

Bản án số: 485/2026/DS-PT

Ngày: 16-7-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Bùi Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 378/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thị T, sinh năm 1952; CCCD số 095152005166 cấp ngày 21 tháng 8 năm 2022 và bà Dương Thị T1, sinh năm 1954; CCCD số 095154004716 cấp ngày 27 tháng 8 năm 2021; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trang Văn X, sinh năm 1954; CCCD số 095054002823 cấp ngày 27 tháng 8 năm 2021; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Việt Q (có mặt); Địa chỉ: Văn phòng L1 – Chi nhánh B2, Số D đường N, khóm B, phường V, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Bà Phan Thị T2, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tô Văn V, sinh năm 1962; CCCD số 095062003143 cấp ngày 02 tháng 7 năm 2021 (vắng mặt);

2. Bà Huỳnh Thị T3, sinh năm 1962 (vắng mặt);

3. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1951 (xin vắng mặt);

4. Ông Lê Hồng D (vắng mặt);

5. Ông Phạm Thành T5 (vắng mặt);

6. Bà Nguyễn Hồng Y (vắng mặt);

7. Bà Phạm Hạnh N (vắng mặt);

8. Ông Phạm Hữu Đ (vắng mặt);

9. Ông Trang Văn X (có mặt);

10. Bà Phạm Thị L (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau.

11. Ông Phạm Thanh S (vắng mặt);

12. Bà Nguyễn Thị N1 (vắng mặt);

13. Bà Phạm Thị Út C (vắng mặt);

14. Bà Phạm Thị Út M (vắng mặt);

15. Bà Nguyễn Thị M1 (vắng mặt);

Không xác định được địa chỉ cư trú.

- *Người kháng cáo:* Bà Dương Thị T; bà Dương Thị T1 (là nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 kiện bị đơn bà Phan Thị T2 để đòi lại phần đất có diện tích là 216,1m², thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. Phần đất tranh chấp đang do vợ chồng bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V quản lý, sử dụng cất nhà ở và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Về nguồn gốc đất theo nguyên đơn xác định là của ông Trang Văn T6 khai phá và tặng cho lại cho bà Nguyễn Thị B vào năm 1974 (*bà Nguyễn Thị B là thông gia với ông Trang Văn T6 và là mẹ ruột của bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1*). Bà Nguyễn Thị B quản lý, sử dụng đất và cất nhà ở từ khi được tặng cho và đã đăng ký sử dụng đất (mục kê) vào năm 1983, được Hội đồng đăng ký đất đai xã M, huyện V (cũ) cấp Giấy chứng nhận kê khai đăng ký đất đai ngày 02/5/1983, tại thửa đất số 71, diện tích 800m². Năm 1994, bà Nguyễn Thị B được Nhà nước cất nhà tình nghĩa trên phần đất của bà Dương Thị T1 (*con của bà Nguyễn Thị B*), phần đất tại thửa số 71 được giao lại cho bà Dương Thị T quản lý, sử dụng. Năm

2000, do hoàn cảnh gia đình (chồng của bà T chết) nên năm 2002 bà Dương Thị Tuyết C1 đi nơi khác sinh sống, giao lại đất cho vợ chồng bà Dương Thị T1, ông Trang Văn X trông coi. Năm 2004, bà Trần Thị T4 vào chiếm đất rồi chuyển nhượng một phần cho bà Phan Thị T2, một phần cho con của bà Trần Thị T4 là ông Lê Hồng D. Từ đó phát sinh tranh chấp cho đến nay. Bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 kiện bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V để đòi lại phần đất mà bà Phan Thị T2 đã nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị T4 và yêu cầu trả lại số tiền Nhà nước bồi thường về đất là 8.811.000 đồng.

