| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH VĨNH LONG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số:665/2025/DS-PT
Ngày: 26/12/2025
V/v: Kiện đòi tài sản là
Quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN TỈNH VĨNH LONG**

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có***:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đặng Thị Ánh Bình.
*Các Thẩm phán*: Ông Lê Thành Trung
Ông Lê Văn Phận

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*** Bà Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 486/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2025 về việc "*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 630/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025, giữa:

***Nguyên đơn:***

-Bà Bùi Thị Tuyết N, sinh năm 1968 (vắng mặt)

-Ông Bùi Quang M, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long

-Ông Bùi Quang Đ, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn là ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1992. Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long ( được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2025).

***Bị đơn:*** bà Võ Thị Hồng C, sinh năm 1955 ( có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long

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

-Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long ( có mặt)

-Bà Huỳnh L, sinh năm 1971. Địa chỉ: A, ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long ( có mặt)

-Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B là Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Vĩnh Long – Ông Huỳnh Văn M1. Địa chỉ: Khu phố B, xã B, tỉnh Vĩnh Long (có đơn từ chối tham gia phiên tòa).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện ngày 04/7/2023 của các nguyên đơn Bùi Thị Tuyết N, Bùi Quang Đ, Bùi Quang M và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là ông Nguyễn Bá T trình bày:*

Ông Bùi Quang T1 (tên thường gọi là Bùi Quang M2 có 01 phần đất thuộc khu phố B, thị trấn B (nay là khu phố B, xã B, tỉnh Vĩnh Long), trong đó có thửa 122, tờ 31, diện tích 76.5 $m^2$. Nguồn gốc phần đất là của cha ông Truyện là ông Bùi Hữu H. Sau khi cha mẹ ông T1 chết để lại phần đất trên cho ông T1. Năm 1999 ông T1 đã để lại phần đất cho ông Bùi Quang Đ1 và ông Đ1 đã đăng ký kê khai. Năm 2004 ông T1 chết. Năm 2006 ông Bùi Quang Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2021 ông Bùi Quang Đ1 chết không có hàng thừa kế thứ nhất. Hàng thừa kế thứ hai của ông Đ1 là anh chị em ruột gồm Bùi Quang M, Bùi Quang Đ, Bùi Thị Tuyết N.

Khi ông Bùi Quang T1 (Bùi Quang M2) còn sống có cho một số hộ dân ở nhờ trong đó có hộ của bà Võ Thị Hồng C cùng chồng là ông Phạm Văn N2 cất nhà ở nhờ trên phần đất thuộc thửa 122, tờ 31. Ban đầu thì làm nhà lá, cột cây, sau đó khoảng năm 1998 gia đình ông N2, bà C tiến hành tháo dỡ nhà cũ và xây dựng nhà kiên cố, biết được sự việc gia đình bà C xây dựng nhà kiên cố trên phần đất ở nhờ, không được sự đồng ý của gia đình nên ngày 27/10/1998 gia đình ông T1 đã có đơn yêu cầu ngưng xây dựng gửi đến UBND thị trấn B. Ngày 30/11/1998 UBND thị trấn B lập biên bản yêu cầu đình chỉ thi công đối với hộ bà C, ông N2. Đồng thời ngày 15/10/1998 ông Bùi Quang T1 đã có đơn gởi UBND thị trấn B và Ban địa chính đăng ký yêu cầu xác lập quyền sử dụng đất đối với các thửa đất mà ông cho nhiều hộ dân ở nhờ trong đó có hộ bà Võ Thị Hồng C. Vài năm sau bà C, ông N2 tiếp tục lén lúc xây dựng nhiều lần dẫn đến việc hình thành nhà kiên cố như hiện trạng ngày nay.

