

Bản án số: 756/2026/DS-PT

Ngày: 24 - 9- 2026

V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

NHÂN DANHQUỐC 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 Đỗ Cao Khánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Bùi Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thủy Anh - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 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 453/TB-TLVA ngày 05 tháng 8 năm 2026 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2026/DS - ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 643/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Huỳnh Thị N, sinh ngày: 01/01/1959; Căn cước công dân số: 095159003660; cấp ngày: 09/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (có mặt).

2. Ông Trần Văn C, sinh ngày: 01/01/1955; Căn cước công dân số: 095055005383; cấp ngày: 09/08/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp S, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp S, xã V, tỉnh Cà Mau).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1959. (Theo giấy ủy quyền ngày 01/11/2021).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị N: Ông Châu Phi Đ, sinh ngày: 09/07/1967; Căn cước số: 095067000094; cấp ngày: 29/09/2024; nơi cấp: Bộ C1; Cư trú tại: Khóm C, phường B, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị N: Ông Huỳnh Văn V, Trợ giúp viên pháp lý thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn H, sinh ngày: 01/01/1974; Căn cước công dân số: 095074004327; cấp ngày: 02/07/2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; Cư trú tại: Ấp S, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp S, xã V, tỉnh Cà Mau) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn H: Luật sư Nguyễn Bằng L - là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Bằng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Trần Văn U, sinh năm 1986 (vắng mặt).
2. Anh Trần Văn M, sinh năm 1991 (vắng mặt).
3. Chị Trần Thị T, sinh năm 1995 (vắng mặt).
4. Anh Trần Văn Q, sinh năm 1998 (vắng mặt).
5. Bà Huỳnh Thị Bích L1, sinh năm 1981 (vắng mặt).
6. Chị Trần Thị Diệu T1, sinh năm 2000 (vắng mặt).
7. Anh Trần Thiện B, sinh năm 2004 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp S, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp S, xã V, tỉnh Cà Mau).

8. Ông Trần Văn V1, sinh năm 1974 (vắng mặt).

9. Bà Trần Thị B1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: ấp K, xã L, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp K, xã H, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị N và ông Trần Văn C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Văn C, bà Huỳnh Thị N trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông C cho vợ chồng ông vào năm 1994. Ông Trần Văn H là cháu ruột, được vợ chồng ông C nuôi dưỡng từ nhỏ. Sau khi ông H lập gia đình, vợ chồng ông C đã cho ông H 1,8 lượng vàng và khoảng 6,5 công đất ruộng; phần đất này ông H đã chuyển nhượng cho người khác.

Khoảng năm 2001, do đất ruộng ở xa, đi lại khó khăn nên ông H mượn phần đất phía trên lộ để cất nhà ở tạm. Đối với phần đất phía dưới mé sông, trước đây vợ chồng ông C cho ông Trần Văn V1 mượn cất nhà; sau đó bà Trần Thị B1 đến ở. Khi ông V1, bà B1 dời đi, ông H tiếp tục sử dụng để đưa đồ, kinh doanh. Quá trình sử dụng, ông H xây dựng thêm nhà, bờ kè và nhiều công trình khác. Năm 2021, ông C, bà N yêu cầu trả đất nhưng ông H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Ông C, bà N yêu cầu ông H cùng vợ và các con tháo dỡ, di dời tài sản, giao trả phần đất diện tích 192,9m² thuộc một phần thửa 36 và phần đất diện tích

423,5m² thuộc một phần thửa 38, cùng tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp S, xã V, tỉnh Cà Mau; không đồng ý thanh toán giá trị tài sản và công sức bồi đắp đất theo yêu cầu của ông H.

Ông Trần Văn H trình bày: Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện. Ông xác định vợ chồng ông C, bà N nhận ông và ông V1 làm con nuôi, hứa cho đất khi lập gia đình. Khoảng năm 2000 - 2002, ông C, bà N trực tiếp chỉ ranh, giao đất cho ông H, ông V1 và bà B1 cất nhà. Sau đó, ông V1 và bà B1 giao lại phần đất được cho để ông H sử dụng, có sự đồng ý của ông C, bà N. Ông H đã quản lý, sử dụng đất ổn định, bồi đắp nền, xây nhà và các công trình kiên cố, không ai phản đối cho đến khi phát sinh tranh chấp.

