

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 266/2026/DS-ST

Ngày: 07-8-2026.

V/v đòi lại đất cho ở nhờ.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Ngọc Hồng;

2. Ông Võ Văn Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Cẩm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lư Ngọc Thiên An - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 539/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc: “Đòi lại đất cho ở nhờ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 259/2026/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Lý Kim L, sinh năm 1955;

Căn cước công dân số 083155001770.

Nơi cư trú: Số B, P, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Bùi Viết H, sinh năm 1986; nơi đăng ký thường trú: Mỹ T, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là phường B, thành phố Đà Nẵng); địa chỉ liên hệ: Số E, ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

- *Bị đơn:*

Bà Huỳnh Thị Kim M (tên gọi khác: N), sinh năm 1963;

Căn cước công dân số 083163010384.

Nơi cư trú: Số E, ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Dương Thành S, sinh năm 1990;

Nơi cư trú: Ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

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

1. Ông Huỳnh Minh N1, sinh năm 1964;

Căn cước công dân số 083064016746.

Nơi cư trú: Số E, ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

2. Ông Dương Công T, sinh năm 1965;

Căn cước công dân số 083065019513.

Nơi cư trú: Số E, ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã G, tỉnh Vĩnh Long).

(Ông H, ông S, ông T có mặt; ông N1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Lý Kim L là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.679,2m² thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là tờ bản đồ số 77, xã G, tỉnh Vĩnh Long), đất hiện do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Đất này có nguồn gốc ông bà nội bà

là ông Lý C (chết năm 1967) và bà Trần Thị H1 mua ở chế độ cũ. Sau đó ông bà nội bà L cho cha bà L là ông Lý Kim S1 (chết năm 2020) phần đất này, ngày 21/3/1997 ông S1 đứng tên GCNQSSĐ. Đến năm 2009 thì ông S1 tặng cho phần đất này cho bà L.

Ông Huỳnh Văn H2 (cha bà M) trước đây làm công cho ông Lý C, năm 1962 ông C phá sản nên có nhờ ông H2 bán chiếc đồ lớn để trả nợ nhưng bán xong ông H2 lấy hết tiền đi S mua nhà sinh sống, đến năm 1968 nhà bị cháy nên ông H2 mới về lại C, Bến Tre sinh sống trên một ngôi nhà gần mé sông, đất của bên gia đình ông H2, sau đó nhà bị sạt lở nên khoảng năm 2000 (không nhớ chính xác thời gian) ông H2 mới xin ông S1 cho ở nhờ trên phần đất đang tranh chấp hiện nay, do thấy hoàn cảnh của ông H2 khó khăn nên ông S1 cho ở nhờ (việc cho ở nhờ chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập giấy tờ, không có thỏa thuận về thời gian cho ở nhờ, cũng không có thỏa thuận về tài sản trên đất khi di dời sẽ như thế nào, chỉ nói khi nào bên ông H2 có nơi ở khác thì dọn đi). Lúc cho ở nhờ là chỉ cho ông H2 ở, chứ không có cho bà M ở, các con của ông H2 sau này đều ở riêng. Đến khi ông H2 chết thì bà M về xin làm đám tang tại ngôi nhà đó nên ông S1 cho làm đám tang, từ sau đó là bà M tự ý ở lại phần đất luôn mà không được sự đồng ý của bên gia đình bà L.

Về việc bà M cho rằng ông H2 là con nuôi của ông Lý C và ông C cho luôn phần đất đang tranh chấp cho ông H2 là hoàn toàn không có.

Đối với các tài sản trên phần đất đang tranh chấp hiện nay như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì bà L xác định các tài sản biên bản ghi nhận do phía bị đơn xây và trồng là đúng của phía bị đơn xây dựng và trồng. Trước đây, bà L có nêu ý kiến tại biên bản xem xét thẩm định về ngôi nhà chính là do bà L xây dựng thì do bà hiểu nhầm ý của người đại diện theo ủy quyền nói, bà hiểu nhầm ngôi nhà chính là bên phần đất còn lại mới của bà xây. Nay bà xác định lại ngôi nhà chính trên phần đất đang tranh chấp là của bên bị đơn xây dựng.

Về việc sau khi ông H2 xây tạm nhà ở nhờ trên đất, rồi sau này bà M tu bổ, sửa chữa lại nhà thì bà không biết thời gian nào, năm 2009 gia đình bà hay tin bà M muốn mở rộng nhà nên bà đã nhiều lần tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã. Do bà L làm việc ở Thành phố Hồ Chí Minh, lâu lâu mới về một lần nên không biết được việc bị đơn xây dựng công trình trên đất.

Trước đây khi ông S1 cho ông H2 ở nhờ thì phần đất tranh chấp so với hiện nay cũng không có thay đổi gì, phía bị đơn chủ yếu xây dựng công trình gần hết phần đất, bị đơn cũng không có tôn tạo gì đối với phần đất này.

