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: 175/2026/DS-PT
Ngày: 17 - 3 - 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 Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

Ông Nguyễn Quốc Định.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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:*** Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 211/2026/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 10 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 117/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Hoàng K, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Châu Chí C, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 33, đường L, Khu vực M, phường Ô, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 18/9/2025), (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Hoàng H, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp V, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2026), (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Ô, sinh năm 1941; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Ô: Ông Lê Văn Út N, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã L, thành phố Cần Thơ). (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2024), (có mặt).

2. Ông Huỳnh Hoàng M, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Huỳnh Hoàng K, là nguyên đơn và bà Huỳnh Thị Ô, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 1294 có nguồn gốc từ ông nội của ông, vì cha ông mất sớm nên cô ruột là bà Ô canh tác phần đất này. Vào ngày 02/6/2020, bà Ô có tặng cho ông diện tích đất ngang 6,5m x 50m, thuộc một phần thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Thới Phước A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Đồng thời, bà cũng chia cho các con cháu gồm ông Huỳnh Hoàng M và bà Nguyễn Thị L từ lộ trở ra, còn ông Huỳnh Hoàng H và ông K là từ lộ trở vô kênh. Ông N là người đo đạc và cấm trụ đá làm ranh, vì diện tích không đủ để tách thửa theo quy định nên cần phải lên thổ cư thì mới tách thửa được, nhưng vì thời điểm đó không đủ tiền nên không đăng ký lên thổ cư để tách thửa. Đến tháng 10/2021, ông có đến UBND xã để đăng ký lên thổ cư thì được biết thửa đất số 1294, bà Ô đã tặng cho ông H và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm bà Ô tặng cho ông một phần thửa đất số 1294 là ngày 02/6/2020, tức là trước thời điểm bà Ô tặng cho ông H vào ngày 13/01/2021, nên việc bà Ô không làm thủ tục sang tên cho ông là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo tờ giấy cho đất đề ngày 02/6/2020, diện tích theo đo đạc thực tế là 330m^2, thuộc thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Thới Phước A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, đây là tài sản của ông Huỳnh Hoàng H, phần đất ông K yêu cầu ông H trả lại theo đo đạc thực tế có diện tích là 330m^2 nằm trong tổng diện tích 3.297,5m^2, thuộc thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Thới Phước A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố

Cần Thơ được bà Ô (bà nội ông H) tặng cho vào ngày 13/01/2021 đã xác nhận chỉnh lý trang 4 cho ông H. Phần đất này trước đây vào đầu năm 2021, ông K có hỏi ông H để xin trồng rẫy nhờ và nói khi nào gia đình ông H cần sử dụng thì trả lại nên gia đình ông H đồng ý. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông K còn tự ý cho máy cobe vào đào đất làm thay đổi hiện trạng. Nay ông H yêu cầu ông K trả lại diện tích là 330m^2, thuộc thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Thới Phước A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Đối với yêu cầu độc lập của bà Ô phía bị đơn không đồng ý vì việc tặng cho của bà Ô là hoàn toàn tự nguyện và đã được xác nhận chỉnh lý trang 4 cho ông H.

- Ông Lê Văn Út N là người đại diện ủy quyền của bà Huỳnh Thị Ô trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 1294 là của cha mẹ bà Ô để lại, khi Ông Ơ (chồng bà Ô) về gia đình bà Ô ở thì bà Ô đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất, trong đó có thửa đất số 1294. Ông Ơ không có tạo lập tài sản chung gì với bà Ô. Bà Ô xác định không có tặng cho phần đất nào cho ông H, do ông H là cháu nội sống chung gia đình với bà, bà để cho ông H và mẹ ông H trồng rẫy ở phía sau nhà và bà Ô xác định chưa từng đến trụ sở UBND xã Thới Tân để lập hợp đồng tặng cho thửa đất nào cho ông H. Khoảng thời gian trước không nhớ cụ thể, ông H có mời Luật sư đến nhà nói để bảo vệ quyền lợi cho Hiếu và có đưa bà ký tên và lăn tay bà không chịu ký tên nhưng ông H kêu bà cứ ký đi, bà không biết đó là giấy tờ gì. Đối với ông K là cháu ruột bà Ô, cha của ông K đi bộ đội mất sớm nên bà Ô có cho ông K một phần diện tích đất cặp lộ thị trấn Thới Lai – xã Đông Bình không nhớ rõ diện tích cụ thể, nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông K phía bà Ô đồng ý tách một phần diện tích đất như yêu cầu khởi kiện cho ông K. Đồng thời, có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 vô hiệu.