Bà Phan Thị T2 cho rằng, ngày 11/10/2004 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T4 phần đất ngang 10 mét, dài 13 mét với giá chuyển nhượng là 11.000.000 đồng, đã được bà Trần Thị T4 giao đất và đã sử dụng đất để cất nhà ở cho đến nay. Năm 2009, Nhà nước mở rộng tuyến đường C - N, đã thu hồi một phần diện tích đất và bồi thường cho vợ chồng bà số tiền 8.810.000 đồng. Do đất được nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T4 chứ không phải đất của bà Nguyễn Thị B nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Trần Thị T4 xác định phần đất có nguồn gốc là của các ông Trần Văn N2, Trần Văn N3 (là bác của bà Trần Thị T4) khai phá và tặng cho lại bà. Bà đã cho ông Trang Văn T6 mượn, sau khi ông Trang Văn T6 trả lại đất thì bà tiếp tục cho bà Nguyễn Thị B mượn đất để sử dụng và cất nhà ở từ năm 1974. Khi gia đình bà Nguyễn Thị B1 không còn sử dụng đất thì bà lấy lại đất tặng cho con của bà là ông Lê Hồng D một phần và chuyển nhượng một phần cho vợ chồng bà Phan Thị T2 nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Lê Hồng D thống nhất ý kiến với bà Trần Thị T4; ông Tô Văn V thống nhất ý kiến với bà Phan Thị Tuyết. Những người tham gia tố tụng còn lại không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau đã quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 về việc buộc bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V trả lại phần đất 216,1m² và số tiền 8.811.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Ngày 10/10/2025, bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, do có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị B nên đề nghị Hội đồng

xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau theo hướng giao phần đất cho vợ chồng bà Phan Thị T2 tiếp tục sử dụng và buộc vợ chồng bà Phan Thị T2 trả giá trị đất cho bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 cùng với số tiền do Nhà nước bồi thường về đất, điều chỉnh lại trách nhiệm chịu chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật, nguyên đơn và bị đơn tranh chấp với nhau về quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 216,1m², tọa lạc tại ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về tranh chấp quyền sử dụng đất và áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét về tư cách tham gia tố tụng, bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 là con của bà Nguyễn Thị B và cũng là người thừa kế của bà Nguyễn Thị B (*bà Nguyễn Thị B chỉ có 02 người con là bà T và bà T1*). Bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 khởi kiện đòi lại phần đất do bà Nguyễn Thị B chết để lại nên việc xác định bà Dương Thị T1, bà Dương Thị T là nguyên đơn là có căn cứ và đúng qui định pháp luật.

[4] Xét về nguồn gốc đất, nội dung tranh chấp và kháng cáo của nguyên đơn:

[4.1] Nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất, nguyên đơn cho rằng đất là của mẹ ruột (bà Nguyễn Thị B) được ông Trang Văn T6 (*là thông gia*) tặng cho vào năm 1974. Còn bị đơn và bà Trần Thị T4 cho rằng nguồn gốc đất là của các ông Trần Văn N2, Trần Văn N3 (*là bác của bà Trần Thị T4*) tặng cho bà Trần Thị T4 trước năm 1975. Tuy nhiên, việc tặng cho đất theo trình bày của nguyên đơn và bà Trần Thị T4 thì ngoài ý kiến của những người hiểu biết sự việc (ông Nguyễn Văn Q1, ông Ngô Hồng Q2, ông Trần Thanh S1...) thì không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh.

Tuy nhiên, qua tổng hợp các ý kiến của những người hiểu biết sự việc cũng như xác định của chính quyền địa phương thể hiện nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông Trần Văn N2 khai phá trước năm 1975, sau khi ông Trần Văn N2 chết thì phần đất bỏ trống, không ai sử dụng. Sau đó, ông Trang Văn T6 vào quản lý, sử dụng đất được thời gian không lâu thì ông Trang Văn T6 cũng bỏ đi. Năm 1974, bà Nguyễn Thị B vào quản lý, sử dụng phần đất. Sau năm 1994, phần đất được giao lại cho bà Dương Thị T (con bà B) sử dụng đến năm 2002 bà Dương Thị Tuyết C1 chỗ ở đi nơi khác. Năm 2003, khi căn nhà của bà Dương Thị T bị hư hỏng thì năm

2004 bà Trần Thị T4 vào lấy phần đất chuyển nhượng cho bà Phan Thị T2 diện tích 130m², phần còn lại bà Trần Thị T4 cho con là ông Lê Hồng D.

[4.2] Theo bị đơn và bà Trần Thị T4 xác định phần đất tranh chấp là đất của bà Trần Thị T4 được ông Trần Văn N2, ông Trần Văn N3 tặng cho và bà đã cho ông Trang Văn T6 mượn đất, sau khi ông Trang Văn T6 trả lại đất thì bà tiếp tục cho bà Nguyễn Thị B mượn để ở. Tuy nhiên, việc được tặng cho đất và việc cho bà Nguyễn Thị B mượn đất thì bị đơn cũng như bà Trần Thị T4 đều không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc được tặng cho đất hay cho bà Nguyễn Thị B mượn đất ngoài ý kiến xác nhận của ông Nguyễn Văn Q1, ông Ngô Hồng Q2, ông Trần Thanh S1 (*em ruột bà Trần Thị T4*). Trong khi đó, phía nguyên đơn cũng được rất nhiều người hiểu biết sự việc và chính quyền địa phương qua từng thời kỳ xác nhận đất được bà Nguyễn Thị B quản lý, sử dụng từ năm 1974. Ngay cả ông Ngô Hồng Q2 cũng xác nhận phần đất do bà Nguyễn Thị B chiếm sử dụng từ năm 1974 sau khi ông Trang Văn T6 bỏ đi, không còn sử dụng đất.

[4.3] Xét hồ sơ đất đai thì phần đất tranh chấp chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Hiện tại phần đất tranh chấp được xác định tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 17 với diện tích tranh chấp là 216,1m². Theo sổ mục kê hiện tại ghi nhận diện tích đất tại thửa 83 tờ bản đồ số 17 do bà Huỳnh Thị T3 và ông Lê Văn V1 đứng tên kê khai với diện tích 293,4m².

Từ năm 1974 phần đất do bà Nguyễn Thị B quản lý sử dụng, đến năm 1983 bà Nguyễn Thị B đăng ký đất đai diện tích 800m² và được Hội đồng đăng ký đất đai xã M, huyện V cấp Giấy chứng nhận kê khai đăng ký đất đai ngày 02/5/1983. Năm 1993, bà Nguyễn Thị B tiếp tục kê khai đăng ký đất đai và được ghi nhận diện tích đăng ký 800m²; năm 1997, mục kê tại thửa đất này được ghi nhận người đăng ký là Nguyễn Thị T7 với diện tích 1.319m² (có sự xóa, sửa Tuyết thành T4 nhưng cơ quan quản lý đất đai không xác định lý do và nguyên nhân).

Từ những căn cứ trên đã xác định phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị B và con bà B là bà Dương Thị T đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1974 cho đến năm 2004, đã đăng ký mục kê đất đai qua từng thời kỳ chính sách đất đai, sử dụng đất ổn định, lâu dài. Còn đối với bà Trần Thị T4 không đăng ký, kê khai cũng không sử dụng đất từ năm 1974 đến năm 2004 và hiện tại cũng không có đăng ký, kê khai đối với phần đất đang tranh chấp.

Theo Công văn số: 683/CNVPĐKĐĐKV-HB ngày 02/6/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã xác định bà Trần Thị T4 không đăng ký mục kê đối với phần đất đang tranh chấp mà bà Trần Thị T4 chỉ đăng ký mục kê đất đai đối với phần đất tại thửa đất số 459, tờ bản đồ số 04, địa chỉ ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. Phần đất này nằm phía Tây tuyến lộ Cầu S - N, còn phần đất tranh chấp nằm ở phía Đông tuyến lộ C - N. Phần đất do bà Trần Thị T4 kê khai tại thửa 459 tờ bản đồ số 4 đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T4 và cấp đổi lại vào năm 2006

tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 769166 ngày 23/10/2006. Từ hồ sơ đất đai này đã thể hiện bà Trần Thị T4 không có việc kê khai, đăng ký đất đai đối với phần đất đang tranh chấp mà phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị B kê khai, đăng ký và sử dụng. Từ đó cũng thể hiện sự phù hợp với nội dung xác nhận của ông Huỳnh Văn Q3, ông Trương Văn C2, bà Trương Thị T8 là những người công tác ở cơ quan nhà nước đã tham gia giải quyết mâu thuẫn giữa bà Nguyễn Thị B với bà Trần Thị T4 vào năm 1976, theo nội dung xác nhận thì bà Nguyễn Thị B sử dụng phần đất phía dưới lộ (*giáp sông, là phần đất đang tranh chấp*) còn bà Trần Thị T4 thì sử dụng phần đất phía trên lộ (*là phần đất bà Trần Thị T4 được cấp quyền sử dụng*).

[4.4] Quá trình sử dụng đất đều được các bên đương sự thừa nhận là phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị B quản lý, sử dụng từ năm 1974 cho đến năm 2004. Trong quá trình sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị B có cất nhà ở và giao lại cho con là bà Dương Thị Tuyết .1 Thời gian bà Dương Thị T sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình (chồng chết) nên chuyển đi nơi khác sinh sống và giao đất lại cho vợ chồng bà Dương Thị T1, ông Trang Văn X (*là em ruột và em rể*) trông coi. Ngay tại thời điểm này, bà Trần Thị T4 vào chiếm đất và đã chuyển nhượng một phần diện tích đất (ngang 10 mét, dài 13 mét) cho vợ chồng bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V vào ngày 11/10/2004, phần còn lại bà Trần Thị T4 cho con là ông Lê Hồng D.

Theo nguyên đơn xác định việc tranh chấp xảy ra từ năm 2004 cho đến nay nhưng theo tài liệu, chứng cứ thể hiện việc tranh chấp xảy ra từ năm 2009 khi Nhà nước thu hồi đất để mở rộng lộ Cầu S - N. Thời gian này vợ chồng bà Phan Thị T2 chỉ cất nhà ở tạm đến năm 2012 mới xây dựng nhà kiên cố cho đến nay. Việc chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị T4 với vợ chồng bà Phan Thị T2 chỉ thể hiện giấy tay và phần đất chuyển nhượng chưa được cấp quyền sử dụng đất.

[5] Từ những cơ sở trên cho thấy phần đất tranh chấp đã được bà Nguyễn Thị B quản lý, sử dụng từ năm 1974 cho đến năm 2004, thời gian sử dụng đất được xác định ổn định, lâu dài và đã thực hiện việc kê khai, đăng ký đất đai qua nhiều thời kỳ theo qui định của pháp luật về đất đai. Còn đối với bà Trần Thị T4 trước năm 2004 không có quản lý, sử dụng đất, không đăng ký, kê khai về đất đai và cũng không có căn cứ xác định nguồn gốc đất được tặng cho, không chứng minh được việc cho mượn đất nên không có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp 216,1m², tọa lạc tại ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T4 và việc bà Trần Thị T4 chuyển nhượng đất cho bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V là không đúng qui định của pháp luật. Từ đó, có căn cứ buộc vợ chồng bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V trả lại đất cho bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trong việc yêu cầu bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V trả lại đất là không bảo vệ được quyền lợi chính đáng cho người sử dụng đất.