Ông H phản tố, yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với hai phần đất diện tích 192,9m² và 423,5m². Trường hợp phải giao trả đất, ông yêu cầu ông C, bà N hoàn trả giá trị công trình, cây trồng trên đất theo giá thị trường và 110.000.000 đồng công sức bồi đắp, gìn giữ, làm tăng giá trị đất.

Ông Trần Văn V1 và bà Trần Thị B1 xác nhận ông C, bà N có trực tiếp giao đất, chỉ ranh cho ba người cất nhà; sau đó ông V1, bà B1 giao lại phần đất được cho để ông H sử dụng, ông C và bà N biết, đồng ý.

Vợ và các con ông H thống nhất với ý kiến, yêu cầu của ông H;

Các con ông C, bà N thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Kết quả xem xét, thẩm định xác định phần đất tranh chấp có tổng diện tích 616,4m², gồm 192,9m² thuộc một phần thửa 36 và 423,5m² thuộc một phần thửa 38. Tổng giá trị nhà, công trình và cây trồng trên đất theo kết quả thẩm định giá ngày 01/6/2026 là 887.775.020 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2026/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau, đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu phản tố; tuyên giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; buộc ông H cùng vợ và các con giao trả hai phần đất cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông C, bà N; buộc ông C, bà N hoàn trả giá trị tài sản và công sức bồi đắp tổng cộng 997.775.020 đồng; không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 24 tháng 6 năm 2026 bà Huỳnh Thị N và ông Trần Văn C là nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án theo hướng:

Không buộc ông bà hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền 997.775.020 đồng; Không nhận căn nhà của ông H trên phần đất thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 27; yêu cầu ông H hoàn trả giá trị quyền sử dụng phần đất này; Không buộc ông, bà hoàn trả 110.000.000 đồng công sức bồi đắp, gìn giữ, làm tăng giá trị đất; Xem xét lại việc định giá của Công ty TNHH T4.

Lý do kháng cáo: Ông bà chỉ cho ông H mượn phần đất ngang 05m để cất nhà nhưng ông H sử dụng vượt phạm vi được cho mượn. Ông H không cung cấp

được chứng cứ chứng minh đã bồi đắp toàn bộ đất tranh chấp; theo người làm chứng thì một phần đất do ông Võ Văn T2 bồi đắp. Cấp sơ thẩm buộc ông bà thanh toán 110.000.000 đồng cho toàn bộ diện tích đất là không có căn cứ.

Bà N, ông C còn cho rằng ông H chỉ có căn nhà trên thửa 36; tại lời khai ngày 31/12/2024, ông bà đã đề nghị đề ông H tiếp tục sử dụng căn nhà kiên cố và hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường. Việc buộc ông bà nhận toàn bộ nhà, công trình trên đất và thanh toán giá trị tài sản làm tăng gánh nặng tài chính, trong khi ông bà không có nhu cầu sử dụng.

Ngoài ra, bà N và ông C không đồng ý kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH T4 (viết tắt là Công ty T4), cho rằng công ty định giá không đúng phạm vi tài sản và đề nghị được đôi chất, làm việc với đại diện công ty để làm rõ kết quả định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn số tiền 997.775.020 đồng; không nhận căn nhà của ông H trên phần đất thửa 36, tờ bản đồ số 27; yêu cầu ông H nhận đất, hoàn trả giá trị quyền sử dụng phần đất này; không buộc nguyên đơn hoàn trả 110.000.000 đồng công sức bồi đắp, gìn giữ làm tăng giá trị đất; xem xét lại việc định giá.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn trình bày: Không đồng ý về việc kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, bị đơn còn cung cấp bản tự khai của ông Võ Văn T2 ký ngày 15/9/2026, theo đó ông T2 cho là bản khai trước đây ông ký thì nội dung không đúng sự thật (về việc ông C, bà N thuê ông bồi đắp nền đất).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị N và ông Trần Văn C là nguyên đơn nộp trong thời hạn quy định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn H xác định trước đây ông ủy quyền cho ông Nguyễn Chí H1. Tại cấp phúc thẩm, ông không còn ủy quyền cho ông H1 mà ông trực tiếp tham gia phiên tòa.

Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của ông Trần Văn H, phù hợp với quyền đơn phương chấm dứt việc ủy quyền quy định tại điểm d khoản 3 Điều 140 Bộ luật

Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 89 và khoản 2 Điều 90 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử ghi nhận việc chấm dứt đại diện theo ủy quyền và chấp nhận ông Trần Văn H trực tiếp tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về quá trình giải quyết vụ án: Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân xét xử sơ thẩm lần thứ nhất tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST ngày 31/10/2023. Sau khi xét xử, ông Trần Văn H kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 25/QĐ-VKS-DS ngày 14/11/2023.

[3.1] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 81/2024/DS-PT ngày 14/5/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu chấp nhận một phần kháng cáo của ông H và kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Lý do hủy án là cấp sơ thẩm chưa xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự sau khi nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện; không thông báo việc thụ lý yêu cầu phản tố cho nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn; không ghi lời khai của nguyên đơn đối với yêu cầu phản tố; việc tổng đạt văn bản tố tụng cho bà Trần Kim T3 không đúng quy định và chưa xem xét, thẩm định tại chỗ đối với bờ kè do ông H yêu cầu giải quyết.

[3.2] Bản án phúc thẩm nêu trên hủy án do vi phạm thủ tục tố tụng, chưa quyết định về nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất, hiệu lực của việc tặng cho đất, giá trị nhà, công trình trên đất và công sức bồi đắp của ông H. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định yêu cầu của các đương sự và tư cách tham gia tố tụng; tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá nhà, công trình, cây trồng trên đất; cho các bên trình bày ý kiến và cung cấp chứng cứ. Những thiếu sót là căn cứ hủy án trước đây đã được khắc phục.

[4] Bà N, ông C kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không buộc ông bà hoàn trả cho phía ông Trần Văn H số tiền 997.775.020 đồng; không nhận căn nhà và công trình trên phần đất thuộc thửa 36 mà giao phần đất này cho ông H tiếp tục sử dụng, ông H hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất; không thanh toán 110.000.000 đồng công sức bồi đắp, gìn giữ, làm tăng giá trị đất; không đồng ý kết quả thẩm định giá và yêu cầu thẩm định giá lại.

[5] Ông H không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với phần bản án không chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét lại hiệu lực của việc tặng cho, chỉ xem xét về việc xử lý tài sản và nghĩa vụ thanh toán trong phạm vi kháng cáo của bà N, ông C.

[6] Đối với yêu cầu không nhận căn nhà, công trình trên phần đất diện tích 192,9m² thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ số 27, giao phần đất này cho ông H sử dụng và buộc ông H hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất:

[6.1] Ông H không đồng ý nhận chuyển quyền sử dụng đất và yêu cầu giữ nguyên phương thức xử lý tài sản của bản án sơ thẩm. Giữa các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà N, ông C không có nhu cầu sử

dụng căn nhà hoặc gặp khó khăn trong việc thanh toán giá trị tài sản không phải là căn cứ buộc ông H nhận đất, thanh toán giá trị đất trái với ý chí của ông H.

[6.2] Ông H và gia đình đã xây dựng nhà, công trình trên đất trong thời gian dài; bà N, ông C biết nhưng không ngăn cản. Nếu buộc tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản sẽ gây thiệt hại, lãng phí. Do đó, cấp sơ thẩm giao đất cùng tài sản gắn liền với đất cho bà N, ông C và buộc hoàn trả giá trị còn lại của tài sản cho phía ông H là phù hợp. Không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này.

[7] Đối với ý kiến không đồng ý kết quả thẩm định giá và yêu cầu thẩm định giá lại:

[7.1] Theo Chứng thư thẩm định giá số 313/2026/721/CT-CITYLAND/CM ngày 01/6/2026, tổng giá trị nhà, công trình và cây trồng trên hai phần đất tranh chấp là 887.775.020 đồng.

[7.2] Bà N, ông C cho rằng chứng thư ghi sai tên ông Trần Văn H thành “Trần Thanh H2”; không viện dẫn các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; xác định không đúng năm xây dựng và tỷ lệ chất lượng còn lại của một số công trình, trong đó căn nhà trên phần đất thuộc thửa 38 đã không được sử dụng trong thời gian dài nhưng được xác định chất lượng còn lại 62%.

[7.3] Tại Công văn số 39/CV-CITYLAND ngày 14/9/2026, Công ty T4 xác định việc ghi tên “Trần Thanh H2” là sai sót trong quá trình soạn thảo, không ảnh hưởng đến việc xác định đối tượng và kết quả thẩm định giá. Công ty có sử dụng các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2023, ngày 10/4/2025 và Biên bản khảo sát, thu thập thông tin tài sản ngày 15/5/2026 để xác định số lượng, đặc điểm, hiện trạng và thời điểm xây dựng từng tài sản. Việc chưa liệt kê hai biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ trong phần căn cứ của chứng thư là thiếu sót khi biên tập văn bản.

[7.4] Đối với sự khác nhau về thời điểm xây dựng, Công ty T4 xác định khi khảo sát ngày 15/5/2026, người đại diện theo ủy quyền của ông H2 đã xác định lại thời điểm xây dựng và được những người tham gia khảo sát thống nhất. Công ty cũng đã giải thích phương pháp xác định tỷ lệ chất lượng còn lại đối với từng bộ phận của công trình theo Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011 của Bộ X. Riêng căn nhà trên phần đất thuộc thửa 38 được khảo sát cụ thể về móng, vách, nền, kết cấu đỡ mái, mái và phần kiến trúc hoàn thiện; trên cơ sở đó xác định tỷ lệ chất lượng còn lại là 62%. Căn nhà tuy không còn được dùng để ở nhưng vẫn được sử dụng làm nhà kho, không bị bỏ hoang hoàn toàn.

[7.5] Công ty T4 đã lập bảng xác định cụ thể tên tài sản, vị trí, năm xây dựng, diện tích, đơn giá, tỷ lệ chất lượng còn lại và giá trị của từng tài sản. Bà N, ông C không cung cấp được kết quả thẩm định giá khác hoặc chứng cứ chứng minh giá trị do Công ty T4 xác định không phù hợp với hiện trạng và giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

[7.6] Theo khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc định giá lại chỉ được thực hiện khi có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản tại thời điểm giải quyết vụ án.

Những sai sót được bà N, ông C nêu đã được Công ty T4 giải thích, đính chính và không làm thay đổi đối tượng, số lượng, hiện trạng, đơn giá hoặc giá trị tài sản. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu thẩm định giá lại.

[7.7] Việc bà N, ông C đề nghị đối chất với đại diện Công ty T4 cũng không cần thiết, vì Công ty T4 đã có văn bản giải thích đầy đủ những nội dung liên quan đến chứng thư. Không có chứng cứ thể hiện việc không tổ chức đối chất làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự hoặc kết quả giải quyết vụ án.

[8] Đối với giá trị nhà, công trình và cây trồng phải hoàn trả:

[8.1] Công ty T4 xác định tổng giá trị nhà, công trình và cây trồng trên hai phần đất là 887.775.020 đồng. Đây là tài sản do gia đình ông H2 tạo lập trong quá trình sử dụng đất. Bà N, ông C biết việc xây dựng nhưng không ngăn cản. Nay bà N, ông C được nhận lại đất cùng tài sản gắn liền với đất thì phải hoàn trả giá trị còn lại của tài sản cho người tạo lập. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo về việc không phải hoàn trả toàn bộ giá trị nhà và công trình.

[8.2] Tuy nhiên, trong tổng giá trị cây trồng 4.480.000 đồng có 02 cây dừa trị giá 1.600.000 đồng. Bà N xác định 02 cây dừa do mình trồng; ông H2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh đây là tài sản do ông tạo lập. Vì vậy, không buộc bà N, ông C hoàn trả cho phía ông H2 giá trị 02 cây dừa. Giá trị nhà, công trình và cây trồng phải hoàn trả còn lại là:

$$887.775.020 \text{ đồng} - 1.600.000 \text{ đồng} = 886.175.020 \text{ đồng}.$$

[9] Đối với khoản 110.000.000 đồng công sức bồi đắp, gìn giữ, làm tăng giá trị đất:

[9.1] Bà N thừa nhận trong quá trình sử dụng đất, ông H2 có bồi đắp thêm. Tuy nhiên, các ông Trần Văn B2 và Trần Văn Q1 xác nhận nền nhà đã được bà Võ Thị L2 bồi đắp từ trước; sau khi bà L2 chết, ông C, bà N còn thuê người tiếp tục bồi đắp rồi mới giao đất cho ông H2 sử dụng.

Đối với tờ tự khai của ông Võ Văn T2 ký ngày 15/9/2026, nội dung này mâu thuẫn với lời khai trước đây của chính ông T2 về việc ông C, bà N thuê bồi đắp nền đất. Ông T2 cho rằng lời khai trước không ghi đúng ý, ông ký nhưng không đọc, tuy nhiên không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh lời trình bày trên. Việc Chính quyền địa phương xác nhận trong tờ tự khai là xác nhận chữ ký chứ không xác nhận nội dung, vì vậy không có căn cứ chấp nhận lời khai thay đổi của ông T2.

Như vậy, việc hình thành và làm tăng giá trị nền đất cho thấy có công sức của cả hai bên.

[9.2] Do thời gian đã lâu, các bên không cung cấp được tài liệu xác định cụ thể khối lượng, chi phí và phần công sức đóng góp của từng người. Căn cứ lời thừa nhận của bà N về việc ông H2 có bồi đắp thêm và quá trình ông H2 quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài, Hội đồng xét xử xác định mỗi bên có công sức ngang nhau đối với khoản tiền bồi đắp 110.000.000 đồng. Ông H2 được hưởng 50%, tương ứng 55.000.000 đồng.

[9.3] Cấp sơ thẩm buộc bà N, ông C thanh toán toàn bộ 110.000.000 đồng cho ông H2 là chưa phù hợp. Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo, giảm số tiền công sức bồi đắp mà bà N, ông C phải thanh toán xuống còn 55.000.000 đồng.

[10] Như vậy, bà N, ông C phải hoàn trả giá trị nhà, công trình và cây trồng là 886.175.020 đồng, cộng với 55.000.000 đồng công sức bồi đắp, tổng cộng là 941.175.020 đồng.

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N, ông C về việc giao phần đất diện tích 192,9m² cho ông H2, không hoàn trả giá trị nhà, công trình và yêu cầu thẩm định giá lại; chấp nhận một phần kháng cáo đối với giá trị 02 cây dừa và công sức bồi đắp.

[12] Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá lại. Tuy nhiên theo nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định không có căn cứ để định giá lại.

Lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[13] Về chi phí đo đạc thẩm định: Do các đương sự không thống nhất kết quả định giá; yêu cầu định giá nhiều lần; ông C, bà N được chấp nhận trả đất và ông H2 được chấp nhận bồi hoàn giá trị nên mỗi người chịu ½ chi phí thẩm định; Tổng số tiền đo đạc thẩm định là 27.834.000 đồng nên ông H2 phải chịu là 13.912.000 đồng; ông H2 dự nộp 16.416.000 đồng; bà N dự nộp 11.418.000 đồng nên bà N có nghĩa vụ nộp thêm 2.504.000 đồng.

[14] Án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.830.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu phản tố về tiền không được chấp nhận là 56.600.000 đồng, tổng cộng 3.430.000 đồng.

Ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị N là người cao tuổi nên được miễn.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị N là người cao tuổi nên được miễn.

[15] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 của 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 122, 124, 137, 467, 689 và 692 Bộ luật Dân sự năm 2005;
Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị N và ông Trần Văn C.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 110/2026/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị N về yêu cầu đòi phần đất tranh chấp diện tích qua đo đạc thực tế 192,9m² và phần đất qua đo đạc thực tế 423,5m²;

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H yêu cầu ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị N phải hoàn trả giá trị công trình xây dựng, cây trồng trên đất và giá trị công sức bồi đắp, gìn giữ làm tăng giá trị đất;

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích qua đo đạc thực tế là 192,9m² và diện tích qua đo đạc thực tế là 423,5m²;

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị N yêu cầu tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp;

Tuyên bố giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn C, bà Huỳnh Thị N với ông Trần Văn H vô hiệu.

2. Buộc ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Bích L3, chị Trần Thị Diệu T1, anh Trần Thiện B giao cho ông Trần Văn C, bà Huỳnh Thị N hai phần đất tranh chấp và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cụ thể như sau:

* Phần thứ nhất: Diện tích 192,9m² nằm trong một phần thửa 36, tờ bản đồ số 27 do hộ ông Trần Văn C và vợ là bà Huỳnh Thị N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại ấp S, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp S, xã V, tỉnh Cà Mau). Được ký hiệu là thửa số 02 của mảnh trích đo địa chính số: 02 - 2023 có vị trí:

+ Hướng Đông giáp phần đất không tranh chấp ông Trần Văn C, cạnh dài 15,72m (đã trừ hành lang lộ giới 0,28m).

+ Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn S, cạnh dài 12,72m (đã trừ hành lang lộ giới 3,73m).

+ Hướng Nam giáp đường I Cầu S - N - N - V A có cạnh dài 15,45m.

+ Hướng Bắc giáp kinh Xáng Ngan Dừa có cạnh dài 15,45m.

Tài sản trên đất: Nhà chính: Ngang 11,7m x dài 6,5m; Kết cấu: Móng cừ tràm, khung sườn cột bê tông cốt thép, vách xây gạch 10 có tô, nền lót gạch bông, mái tol lạnh, đỡ mái gỗ địa phương; Mái che 1 (tiếp giáp lộ): Ngang 15,3m x dài 2m; Kết cấu khung thép, mái tol lạnh, đỡ mái thép; Mái che 2 (phía trước nhà chính): Ngang 6,7m x dài 4,2m; Kết cấu cột bê tông cốt thép, đỡ mái gỗ địa phương, mái tol lạnh, nền láng xi măng; Nhà phụ: Ngang 7,7m x dài 11,7m; Kết cấu móng cuốn nền, khung sườn cột gỗ địa phương, vách xây gạch 10 có tô 50%, tol lạnh 50%, nền gạch bông, đỡ mái gỗ địa phương, mái tol lạnh; Mái che 3 (phía trước nhà phụ): Ngang 7,7m x dài 4,2m; Kết cấu cột gỗ địa phương, đỡ mái gỗ địa

phương, mái tol lạnh, nền láng xi măng; Bờ kè dài 27,5m; Kết cấu cột bê tông cốt thép 4,5m x 20cm x 20cm; đāl dài 2,5m dày 0,8m; Bồn nước nhựa: Trụ bê tông cốt thép cao (2,8m 14cm x 14cm) x 4 trụ; Một phần ngôi miếu: 01m²; Kết cấu vách xây gạch 10 có tô, mái tol lạnh, nền lót gạch men; Bên trong nhà phụ có 01 nhà tắm ngang 2,2m x dài 1,8m có hầm tự hoại và một nhà tắm ngang 2,2m x dài 1,6m có hầm tự hoại; có 01 đồng hồ điện.