- Tại phiên tòa:

+ Nguyên đơn ông Huỳnh Hoàng K xác định lại yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu ông H có trách nhiệm tách thửa đối với diện tích theo Bản trích đo địa chính ngày 09/4/2024, diện tích 330m^2 (đất chuyên trồng lúa nước) thuộc một phần thửa đất số 1294. Nguyên đơn cho rằng, ông được bà Ô tặng cho theo giấy cho đất ngày 02/6/2020 có Ông N là con bà Ô là người đo đạc, cắm ranh cùng 04 người làm chứng ký tên. Thời điểm đó ông có đến chính quyền để yêu cầu tách giấy sang tên nhưng do không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa, sau khi được tặng cho, đến tháng 8/2020 ông tiến hành lên bờ và trồng rẫy đến nay.

+ Ông Lê Văn Út N là người đại diện theo uỷ quyền của bà Ô trình bày: Xác nhận ngày 02/6/2020 bà Ô có ký vào giấy cho đất tặng cho ông K một phần thửa 1294, diện tích 6,5m x 50m. Nay thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, có đơn yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 giữa bà Ô và ông H vô hiệu, bởi các lý do sau: Về quy trình chứng thực hợp đồng không đúng với Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính và chứng thực hợp đồng, giao dịch. Ngoài ra, việc tặng cho ông H có dấu hiệu lừa dối, cụ thể tại buổi hòa giải tại

Tòa án bà Ô không thừa nhận có việc tặng cho, thời điểm bà Ô ký hợp đồng không có giấy khám sức khỏe để chứng minh tinh thần còn minh mẫn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử, tuyên chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ô.

+ Ông Huỳnh Hoàng M trình bày: Ông là con bà Ô, ông xác nhận có ký tên vào Tờ cho đất ngày 02/6/2020 và ông là người đo đạc, cắm ranh cùng với ông K. Ông cũng trình bày ngày 05/01/2021, cán bộ xã có tới nhà bà Ô (do thời điểm này bà Ô bị bệnh và Ông Ơ bị gãy chân) để lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông, vợ ông và ông H (thửa đất số 1294) còn việc khi làm hợp đồng tại sao không tách riêng diện tích đã tặng cho ông K thì ông không biết.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 102, Điều 147, Điều 188 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 459, Điều 499, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Hoàng K về việc yêu cầu ông Huỳnh Hoàng H có trách nhiệm tách thửa đối với diện tích theo Bản trích đo địa chính ngày 09/4/2024, diện tích 330m^2 (đất chuyên trồng lúa nước) thuộc một phần thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Thới Phước A, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (cũ).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ô về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 giữa bà Ô và ông H vô hiệu.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/9/2025, nguyên đơn ông K có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 18/9/2025. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận cho ông K được quyền quản lý và sử dụng phần đất tại thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ) và được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 15/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ô có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 18/9/2025. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận cho bà được quyền quản lý và sử dụng phần đất tại thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ).

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Căn cứ vào giấy tặng cho đất của bà Ô ngày 02/6/2020, sau khi làm giấy xong thì Ông N (cha ông H) và ông K tiến hành đo đất cặm các trụ đá giao đất cho ông K, hiện nay 04 trụ đá vẫn còn, nên khi làm thủ tục tặng cho ông H toàn bộ thửa đất số 1294 là không đúng pháp luật, vì thời điểm này ông K là người đang quản lý, sử dụng phần đất được tặng cho, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông K là buộc ông H có trách nhiệm tách thửa đối với phần đất theo Bản trích đo địa chính ngày 09/4/2024, diện tích 330m^2 (đất chuyên trồng lúa nước) thuộc một phần thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ).

+ Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng: Hợp đồng tặng cho đất giữa bà Ô với ông H đã được chứng thực theo quy định, ông H đã đăng ký và được chỉnh lý sang tên là đúng pháp luật, đến khi tranh chấp thì mới biết có giấy bà Ô tặng cho ông K phần đất tranh chấp, trước đó ông K mượn đất ông H để trồng hoa màu nên ông H cho mượn và không có làm giấy tờ. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K và bà Ô.

+ Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ô không rút đơn yêu cầu độc lập, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Hợp đồng tặng cho đất giữa bà Ô với ông H là không đúng quy định tại Nghị định số 23, ngày 16/02/2015, vì chứng thực ngoài trụ sở Ủy ban nhưng trên hợp đồng lại ghi chứng thực tại UBND xã là không đúng, hợp đồng không đánh đầy đủ số trang, người chứng thực không ký tên vào từng trang của hợp đồng, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Ô là tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 vô hiệu.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông K và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ lên quan bà Ô và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, nguyên đơn ông Huỳnh Hoàng K và bị đơn ông Huỳnh Hoàng H có mặt, nhưng tiếp tục ủy quyền cho người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ô vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa. Việc vắng mặt của người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của nguyên đơn ông K và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ô là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông K về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông H có trách nhiệm tách thửa đối với phần đất theo Bản trích đo địa chính ngày 09/4/2024, diện tích 330m^2 (đất chuyên trồng lúa nước) thuộc một phần thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ). Xét thấy, quá trình tham gia tố tụng ông K có cung cấp "Giấy cho đất" đề ngày 02/6/2020 (BL số 201) thể hiện: Bà Ô cho cháu là ông K trong đó có phần đất ngoài lộ đường Thới Lai – Đông Bình (rộng 6,5m, dài 50m) một đầu giáp lộ và một đầu giáp kinh một trăm hai (cho năm 2020). Tuy trong giấy cho đất không thể hiện rõ phần đất này nằm trong thửa đất nào, nhưng được bà Ô xác định là nằm trong phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ). Đồng thời, được ông Huỳnh Hoàng M (là con ruột bà Ô và là cha ruột của ông H) xác định là sau khi làm giấy tặng cho đất ông K xong ông và ông K tiến hành đo đất cặm trụ đá giao đất cho ông K. Mặt khác, được những người làm chứng gồm: Ông Đỗ Thanh Hùng, ông Nguyễn Việt Bình đều có bà con thân thuộc với ông K và ông H, không có mâu thuẫn gì với ai, xác định: Phần đất tranh chấp là do bà Ô tặng cho ông K và có làm "Giấy cho đất" đề ngày 02/6/2020, sau khi làm giấy cho đất xong thì Ông N và ông K đứng ra đo đất và cặm trụ đá giao đất cho ông K và qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện nay các trụ đá vẫn còn. Do đó, đến năm 2021 ông H lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được chứng thực ngày 05/01/2021 bao gồm luôn phần đất bà Ô đã tặng cho ông K trước đó là có sự nhầm lẫn, không đúng chủ thể quản lý, sử dụng đất. Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai (cũ) chỉnh lý sang tên cho ông H bao gồm luôn phần đất bà Ô đã tặng cho ông K làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông K là chưa có căn cứ, nên kháng cáo của ông K yêu cầu buộc ông H có trách nhiệm tách thửa đối với phần đất theo Bản trích đo địa chính ngày 09/4/2024, diện tích 330m^2 (đất chuyên trồng lúa nước) thuộc một phần thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9 là có căn cứ chấp nhận. Mặc dù, diện tích đất bà Ô tặng cho ông K chưa đủ diện tích đất tách thửa, nhưng phần đất này nằm tiếp giáp với đường giao thông công cộng, nên được phép chuyển mục đích sử dụng đất và để được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ô về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 vô hiệu. Xét thấy, theo Ông N (là con bà Ô) xác định ngày 05/01/2021, cán bộ xã có tới nhà bà Ô (do thời điểm này bà Ô bị bệnh và Ông Ơ bị gãy chân) để lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông, vợ ông và ông H (thửa đất số 1294). Theo công văn số 444/UBND ngày 03/12/2024 của UBND xã Thới Tân trả lời về quy trình chứng thực hợp đồng, thì thời điểm ký hợp đồng tặng cho ông H thì Ông Ơ bị gãy chân, bà Ô bị bệnh, theo yêu cầu của Ông N nên UBND xã đã cử cán bộ đến nhà bà Ô để lập hợp đồng, tại thời điểm chứng thực Ông Ơ và ba Hồng rất minh mẫn, nhận thức và làm chủ hành vi, tự nguyện giao kết hợp đồng. Như vậy, việc chứng thực đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật tại Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 và Thông tư 01/2020/TT-BTP ngày 03/3/2020. Mặc dù, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện uỷ quyền của bà Ô cho rằng việc chứng thực của UBND xã Thới Tân không đúng quy định như hợp đồng tặng cho không đánh *đầy đủ số trang,* người chứng thực không ký tên vào từng trang trong hợp đồng là không đúng với thực tế các chứng cứ có trong hồ sơ (BL số 163 – 166). Đồng thời, vào thời điểm này ngoài việc lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H còn lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông N, việc chứng thực hợp đồng do cán bộ UBND xã Thới Tân trực tiếp đến nhà bà Ô để cùng với Ông Ơ và các bên xác lập giao dịch. Hợp đồng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, được chứng thực đúng quy định và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật. Tuy nhiên, như nhận định tại mục [3] nêu trên xác định việc ông H lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được chứng thực ngày 05/01/2021 bao gồm luôn phần đất bà Ô đã tặng cho ông K trước đó là có sự nhầm lẫn, không đúng chủ thể quản lý, sử dụng đất đối với phần đất bà Ô đã tặng cho ông K, nhưng phần đất còn lại của thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9 thì đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà Ô là có căn cứ chấp nhận một phần đối với phần đất đã tặng cho ông K.