Hiện nay phần đất thuộc thửa 122, tờ 31 do ông Bùi Quang Đ1 đứng tên. Khi được cấp giấy chứng nhận không có ai phản đối hay khiếu nại gì. Quá trình sử dụng ông Đ1 là người đóng thuế đối với thửa đất nêu trên. Gia đình đã nhiều lần yêu cầu bà C di dời nhưng bà không đồng ý. Bà C cho rằng bà và chồng là ông N2 đã mua phần đất này từ ông T1 với giá 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng), khi mua có giấy tay là không đúng, bởi vì không hề có việc mua bán này. Phần đất trước đây do ông T1 đứng tên quản lý khá nhiều, lúc này nhiều hộ nghèo khó, không có đất ở nên ông T1 đã cho nhiều hộ dân ở nhờ như hộ ông Nguyễn Xuân T2, hộ bà Nguyễn Thị S .... trong đó có cả hộ bà Võ Thị Hồng C. Năm 2023-2024 gia đình ông T1 đã khởi kiện các hộ khác và đã được Tòa án giải quyết trả lại đất cho gia đình ông T1. Riêng gia đình bà Võ Thị Hồng C không đồng ý trả lại đất. Ngày 16/9/2022 bà C yêu cầu công nhận phần đất nêu trên cho bà do có thời gian ở trên 30 năm phía nguyên đơn không đồng ý.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Võ Thị Hồng C và

người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị N1 phải di dời nhà trả lại phần đất thuộc thửa số 122, tờ 31 thị trấn B theo kết quả đo đạc ngày 20/02/2024.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Phía nguyên đơn không đồng ý. Do đây là đất có nguồn gốc của cha mẹ ông Đ1 cho ông Đ1 và hiện ông Đ1 đứng tên trong giấy chứng nhận. Việc bà C trình bày mua đất của gia đình là không đúng. Bà C đóng thuế từ năm 1993 đến năm 1996 là do lúc này bà C ở nhờ nên cán bộ thuế không biết nên thu thuế bà C. Sau đó gia đình bà kê khai thì mới thu thuế phía ông Đ1.

*Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/10/2023 của bị đơn và quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Bà C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên, lý do phần đất thửa 122, tờ 31 có nguồn gốc là của ông Bùi Quang T1 (Bùi Quang M2), tuy nhiên năm 1977 vợ chồng bà Võ Thị Hồng C đã mua phần đất này với số tiền 400.000 đồng. Khi mua có giấy tay, nhưng do thời gian lâu nên giấy tay mua bán đã thất lạc. Sau khi mua phần đất trên bà C đã quản lý sử dụng đến khoảng năm 1998 thì vợ chồng bà có cải tạo sửa chữa, nhưng lúc này gia đình ông T1 ngăn cản. Từ năm 1977 đến nay bà C là người trực tiếp quản lý, sử dụng và có đóng thuế từ năm 1993 đến 1996. Do bà C không hiểu biết về pháp luật nên không có tiến hành đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau năm 1996 không thu thuế nữa do bà C nghĩ là miễn thuế nông nghiệp nên bà C không tiếp tục đóng thuế. Việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1 thì bà C hoàn toàn không biết. Ông Đ1 kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi bà C là người sử dụng đất là không đúng với quy định pháp luật. Nguyên đơn cho rằng đất của ông T1, nhưng không có chứng cứ chứng minh ông T1 đã cho ông Đ1 phần đất này. Nên đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ1 theo như đơn khởi kiện của bị đơn. Bà C yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất đang tranh chấp và nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Đ1 sang cho bà C.

Trường hợp Tòa án có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án xem xét công sức đóng góp của bà C trong việc gìn giữ, bồi thố đất và đề nghị Tòa án cho bà C tiếp tục sử dụng đất, vì bà C không có chỗ ở khác. Đối với chứng cứ cho việc tôn tạo, bồi thố đất bị đơn không có tài liệu chứng cứ để chứng minh.

*Tại biên bản hòa giải ngày 13/02/2025 và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị N1 là anh Lê Kim Trường S1 trình bày*:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 31 là của ông Bùi Quang T1, tuy nhiên cha mẹ chị là ông Phạm Văn N2 và bà Võ Thị Hồng C đã mua lại của ông T1 với giá 400.000 đồng. Khi mua có làm giấy tay tuy nhiên do thời gian lâu nên giấy tay bị thất lạc không còn. Phần đất này hiện nay do chị và mẹ chị là bà C quản lý sử dụng. Chị không đồng ý trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn, do đã quản lý từ năm 1977. Chị đồng ý với ý kiến trình bày của bà C. Đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ1. Chị và bà

C yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất đang tranh chấp này, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Đ1 sang cho bà C.

Trường hợp Tòa án có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án xem xét công sức đóng góp của bà C trong việc gìn giữ đất. Và đề nghị Tòa án cho chị và bà C tiếp tục sử dụng đất, vì chị và bà C không có chỗ ở nào khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh L trình bày:*

Do có quen biết với bà C nên bà C có cho chị ở nhờ căn nhà trên phần đất tranh chấp để làm thợ tóc. Trước đây căn nhà không có ngăn làm 2, tuy nhiên do chị làm tóc sợ phát sinh bụi nên bà C ngăn làm 2 để tiện sinh hoạt. Chị xác định căn nhà là của bà C không phải của chị. Chị chỉ ở nhờ không có thuê mướn gì. Hiện nay chỉ có bà C, chị N1 và chị ở trên phần đất tranh chấp ngoài ra không có ai khác. Do không phải là nhà và đất của chị nên trường hợp Tòa án buộc bà C chị N1 trả đất thì chị cũng đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn và không có yêu cầu gì. Trường hợp đất thuộc về bà C và chị N1 thì việc ở lại trên đất hay không sẽ do chị và bà C thỏa thuận.

UBND huyện B trước khi chấm dứt hoạt động đều vắng mặt không có lý do mặt dù đã được triệu tập tham gia tố tụng hợp lệ. Đại diện UBND xã B, tỉnh Vĩnh Long hiện nay là ông Huỳnh Văn M1 có văn bản từ chối tham gia tố tụng đề ngày 12/9/2025 nên không thể thu thập được ý kiến về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 đã quyết định:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Quang M, Bùi Quang Đ, Bùi Thị Tuyết N đối với bà Võ Thị Hồng C và chị Phạm Thị N1 về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

+ Buộc bà Võ Thị Hồng C và chị Phạm Thị N1 phải trả cho ông Bùi Quang M, Bùi Quang Đ, Bùi Thị Tuyết N 74.3m$^2$ quyền sử dụng đất thuộc thửa 122-1 tờ bản đố số 31 khu phố 2 xã B, tỉnh Vĩnh Long nhưng trả giá trị bằng tiền với số tiền là 1.350.922.600 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu chín trăm hai mươi hai ngàn sáu trăm đồng).

+ Bà Võ Thị Hồng C và chị Phạm Thị N1 có quyền sử dụng đất diện tích 74.3m$^2$ quyền sử dụng đất thuộc thửa 122-1 tờ bản đố số 31 khu phố B xã B, tỉnh Vĩnh Long theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/02/2024. Bà Võ Thị Hồng C và chị Phạm Thị N1 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng diện tích diện tích 74.3m$^2$ quyền sử dụng đất thuộc thửa 122-1 tờ bản đố số 31 khu phố B xã B, tỉnh Vĩnh Long theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/02/2024 (*có họa đồ hiện trạng đất kèm theo*)

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Hồng C đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Quang Đ1 ngày 28/8/2006 số AE 878825 số vào sổ cấp giấy H00556.

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29/9/2025 bị đơn bà Võ Thị Hồng C và bà Phạm Thị N1 kháng cáo yêu cầu giải quyết: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bà Võ Thị Hồng C và bà Phạm Thị N1 vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Bá T là người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của các bị đơn, tuy nhiên các nguyên đơn thống nhất giảm 20% giá trị tài sản mà bản án sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn, cụ thể giảm số tiền 270.184.400đ, yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 1.087.739.900đ.

*Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

*Về nội dung giải quyết vụ án:*

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn giảm 20% số tiền theo định giá là 270.184.400đ, còn lại 1.087.739.900đ buộc bị đơn trả cho nguyên đơn.

Về án phí phúc thẩm: do sửa án nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng:

[1] Ngày 19 tháng 9 năm 2025, Tòa án xét xử sơ thẩm và tuyên án, đến ngày 29 tháng 9 năm 2025 bà Võ Thị Hồng C và bà Phạm Thị N1 kháng cáo là hợp lệ, đương sự nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Phần đất tranh chấp là thửa số 122, tờ bản đồ số 31, diện tích 76.5m$^2$ ( đo đạc thực tế 74.3m$^2$) loại đất ở, ông Bùi Quang Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2006. Cha mẹ ông Đ1 đã chết, ông Đ1 không có vợ con nên các nguyên đơn là anh chị em ruột của ông Đ1 được xác định là hàng thừa kế của ông Đ1 nên có quyền khởi kiện đòi lại đất.

[2] Theo tài liệu chứng cứ thu thập được thì thửa đất 122, tờ bản đồ số 31, diện tích 76.5m$^2$, loại đất ở, thuộc khu phố B, xã B có nguồn gốc là của cha mẹ ông Bùi Quang T1 (Bùi Quang M2) là Bùi Hữu H cho ông Bùi Quang T1. Sau năm 1975 do một số hộ dân không có đất ở nên ông Bùi Quang T1 có cho một số hộ dân ở nhờ. Trong đó có gia đình vợ chồng bà Võ Thị Hồng C và ông

Phạm Văn N2. Một số hộ dân khác ở nhờ gia đình nguyên đơn đã kiện lấy lại đất và được giải quyết xong. Riêng gia đình bà C không đồng ý trả đất. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/10/2023, đơn xin xác nhận ngày 20/10/2023 bà Võ Thị Hồng C đều thừa nhận thửa đất 122 nêu trên có nguồn gốc là của ông Bùi Quang T1 (Bùi Quang M2) (BL 87, 91), đây là tình tiết đã được các bị đơn thừa nhận nên nguyên đơn không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tại biên bản xác minh ngày 24/02/2025 đối với những người ở gần phần đất tranh chấp, xác minh theo yêu cầu của bà Võ Thị Hồng C đều xác định: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình ông Bùi Quang T1 (bl 211, 212). Theo kết quả xác minh ngày 04/3/2025 tại UBND thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (bl 219) theo sổ mục kê đất và sổ địa chính được lập ngày 20/12/1999 thì phần đất thuộc thửa 122, tờ 31, diện tích 76.5m$^2$ đều do ông Bùi Quang Đ1 đứng tên đăng ký kê khai. Như vậy có cơ sở để khẳng định phần đất mà các bên đang tranh chấp hiện nay thuộc thửa 122, tờ 31 có nguồn gốc là của ông Bùi Quang T1 để lại cho ông Bùi Quang Đ1. Năm 1999 ông Bùi Quang Đ1 đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/8/2006.

[ 4] Bị đơn bà Võ Thị Hồng C trình bày phần đất tranh chấp do bà và ông Phạm Văn N2 đã sử dụng từ năm 1977 và thừa nhận có nguồn gốc là của ông T1, nhưng vào năm 1977 bà và ông N2 đã mua lại từ ông T1 với giá 400.000 đồng, khi mua có viết giấy tay, nhưng do thời gian quá lâu giấy tay mua bán đã thất lạc, không cung cấp được cho Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án ngoài lời trình bày thì bị đơn không cung cấp được chứng cứ, chứng minh đã mua ( nhận chuyển nhượng) thửa đất tranh chấp, hơn nữa quá trình sử dụng bà C cũng không kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993 và Luật đất đai năm 2013. Do đó, lời trình bày của bà C, chị N1 về việc bà C, ông N2 đã mua lại thửa đất 122, tờ 31, tại khu phố B, xã B ông T1 là không có cơ sở chấp nhận.

[ 5] Đối với chứng cứ nộp thuế bao gồm:

Bị đơn nộp các biên lai số 00333 ngày 25/7/1993, số 002637 ngày 13/10/1994, số 03896 ngày 17/3/1995, số 000072 ngày 23/3/1996, số 006219 ngày 25/1/1997, số 008749 ngày 07/01/1998.

Nguyên đơn nộp các biên lai thu thuế nhà, đất gồm: biên lai số 0033689 ngày 28/02/2011, biên lai số 0035041 ngày 21/05/2014, biên lai thu tiền số 0016040 ngày 25/02/2009, biên lai thu tiền số 0048554 ngày 17/4/2007.

Căn cứ vào văn bản số 1987/BDA-CNHKD ngày 30/6/2025 *của đội thuế liên huyện B, B, Giồng T3 – Chi cục thuế khu vực XVIII "cơ quan thuế chỉ hỗ trợ về thu thuế. Việc lập bộ và quản lý thuế do ủy ban nhân dân thị trấn B thực hiện. Đối với việc bà Võ Thị Hồng C có kê khai nộp thuế đất phi nông nghiệp với diện tích 40m$^2$ không có đăng ký xác định số thửa số tờ. Nên không xác định được bà C có nộp thuế cho thửa 122, tờ 31 hay không*". Ông Đ1 nộp thuế từ năm 1999 đến 2012. Do đó không thể hiện việc bà C có nộp thuế đối với thửa đất tranh chấp.

[6] Mặc dù hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Quang Đ1 đối với thửa 122, tờ bản đồ 31 hiện nay đã thất lạc, không còn lưu giữ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (cũ). Tuy nhiên căn cứ vào các biên bản xác minh ngày 24/02/2025 đối với ông Lê Thành N3, Nguyễn Văn M3 đây là những người lớn tuổi ở sát khu vực đất tranh chấp, biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp đều khẳng định nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn hiện nay là của ông Bùi Quang T1 (Bùi Quang M2). Sau khi ông M2 chết có để lại cho các con ông M2. Riêng đối với bà Võ Thị Hồng C và chồng là ông N2 có sinh sống trên phần đất từ khoảng năm 1977 đến năm 1982 đến nay. Còn việc có mua bán hay không thì không biết rõ. Ban đầu bà C, ông N2 cất nhà cây lá sau này xây nhà kiên cố. Như vậy đều này là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn. Bởi vì khi bị đơn tiến hành sửa chữa lại nhà kiên cố trên phần đất tranh chấp thì ông T1 có làm đơn gửi UBND huyện B và phòng địa chính ngày 27/10/1998 yêu cầu giải quyết buộc bị đơn ngừng thi công xây dựng nhà kiên cố trên phần đất cho ở nhờ (BL 30). Ngày 30/11/1998 cán bộ địa chính UBND thị trấn B tiến hành lập biên bản về việc đình chỉ hộ dân xây dựng sai quyết định của UBND huyện. Như vậy thể hiện việc bà C, ông N2 xây dựng nhà trên đất không thuộc quyền sử dụng của mình.

[7] Việc bà C cho rằng do không am hiểu pháp luật nên không tiến hành đăng ký kê khai là không có cơ sở. Bởi vì vào năm 1999 khi thực hiện chủ trương đo đạc đăng ký kê khai, lúc này ông Bùi Quang T1 đã có đơn gửi Ủy ban nhân dân thị trấn B yêu cầu đo đạc xác định các thửa đất của ông cho các hộ ở nhờ (BL24) trong đó có hộ của bà Võ Thị Hồng C. Như vậy khi tiến hành đo đạc, đăng ký kê khai bà C đã ở nhờ trên đất, nếu đất của bà C thì lý do gì bà C và ông N2 không phản đối việc đăng ký quyền sử dụng đất của bên nguyên đơn. Năm 1999 ông Bùi Quang Đ1 đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận cho ông Đ1, bà C và ông N2 cũng không phản đối hay có bất kỳ khiếu nại gì về việc cấp giấy cho ông Đ1. Năm 2006 thực hiện chủ trương đo đạc đăng ký đất theo số liệu chính quy bà C cũng không đăng ký. Ông Đ1 là con của ông T1 đi đăng ký bà C cũng không có phản đối gì. Như vậy việc bà C trình bày đất đã mua của ông Bùi Quang T1 là không cơ sở chấp nhận.

[8] Căn cứ vào việc đăng ký kê khai, nguồn gốc đất qua xác minh, quá trình nộp thuế việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình ông T1 là cha của ông Đ1 để lại cho ông Đ1. Hiện nay ông Đ1 đã chết không có người thừa kế hàng thứ nhất nên những người thuộc hàng thừa kế thứ 2 của ông Đ1 là anh em của ông Đ1 gồm ông Bùi Quang M, Bùi Quang Đ, Bùi Thị Tuyết N khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị Hồng C và chị Phạm Thị N1 trả lại phần đất tranh chấp thuộc thửa 122-1, diện tích 74.3m$^2$ là có căn cứ.

