

Bản án số: 08/2026/HNGĐ-PT
Ngày 05 – 02 - 2026
V/v Tranh chia tài sản ly hôn và
Hợp đồng cầm cố QSD 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 Bùi Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phái - 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 Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, xét xử công khai vụ án hôn nhân và gia đình phúc thẩm thụ lý số 56/2025/TLPT-HNGĐ ngày 04/11/2025 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn và Hợp đồng cầm cố QSD đất”.

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 214/2025/HNGĐ-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2025/QĐ-PT ngày 25/11/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị N, sinh 01/01/1981, (có mặt)

Căn cước công dân: 069181004883, cấp ngày 10/8/2021.

Địa chỉ: ấp K, xã K, (địa chỉ cũ: huyện T), tỉnh Cà Mau.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh ngày 01/01/1975, (có mặt)

Căn cước công dân: 096075006825, cấp ngày 10/8/2021.

Địa chỉ: ấp K, xã K, (địa chỉ cũ: huyện T), tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ: Ông Nguyễn Văn T1, sinh ngày 04/10/1971, (có mặt)

Căn cước công dân: 096071012338, cấp ngày 28/6/2021.

Địa chỉ: ấp A, xã T, (địa chỉ cũ: Khóm A, thị trấn T, huyện T), tỉnh Cà Mau.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1971, (có mặt)

Căn cước công dân: 0690711008328, cấp ngày 09/8/2021.

3.2. Bà Phan Tuyết N1, sinh năm 1966, (vắng mặt)

3.3. Ông Trần Văn D, sinh năm 1970, (vắng mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp K, xã K, (địa chỉ cũ: huyện T), tỉnh Cà Mau.

3.5. Bà Ngô Thị Bé T2, sinh năm 1975, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp R, xã K, (địa chỉ cũ: huyện T), tỉnh Cà Mau.

3.6. Ông Nguyễn Bé B, sinh năm 1964, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp K, xã K, (địa chỉ cũ: huyện T), tỉnh Cà Mau.

3.7. Ông Võ Chí N2, (vắng mặt)

3.8. Bà Hồ Thị L1, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp C, xã K, (địa chỉ cũ: huyện T), tỉnh Cà Mau.

3.9. Ngân hàng C.

Địa chỉ trụ sở: Số A, phố L, phường H, (địa chỉ cũ: quận H), thành phố Hà Nội.

Cơ quan đại diện: Phòng C Trần Văn T3, (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm I, xã T (địa chỉ cũ: thị trấn T, huyện T), tỉnh Cà Mau.

3.10. Ngân hàng N4.

Địa chỉ trụ sở: Số B, đường L, phường G, (địa chỉ cũ: phường T, quận B), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân H – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh T5, tỉnh Cà Mau. (Theo Quyết định ủy quyền số: 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022), (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm I, xã T (địa chỉ cũ: thị trấn T, huyện T), tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Bị đơn, ông Trần Văn T, sinh ngày 01/01/1975

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/02/2025, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên toà thống nhất xác định: Bà N và ông T đã ly hôn theo Quyết định số 350/2023/QĐST-HNGĐ ngày 01/12/2023 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, khi ly hôn các bên thoả thuận không giải quyết tài sản chung và nợ chung.

Theo bà N xác định tài sản chung vợ chồng gồm: 09 công đất (tầm lớn), trong đó vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S1 3,5 công, cha mẹ ông T cho 05 công, nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T4 0,5 công, vợ chồng xây dựng 01 căn nhà cấp 4. Năm 2018, vợ chồng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 432842 do Sở tài nguyên và

môi trường tỉnh C cấp ngày 02/8/2018 do vợ chồng cùng đứng tên, tổng diện tích 10.327,3 m², tại các thửa 235, 239, tờ bản đồ số 13.

Về nợ chung: Bà N và ông T thống nhất xác định, vợ chồng có phần đất diện tích 6,5 công cho ông D nhận số tiền 200.000.000 đồng đến nay chưa trả, vợ chồng đã chuyển phần cổ đất qua cho vợ chồng ông S, bà N1, hiện nay ông S, bà N1 đang quản lý sử dụng đất, vợ chồng còn nợ Ngân hàng chính sách xã hội số tiền 20.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà N còn xác định vợ chồng còn nợ bà Ngô Thị B1 Tư 05 chỉ vàng 24k, nợ Ngân hàng C xã hội số tiền 20.000.000 đồng, nợ ông N2 và bà L1 02 dây hui (01 dây loại 10.000.000 đồng, 01 dây loại 2.000.000 đồng), các dây hui đã hốt và đóng lại hui chết xong không còn liên quan đến chủ hui, bà N xác định nợ tiền phân bón đã trả xong.

Nay bà N có yêu cầu chia đôi bằng hiện vật mỗi người $\frac{1}{2}$ đối với phần đất chung vợ chồng, bà yêu cầu chia phần đất tại vị trí số 2 và 4 theo bản trích đo hiện trạng; yêu cầu chia đôi tất cả khoản nợ; yêu cầu vợ chồng ông S hoàn trả lại phần đất đã nhận cổ.

Theo ông T xác định, trước khi kết hôn ông có tài sản riêng là phần đất 05 công (tầm lớn) do cha mẹ cho ngày 25/02/2002 (việc tặng cho đất có lập biên bản họp gia đình), ông kết hôn với bà N ngày 30/12/2003. Trong thời kỳ hôn nhân vợ chồng tạo nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S1 03 công (tầm lớn) và xây dựng 01 căn nhà cấp 4, vợ chồng không nhận chuyển nhượng của ông T4 0,5 công như bà N trình bày. Năm 2018, vợ chồng nhập tài sản riêng và tài sản chung vào và kê khai, đăng ký được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 10.327,3 m² tại các thửa 235, 239 do vợ chồng cùng đứng tên. Hiện nay phần đất diện tích 8.316 m² vợ chồng đang cổ cho ông S, nên ông S đang quản lý, sử dụng, phần đất còn lại 1.842,5 m² ông đang quản lý, sử dụng.

Nay ông T chỉ đồng ý chia đôi 03 công đất ruộng do vợ chồng nhận chuyển nhượng, không đồng ý chia 05 công đất có nguồn gốc cha mẹ cho. Về nợ yêu cầu chia đôi tất cả khoản nợ, đồng ý trả $\frac{1}{2}$ khoản nợ cho ông S cổ đất số tiền 200.000.000 đồng, yêu cầu vợ chồng ông S hoàn trả lại đất, nợ tiền phân bón của bà B số tiền 8.340.000 đồng.

Đối với căn nhà do vợ chồng xây dựng diện tích 126m², ông T, bà N không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án, ông bà sẽ tự thỏa thuận, sau này có phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Trần Văn S trình bày: Khi vợ chồng ông T, bà N ly hôn, vợ chồng ông cùng ông T và vợ chồng ông D đã thỏa thuận vợ chồng ông S nhận cổ lại đất của vợ chồng ông T với giá 200.000.000 đồng, đối với phần đất diện tích 8.316m² nhưng không làm giấy cổ mà lấy giấy cổ đất từ ông T cổ cho ông D, hiện nay vợ chồng ông đang quản lý, canh tác đất diện tích 8.316 m² (tại các thửa 1, 2 theo bản trích đo hiện trạng). Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cổ đất vô hiệu, yêu cầu vợ chồng

ông T và bà N trả lại cho vợ chồng ông số tiền 200.000.000 đồng, đồng ý hoàn trả lại đất cho vợ chồng ông T.

- Ông Trần Văn D trình bày: Vợ chồng ông có nhận cổ của vợ chồng ông T và bà N 6,5 công đất với giá 200.000.000 đồng, việc cổ có lập “Giấy giao kèo cổ đất ngày 24/9/2022”, quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông T và bà N ly hôn, nên vợ chồng ông cùng với ông T tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và chuyển sang cho vợ chồng ông S nhận cổ lại đất của vợ chồng ông T cũng với giá 200.000.000 đồng, vợ chồng ông S hiện nay đang quản lý, canh tác đất. Nay ông xác định vợ chồng ông không liên quan gì đến việc cổ đất, quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng cổ đất hiện nay là giữa vợ chồng ông S với vợ chồng ông T, nên ông không có ý kiến yêu cầu gì.

- Bà Ngô Thị Bé T2 trình bày: Ngày 24/6/2022 bà có cho vợ chồng bà N và ông T mượn 05 chỉ vàng 24k, việc mượn không có lập biên nhận, giấy tờ gì, việc mượn vàng do bà N hỏi mượn để trả nợ cho ông D, nhưng bà không cho mượn, sau đó ông T hỏi thì bà mới cho vợ chồng mượn, bà giao vàng trực tiếp cho bà N. Nay ông T không thừa nhận, tạm thời bà không yêu cầu trong vụ án, bà sẽ xem xét cũng cố thêm chứng cứ và sẽ khởi kiện sau.

- Tại văn bản số: 83/NHNoTVT-TH ngày 20/8/2025 của Ngân hàng N4 - Phòng giao dịch Trần Văn T3 xác định: Ông T và bà N đã tất toán nợ với Ngân hàng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn lưu giữ tại phòng giao dịch chi nhánh T5. Ngân hàng không có yêu cầu trong vụ án.

- Tại đơn xin vắng mặt ngày 20/8/2025 của người đại diện của Ngân hàng C, phòng giao dịch Trần Văn T3 thể hiện: Ông T và bà N có vay vốn của Ngân hàng chính sách, hiện còn dư nợ tính đến ngày 20/8/2025 số tiền 19.902.000 đồng. Yêu cầu Tòa án xem xét căn cứ quy định pháp luật quyết định.

Từ những nội dung trên, tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 214/2025/HNGĐ-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau đã quyết định:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N yêu cầu chia tài sản đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 10.158,5 m².

+ Chia cho bà Ngô Thị N được nhận hiện vật đối với toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 5.079,7m² tại các vị trí 2, 4 theo bản trích đo hiện trạng, thuộc một phần thửa số 235, 239 tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại: ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 432842 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp ngày 02/8/2018.

Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ giao cho bà Ngô Thị N diện tích đất 874,4 m² tại thửa 4, theo bản trích đo hiện trạng.

+ Chia cho ông Trần Văn T được nhận hiện vật đối với toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 5.078,8m², tại các vị trí 1, 3 bản trích đo hiện trạng, thuộc một phần thửa số 235, 239, tờ bản đồ số 13, phần đất tọa lạc tại: ấp K, xã K, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 432842 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp ngày 02/8/2018.

Bà N, ông T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyết định của Bản án.

1.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn S.

+ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “*Giấy giao kèo cố đất ngày 24/9/2022*” vô hiệu.

+ Buộc bà Ngô Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S và bà Phan Tuyết N1 số tiền 100.000.000 đồng.

+ Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S và bà Phan Tuyết N1 số tiền 100.000.000 đồng.

+ Buộc ông Trần Văn S và bà Phan Tuyết N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ngô Thị N phần đất diện tích đất 4.205m², tại thửa 2 theo bản trích đo hiện trạng.

+ Buộc ông Trần Văn S và bà Phan Tuyết N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn T diện tích đất 4.110,7m², tại thửa 1 theo bản trích đo hiện trạng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất trong giai đoạn thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03/10/2025, ông Trần Văn T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng, không chia tài sản chung là phần đất 05 công của cha mẹ ông cho, Tại phiên tòa phúc thẩm ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N, ông T thống nhất thỏa thuận: Ông T đồng ý nhận phần đất diện tích 5.079,7m², tại các số 2, 4 theo bản trích đo hiện trạng, giao phần đất diện tích 5.078,8m², tại các thửa 1, 3 bản trích đo hiện trạng cho bà N, phần đất có diện tích căn nhà đồng ý hoàn lại giá trị đất cho bà N.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 214/2025/HNGĐ-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau.

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 phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức, nội dung đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự: Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn bà N, bị đơn ông T, người đại diện theo uỷ quyền của ông T và người coq quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông S có mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do, nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông T không đồng ý chia tài sản chung là phần đất diện tích 05 công, theo ông xác định phần đất có nguồn gốc do cha mẹ tặng cho riêng ông trước khi ông kết hôn với bà N. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình tố tụng, ông T không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc cha mẹ ông tặng cho riêng ông 05 công đất và vị trí, diện tích của 05 công đất được cho, sau khi kết hôn vợ chồng cùng canh tác, sử dụng đất. Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Trần Văn T3 cung cấp, có căn cứ xác định phần đất diện tích 10.327,3m² có nguồn gốc của ông Trần Văn M và bà Lê Thị N3 và ông M, bà N3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 913039 ngày 19/9/2016, tại các thửa 59, 61, tờ bản đồ số 13. Đến năm 2017, ông M và bà N3 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng phần đất diện tích 10.327,3m² cho ông T và bà N, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã chứng thực ngày 14/3/2017, sau đó bà N và ông T kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 432842 cấp ngày 02/8/2018, diện tích 10.327,3m², tại các thửa các thửa 235, 239, tờ bản đồ số 13. Do đó, có căn cứ xác định phần đất diện tích 10.327,3m² đo đạc thực tế diện tích 10.158,5m² là tài sản chung vợ chồng theo quy định tại Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, chia cho bà N phần đất diện tích 5.079,7m² và chia cho ông T phần đất diện tích 5.078,8m² là có căn cứ, phù hợp pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T.

Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm bà N và ông T thoả thuận hoán đổi vị trí phần đất được chia, cụ thể ông T sẽ nhận các phần đất tại vị trí đo số 2,4 bà N nhận các phần đất tại các vị trí 1, 3 theo bản vẽ hiện trạng, ông T sẽ hoàn lại giá trị phần đất của căn nhà cho bà N. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thoả thuận của ông T, bà N là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên được ghi nhận, sửa một phần Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau.

Theo đó, phần đất bà N được chia diện tích 4.110,7m² đất trồng lúa và diện tích 934,6m² đất trồng cây lâu năm; ông T được chia phần đất diện tích 4.205,3m² đất trồng lúa và 907,9m² đất trồng cây lâu năm. Do phần đất ông T được chia nhiều hơn phần đất bà N được chia 67,9m², trong đó có 33,5m² đất trồng cây lâu năm có đơn giá 95.000đ/m² và 34,4m² đất trồng lúa có đơn giá 85.000 đồng/m², nên buộc ông T có trách nhiệm hoàn lại cho bà N giá trị phần đất diện tích 67,9m² bằng số tiền 6.106.500 đồng.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên đề nghị ghi nhận sự thoả thuận của ông T, bà N, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 214/2025/HNGĐ-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau. Hội đồng xét xử xét thấy, đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án, ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng.

[6] Các phần quyết định khác của Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 214/2025/HNGĐ-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Cà Mau không có kháng cáo, kháng nghị, không liên quan đến kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T, sửa một phần Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 214/2025/HNGĐ-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cà Mau.

Áp dụng khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 35, 39, 143, 147; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 33, 43 Luật hôn nhân và Gia đình năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N đối với ông Trần Văn T yêu cầu chia tài sản chung là phần đất đo đạc thực tế diện tích 10.158,5m².

1.1. Chia cho bà Ngô Thị N được quyền quản lý, sử dụng phần đất trồng lúa diện tích 4110,7m² và phần đất trồng cây lâu năm diện tích 934,6m², tại các vị trí đo đạc ký hiệu số 1, 3 theo bản trích đo hiện trạng, thuộc một phần thửa số 235, 239, tờ bản đồ số 13, phần đất tọa lạc tại: ấp K, xã K (địa chỉ cũ: huyện T), tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 432842 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 02/8/2018.

1.2. Chia cho ông Trần Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần đất trồng lúa diện tích 4205,3m² và phần đất trồng cây lâu năm diện tích 907,9m², tại các vị trí đo đạc ký hiệu số 2, 4 theo bản trích đo hiện trạng, thuộc một phần thửa số 235, 239, tờ bản đồ số 13, phần đất tọa lạc tại: ấp K, xã K (địa chỉ cũ: huyện T), tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 432842 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 02/8/2018.

1.3. Buộc bà Ngô Thị N có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Văn T phần đất trồng cây lâu năm hiện đang có căn nhà diện tích 33,5m², trong phần vị trí đo đạc ký hiệu số 3.

1.4. Buộc ông Trần Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Ngô Thị N giá trị phần đất được chia nhiều hơn bà Ngô Thị N diện tích $67,9\text{m}^2$ bằng số tiền 6.106.500 đồng (Sáu triệu, một trăm lẻ sáu nghìn, năm trăm đồng).

1.5. Buộc ông Trần Văn T có trách nhiệm giao phần đất trồng cây lâu năm diện tích $934,6\text{m}^2$, tại vị trí đo đạc ký hiệu số 3 cho bà Ngô Thị N.

1.6. Bà Ngô Thị N và ông Trần Văn T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất được chia theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn S.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “*Giấy giao kèo cố đất lập ngày 24/9/2022*” vô hiệu.

2.1 Buộc bà Ngô Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S và bà Phan Tuyết N1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2.2. Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn S và bà Phan Tuyết N1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

2.3. Buộc ông Trần Văn S và bà Phan Tuyết N1 cùng có trách nhiệm giao trả cho bà Ngô Thị N phần đất trồng lúa diện tích đất $4.110,7\text{m}^2$, tại vị trí đo đạc ký hiệu số 3 theo bản trích đo hiện trạng.

2.4. Buộc ông Trần Văn S và bà Phan Tuyết N1 cùng có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn T phần đất trồng lúa diện tích đất $4205,3\text{m}^2$ tại vị trí đo đạc ký hiệu số 2 theo bản trích đo hiện trạng.

3. Vị trí, số đo các cạnh của các phần đất chia cho bà N, ông T và phần đất buộc ông Trần Văn S, bà Phan Tuyết N1 giao trả được thể hiện theo Bản trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp do Công ty TNHH Đ lập ngày 09/01/2026, được kèm theo Bản án.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Các phần Quyết định khác của Bản án hôn nhân và gia đình số 214/2025/HNGĐ-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Cà Mau không có kháng cáo, không bị kháng nghị, không liên quan đến kháng cáo đã có hiệu lực pháp luật, nên được giữ nguyên.

6. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp và án phí dân sự phúc thẩm

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc bà Ngô Thị N phải nộp án phí không có giá ngạch số tiền 150.000 đồng, án phí chia tài sản số tiền 15.463.070 đồng, án phí đối với thực hiện nghĩa vụ về tài sản 5.000.000 đồng, tổng số tiền án phí bà N phải nộp 20.613.070 đồng; bà Ngô Thị N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 8.276.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số 0005359 ngày 20/3/2025, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 - Cà Mau) được chuyển thu án phí; bà Ngô Thị N phải nộp tiếp số tiền án phí 12.337.070 đồng, (Mười hai triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn, không trăm bảy mươi đồng).

+ Buộc ông Trần Văn T phải nộp án phí không có giá ngạch số tiền 150.000 đồng, án phí chia tài sản số tiền 15.463.070 đồng, án phí đối với thực hiện nghĩa vụ về tài sản số tiền 5.000.000 đồng. Tổng số tiền án phí ông Trần Văn T phải nộp 20.613.070 đồng (Hai mươi triệu, sáu năm mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi đồng).

+ Ông Trần Văn S không phải chịu án phí, ông Trần Văn S đã nộp tạm ứng án phí số tiền 5.300.000 đồng (Năm triệu, ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011666 ngày 21/8/2025, tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cà Mau được hoàn lại đủ.

6.2. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp 12.547.000 đồng ông T phải chịu toàn bộ. Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ngô Thị N số tiền 12.547.000 đồng (Mười hai triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

6.3. Án phí dân sự phúc thẩm thẩm ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), ông Trần Văn T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000959 ngày 06/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Cà Mau được chuyển thu án phí.

7. 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Toà PT TANDTC tại Tp HCM;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 3;
- PTHADS khu vực 3;
- Các đương sự; - Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Anh Tuấn