* Phần thứ hai: Diện tích 423,5m², nằm trong một phần thửa 38, tờ bản đồ số 27 do hộ ông Trần Văn C và vợ là bà Huỳnh Thị N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tọa lạc tại ấp S, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp S, xã V, tỉnh Cà Mau). Được ký hiệu là thửa số 01 của mảnh trích đo địa chính số: 02 - 2023 có vị trí:

+ Hướng Đông giáp phần đất không tranh chấp ông Trần Văn C, cạnh dài 29,21m (đã trừ hành lang lộ giới 1,79).

+ Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn S, cạnh dài 29,24m (đã trừ hành lang lộ giới 1,76m).

+ Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp ông Trần Văn C, cạnh dài 14,55m.

+ Hướng Bắc giáp đường I Cầu S - N - N - V A có cạnh dài 15,45m.

Tài sản trên đất: 01 căn nhà chính ngang 4,7m dài 9,7m nền lát gạch tàu, cột cây gỗ địa phương, vách thiết, không trần, móng không cừ, mái lợp thiết, không đóng cừ, đỡ mái cây gỗ địa phương cất (năm 2001); Mái che ngang 3,9m dài 7,1m, đỡ mái cây gỗ địa phương, cột bê tông cốt thép, mái lợp thiết, nền láng xi măng (cất năm 2001); 01 nhà tắm ngang 1,6m, dài 2,1m, nền lát gạch rạn, mái lợp thiết cột bê tông cốt thép, dán gạch cao 0,8m (cất năm 2002); 01 chuồng lợn ngang 4,2m, dài 5,8m, cột bê tông cốt thép, mái lợp thiết, đỡ mái cây gỗ địa phương, vách xây gạch 10cm có tô hai mặt chiều cao xây gạch 0,8m (cất 2002); 01 chuồng lợn ngang 3,4m, dài 7,5m, cột bê tông cốt thép, mái lợp thiết, đỡ mái cây gỗ địa phương, vách xây gạch 10cm có tô hai mặt chiều cao xây gạch 0,8m (cất 2000); 01 sân sau bằng xi măng ngang 5,6m, dài 2,1m; 01 cây nước phi 49; 01 đồng hồ nước; 01 đồng hồ điện; 02 cây dừa đang cho trái trên 05 năm; 24 cây mai vàng thấp hơn 01m; 01 lối đi xi măng ngang 3,1m, dài 8,6m; 01 chuồng gà 4,6m, dài 1,8m mái thiết, vách thiết, mái thiết, cột cây gỗ địa phương, nền xi măng (cất năm 2007).

3. Buộc ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị Bích L3, chị Trần Thị Diệu T1, anh Trần Thiện B giá trị tài sản hợp pháp gắn liền với phần đất phải giao trả và giá trị công sức bồi đắp, gìn giữ làm tăng giá trị đất tổng số tiền là: 941.175.020 đồng (Chín trăm bốn mươi một triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm hai mươi đồng).

Trong số tiền trên:

- Giá trị nhà, công trình và cây trồng được hoàn trả là 886.175.020 đồng;
- Giá trị công sức bồi đắp, gìn giữ, làm tăng giá trị đất là 55.000.000 đồng;
- Không tính giá trị 02 cây dừa là 1.600.000 đồng vào nghĩa vụ hoàn trả của ông C, bà N.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Huỳnh Thị N và ông Trần Văn C phải nộp số tiền 2.504.000 đồng để hoàn lại cho ông Trần Văn H.

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Trần Văn H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.830.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng cộng là 3.430.000 đồng. Ngày 03/8/2023 ông Trần Văn H đã dự nộp 500.000 đồng, theo biên lai số 0010741, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, được đối trừ, ông H phải nộp tiếp số tiền 2.930.000 đồng.

Ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị N được miễn.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị N được miễn.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 Điều 4, 7, 8, 34, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 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 9 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 9 - 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**

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Lập

Bùi Anh Tuấn

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 - 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**

Đỗ Cao Khánh