[9] Tuy nhiên, ngoài phần diện tích đất và căn nhà nêu trên bà C và chị N1 không còn nhà và đất nào khác để ở. Do đó án sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp diện tích 74.3m$^2$ thuộc thửa 122-1, tờ bản đồ số 31, thuộc ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long cho bị đơn được quyền sử dụng và buộc bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật,

cụ thể: 74.3m$^2$ x 18.182.000 đồng/m$^2$ ( theo biên bản định giá tài sản ngày 08/12/2023 các đương sự thống nhất) = 1.350.922.600 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi triệu chín trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm đồng).

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của các nguyên đơn thống nhất giảm 20% giá trị tài sản cho bị đơn cụ thể là giảm số tiền 270.184.400đ, ghi nhận sự tự nguyện này của các nguyên đơn. Buộc bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn số tiền 1.087.739.900đ là phù hợp (1.350.922.600đ - 270.184.400đ).

Do các nguyên đơn thống nhất giảm bớt tiền giá trị đất cho bị đơn nên sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 và lệ phí tòa án. Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Hồng C và bà Phạm Thị N1;

Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn về việc giảm 20% giá trị tài sản cho bị đơn với số tiền 270.184.400đ;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 116/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long;

Căn cứ Điều 167 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai 2013; Điều 133 Luật đất đai năm 2024; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, Khoản 1 Điều 27 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử:***

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Bùi Quang M, Bùi Quang Đ, Bùi Thị Tuyết N đối với bị đơn bà Võ Thị Hồng C, bà Phạm Thị N1 và bà Huỳnh L về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

**1.1.** Buộc bà Võ Thị Hồng C và bà Phạm Thị N1 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Bùi Quang M, ông Bùi Quang Đ và bà Bùi Thị Tuyết N số tiền là 1.087.739.900đ (một tỷ không trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn chín trăm đồng) giá trị quyền sử dụng đất thửa 122-1, tờ bản đố số 31, diện tích 74.3m$^2$, đất ở tại đô thị, tọa lạc tại ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

**2.** Công nhận cho bà Võ Thị Hồng C và bà Phạm Thị N1 được quyền sử dụng đất diện tích 74.3m$^2$, đất ở tại đô thị, thuộc thửa số 122-1, tờ bản đố số 31,

tọa lạc tại ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/02/2024 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Bà Võ Thị Hồng C và bà Phạm Thị N1 có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 74.3m$^2$, thửa số 122-1, tờ bản đố số 31, đất ở tại đô thị, tại ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 20/02/2024 (*có họa đồ hiện trạng đất kèm theo*).

**3.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà Phạm Thị N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0003641 ngày 30/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

**4.** Các quyết định sau đây của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, bao gồm:

-Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Hồng C và chị Phạm Thị N1 và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi Quang Đ1 đối với thửa 122 tờ bản đồ số 31 theo kết quả tuyên xử nêu trên.

-Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Hồng C đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Quang Đ1 ngày 28/8/2006 số AE 878825 số vào sổ cấp giấy H00556.

-Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Võ Thị Hồng C và chị Phạm Thị N1 phải hoàn trả ông Bùi Quang M, Bùi Quang Đ, Bùi Thị Tuyết N số tiền 5.362.000 đồng (năm triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

-Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Võ Thị Hồng C là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tạm ứng, án phí nên được miễn toàn bộ án phí.

Chị Phạm Thị N1 phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho anh Bùi Quang M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007589 ngày 08 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Vĩnh Long.

Hoàn trả cho anh Bùi Quang Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007587 ngày 08 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Vĩnh Long.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị Tuyết N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007588 ngày 08 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Vĩnh Long.

-Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**5.** Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**6.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận***:
- Đương sự;
- TAND khu vực 8 -VL;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Đặng Thị Ánh Bình**