Tuy nhiên, phần diện tích đất mà bà Phan Thị Tuyết N4 chuyển nhượng

của bà Trần Thị T4 theo hợp đồng là 130m² nhưng trên thực tế thì vợ chồng bà Phan Thị T2 đang quản lý sử dụng phần diện tích đất có tranh chấp là 216,1m² và phần không có tranh chấp là 91,1m². Phần đất đang tranh chấp 216,1m² theo kết quả thẩm định giá được các bên thống nhất có giá trị là 500.000.000 đồng. Ngoài ra, trên đất đã được vợ chồng bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V xây cất nhà ở kiên cố từ năm 2012, xây dựng các công trình, nhà phụ có trên đất và đã được thẩm định giá bằng số tiền 565.700.000 đồng. Xét thấy, phần đất tranh chấp đã được vợ chồng bà Phan Thị T2 quản lý, sử dụng xây cất nhà ở. Từ đó, nhằm ổn định cuộc sống cho gia đình bà Phan Thị T2 nên không buộc vợ chồng bà Phan Thị T2 giao trả đất mà giao phần đất cho vợ chồng bà Phan Thị T2 tiếp tục sử dụng, bà Phan Thị T2 và ông Tô Văn V trả lại giá trị của phần đất 216,1m² bằng 500.000.000 đồng cho bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 là phù hợp.

Đồng thời, do phần đất được xác định thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất để làm lộ giao thông thì các bên xảy ra tranh chấp. Hội đồng bồi thường xác định gia đình bà Phan Thị T2 là người đang sử dụng đất nên chi trả tiền bồi thường cho bà Phan Thị T2 bằng số tiền 8.811.000 đồng, số tiền này bà Phan Thị T2 thừa nhận. Tuy nhiên, thông qua phương án bồi thường được phê duyệt thì số tiền Nhà nước bồi thường về giá trị đất bị thu hồi chỉ có 2.713.620 đồng, số còn lại là giá trị tài sản khác có trên đất. Do vậy, buộc bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V chịu trách nhiệm trả lại cho bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 số tiền bồi thường giá trị đất bị thu hồi là 2.713.620 đồng là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất yêu cầu vợ chồng bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V trả lại giá trị đất tranh chấp bằng 500.000.000 đồng và giá trị phần đất do Nhà nước bồi thường bằng 2.713.620 đồng.

[6] Từ các căn cứ đã phân tích trên, có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp, nên chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Bao gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 3.422.393 đồng, bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 đã nộp xong. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 nên buộc bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V trả lại chi phí tố tụng cho bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1.

[9] Đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị T4 với bà Phan Thị T2, quá trình giải quyết các bên xác định là không có ý kiến tranh chấp với nhau và

cũng không đặt ra yêu cầu. Do đó, giao cho bà Trần Thị T4 với bà Phan Thị Tuyết T9 thỏa thuận với nhau trong việc chuyển nhượng đất, nếu không thỏa thuận được và có tranh chấp thì các bên được quyền khởi kiện theo thủ tục chung.

[10] Bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo qui định chung của pháp luật.

[11] Do yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau.

2. Căn cứ Điều 26, Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 165, 166, 180, 182, 183 của Bộ luật dân sự; các Điều 31, 45, 129, 131, 132, 236 của Luật đất đai và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1.

Giao cho bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 216,1m² tại thửa số 83, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. Vị trí phần đất được xác định tại thửa đất ký hiệu “g” Bản trích đo hiện trạng lập ngày 06/6/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là tỉnh Cà Mau), theo tứ cận sau: Cạnh giáp với kênh C - N, dài 10m; Cạnh giáp với lộ nhựa Cầu S - N, dài 10m; Cạnh giáp với phần đất còn lại của bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V, dài 21,50m; Cạnh giáp với đất ông Lê Hồng D (thửa 82), dài 21,65m (*Kèm theo bản án là Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh B*).

Bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định chung khi có đủ điều kiện.

Buộc bà Phan Thị T2 và ông Tô Văn V trả cho bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 giá trị phần đất 216,1m² bằng số tiền 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*).

Buộc bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V trả cho bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 số tiền Nhà nước bồi thường do thu hồi đất là 2.713.620 đồng (*hai triệu bảy trăm mười ba ngàn sáu trăm hai mươi đồng*).

Buộc bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V có nghĩa vụ hoàn trả chi phí tố tụng

(chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản) cho bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 bằng số tiền là 3.422.393 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị T2, ông Tô Văn V. Bà Dương Thị T, bà Dương Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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, 7, 7a, 7b 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 7 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thế Phương