[5] Từ những nhận định tại mục [3] và [4] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông K là có căn cứ chấp nhận; còn yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ô là có căn cứ chấp nhận một phần. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ, việc sửa bản án sơ thẩm là khách quan, do có chứng cứ mới.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể như sau: Do yêu cầu khởi kiện của ông K được chấp nhận và yêu cầu độc lập của bà Ô được chấp nhận một phần, nên ông H phải chịu án phí số tiền 600.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật TTDS và điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Tổng chi phí số tiền 6.400.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông K được chấp nhận, nên ông H phải chịu toàn bộ số tiền này. Do ông K nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông H có nghĩa vụ nộp số tiền 6.400.000 đồng để hoàn trả lại cho ông K theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật TTDS.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên ông K và bà Ô không phải chịu án phí dân sự phúc theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do bà Ô được miễn nộp tám ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả lại.

[9] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông K và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ lên quan bà Ô và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Hoàng K và chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ô.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ. Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Hoàng K. Buộc ông Huỳnh Hoàng H có trách nhiệm tách thửa đối với phần đất theo Bản trích đo địa chính ngày 09/4/2024, diện tích 330m^2 (đất đất chuyên trồng lúa nước) thuộc một phần thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ). Tuy nhiên, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Huỳnh Hoàng K phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

Gửi kèm Bản trích đo địa chính số 355/TTKTTNMT ngày 25/3/2024 (BL số 96).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ô. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 giữa bà Huỳnh Thị Ô và ông Huỳnh Hoàng H vô hiệu một phần đối với phần đất có diện tích 330m^2 (đất đất chuyên trồng lúa nước) thuộc một phần thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ).

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Ô về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/01/2021 giữa bà Huỳnh Thị Ô và ông Huỳnh Hoàng H vô hiệu đối với phần đất còn lại có diện tích 2.967,5m^2 (đất chuyên trồng lúa nước) thuộc một phần thửa đất số 1294, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Ấp T, xã N, huyện L, thành phố Cần Thơ (nay là xã N, thành phố Cần Thơ).

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Hoàng H phải chịu số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Trả lại cho ông Huỳnh Hoàng K số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0005354 ngày 05/10/2023 và số 0004588 ngày 27/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ).

2.5. Về chi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Huỳnh Hoàng H phải chịu số tiền 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng), do ông Huỳnh Hoàng K nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông Huỳnh Hoàng H có nghĩa vụ nộp số tiền 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Huỳnh Hoàng K.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Hoàng K không phải chịu án dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Huỳnh Hoàng K số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nôp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003246 ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 3 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn