thêm 1.200.000đồng.

3. Chi phí đo đạc, thẩm định: 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Ông Nguyễn Văn H phải chịu 6.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn C đã tạm ứng trước nên bị đơn ông H có nghĩa vụ trả cho ông C 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung

năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án 25 tháng 6 năm 2026.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Mạc Thị Chiên Hà Thị Phương T1

Trịnh Thị Bích H3