Hiện nay gia đình bà M và bà M có đất khác để ở nhưng bà M vẫn không đồng ý tháo dỡ, di dời trả lại đất cho bà L làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L.

Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1 và ông Dương Công T có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời nhà ở, công trình kiến trúc và tài sản trên đất, để trả lại cho bà Lý Kim L phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là tờ bản đồ số 77, xã G, tỉnh Vĩnh Long), đất hiện do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi phần đất với số tiền 30.000.000 đồng.

Bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với phần đất có diện tích 7,2m² thuộc thửa A, có các công trình trên đất như sau: sân bê tông, hàng rào tường lưới B40, cổng rào theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/3/2026 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18 cung cấp thì nguyên đơn xác định là không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với phần đất này, đất này thuộc quản lý của nhà nước.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thì nguyên đơn đồng ý, không có ý kiến khác.

Về chi phí tố tụng nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Thành S trình bày:

Lời trình bày của nguyên đơn hoàn toàn không đúng, mà sự việc cụ thể như sau:

Cha bà là ông Huỳnh Văn H2, sinh năm 1918, chết năm 2003 và mẹ là Trần Thị U', sinh năm 1924, chết năm 1985. Năm 1924, ông H2 được ông Lý C (là ông nội của bà Lý Kim L) nhận làm con nuôi từ khi ông H2 06 tuổi. Ông C xem ông H2 như con ruột cùng làm kinh tế tạo lập kinh tế chung cho gia đình. Việc nhận làm con nuôi thì không có giấy tờ gì.

Trong thời gian chung sống với ông C, vào năm 1954 (trước đây bà M có nêu trong đơn phản tố là năm 1945 là do nhớ nhầm), ông C cho ông H2 luôn một phần đất để sinh sống là phần đất đang tranh chấp hiện nay có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là tờ bản đồ số 77, xã G, tỉnh Vĩnh Long), hiện phần đất này

do bà L đang đứng tên quyền sử dụng đất. Việc ông C cho đất ông H2 thì chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì.

Sau khi ông C chết thì ông H2 vẫn sinh sống trên đất, việc cho đất là do ông C cho, hoàn toàn không liên quan gì đến ông S1. Thời điểm chiến tranh thì để tránh bom đạn, có một khoảng thời gian ông H2 đưa các con lên S ở, rồi sau đó ông H2 vẫn về tiếp tục ở trên đất (không nhớ thời gian nào).

Từ năm 1954 thì ông H2 cùng vợ con sinh sống trên phần đất này, lúc đầu ông H2 xây nhà tạm để ở trên đất, qua ba lần bà M sửa chữa, tu bổ như ngôi nhà hiện trạng trên đất. Toàn bộ tài sản trên đất đều của phía bà M xây dựng và trồng, chỉ có một phần hàng rào là của bà L xây.

Quá trình ông H2 và bà M sinh sống trên đất vì cứ nghĩ đất ông C cho thì cứ ở và diện tích cũng ít nên không có đi đăng ký kê khai đứng tên đất. Việc ông S1 và bà L được cấp giấy chứng nhận thì bà cũng không có khiếu nại gì, bà chỉ nghĩ phần đất này là kỷ niệm của ông C để lại nên bà muốn ở trên đất để giữ làm kỷ niệm.

Trên phần đất này hiện nay có bà đang sinh sống cùng Huỳnh Minh N1 (em ruột bà), Dương Công T (chồng bà). Từ khi ông H2 sinh sống, rồi đến bà sinh sống trên đất thì phần đất này chủ yếu xây công trình, trồng cây gần hết phần diện tích đất, phía bà cũng không có tôn tạo gì phần đất này.

Hiện nay bà có đứng tên một phần đất khác nhưng phần đất này bà chỉ đứng tên dùm cho con trai bà, con trai bà đi N lao động gửi tiền về mượn bà mua đất. Bên phía chồng bà là ông T có hai phần đất vườn nhưng đất này là của bên gia đình chồng cho ông T, không phải đất của bà.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý.

Bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long thuộc trọn quyền quản lý, sử dụng của bà. Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long từ tên bà Lý Kim L sang cho bà Huỳnh Thị Kim M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp bà L yêu cầu bà M di dời nhà và tài sản để giao lại phần đất tranh chấp cho bà L thì bà M yêu cầu bà L phải hoàn trả cho bà M toàn bộ giá trị đất, nhà, công trình xây dựng trên đất, toàn bộ giá trị cây trồng và chi phí di dời với tổng số tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Đối với phần đất có diện tích 7,2m² thuộc thửa A có các công trình trên đất như sau: sân bê tông, hàng rào tường lưới B40, cổng rào theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/3/2026 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18 cung cấp thì bà xác định là không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với phần đất này, đất này thuộc quản lý của nhà nước, trường hợp Ủy ban nhân dân xã có yêu cầu bà trả lại phần diện tích này thì bà sẽ tự tháo dỡ, di dời các công trình này trả lại đất cho nhà nước do bà đã xây trên đất của nhà nước, không yêu cầu bồi thường gì.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc thì bị đơn đồng ý, không có ý kiến khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Công T trình bày:

Ông là chồng của bà M, ông thống nhất với lời trình bày của bà M, trường hợp sau này Tòa án có tuyên cho bà M được nhận bất kỳ tài sản nào thì ông đồng ý để cho cá nhân bà M nhận, ông có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1 trình bày:

Ông là em của bà M, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông thống nhất với lời trình bày của bà M.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Kim L đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1 và ông Dương Công T về việc đòi đất cho ở nhờ, cụ thể:

Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1 và ông Dương Công T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm: nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất, để trả lại cho bà Lý Kim L phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là tờ bản đồ số 77, xã G, tỉnh Vĩnh Long).

Nguyên đơn không phải bồi thường tài sản trên đất tranh chấp.

Ghi nhận nguyên đơn bà Lý Kim L tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M chi phí tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Không chấp yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M về việc yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long thuộc trọn quyền quản lý, sử dụng của bà M. Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long từ tên bà Lý Kim L sang cho bà Huỳnh Thị Kim M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp bà L yêu cầu bà M di dời nhà để giao lại phần đất tranh chấp cho bà L thì bà M yêu cầu bà L phải hoàn trả cho bà M toàn bộ giá trị đất, nhà, công trình xây dựng trên đất, giá trị cây trồng và chi phí di dời với tổng số tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Về án phí: Bà Huỳnh Thị Kim M được miễn nộp án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Đòi lại đất cho ở nhờ” được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 (Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội).

[3] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Lý Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1 và ông Dương Công T có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản

trên đất gồm nhà ở, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất, để trả lại cho bà Lý Kim L phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là tờ bản đồ số 77, xã G, tỉnh Vĩnh Long), đất hiện do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi phần đất với số tiền 30.000.000 đồng.

Bị đơn bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà M cho rằng phần đất tranh chấp đã được ông C cho cha của bà là ông H2 từ năm 1954. Bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long thuộc trọn quyền quản lý, sử dụng của bà. Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long từ tên bà Lý Kim L sang cho bà Huỳnh Thị Kim M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp bà L yêu cầu bà M di dời nhà để giao lại phần đất tranh chấp cho bà L thì bà M yêu cầu bà L phải hoàn trả cho bà M toàn bộ giá trị đất, nhà, công trình xây dựng trên đất, giá trị cây trồng và chi phí di dời với tổng số tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

[4] Về nguồn gốc đất và lịch sử biến động của phần đất tranh chấp:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long. Các đương sự đều thừa nhận thửa đất số 149 có nguồn gốc của ông Lý C nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn trình bày ông Huỳnh Văn H2 (cha bà M) trước đây làm công cho ông Lý C, năm 1962 ông C phá sản nên có nhờ ông H2 bán chiếc đò lớn để trả nợ nhưng bán xong ông H2 lấy hết tiền đi S mua nhà sinh sống, đến năm 1968 nhà bị cháy nên ông H2 mới về lại C, Bến Tre sinh sống trên một ngôi nhà gần mé sông, đất của bên gia đình ông H2, sau đó nhà bị sạt lở nên khoảng năm 2000 (không nhớ chính xác thời gian) ông H2 mới xin ông S1 cho ở nhờ trên phần đất đang tranh chấp (việc cho ở nhờ chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập giấy tờ, không có thỏa thuận về thời gian cho ở nhờ, cũng không có thỏa thuận về tài sản trên đất khi di dời sẽ như thế nào, chỉ nói khi nào bên ông H2 có nơi ở khác thì dọn đi). Lúc cho ở nhờ là chỉ cho ông H2 ở, không có cho bà M ở,

các con của ông H2 sau này đều ở riêng. Sau khi ông H2 chết thì bà M tự ý ở lại phần đất luôn mà không được sự đồng ý của bên gia đình bà L.

Phía bị đơn bà M thì cho rằng phần đất tranh chấp đã được ông C tặng cho ông H2 từ năm 1954, gia đình ông H2 sinh sống ổn định trên phần đất tranh chấp từ khi được cho đến khi phát sinh tranh chấp với nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Vào ngày 21/3/1997 hộ ông Lý Kim S1 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 68 (diện tích 1.485m² LN), thửa đất số 69 (diện tích 300m² T), cùng tờ bản đồ a, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ngày 31/10/2014 hộ ông Lý Kim S1 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.679,2m². Ngày 16/12/2014 ông S1 tặng cho bà Lý Kim L thửa đất số 149, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/01/2015. Qua đo đạc thực tế thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12 (nay là thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77) có diện tích 1.679,2m².

Như vậy, từ trước đến nay gia đình nguyên đơn là người kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, trong đó có diện tích đất 238,2m² đang tranh chấp. Bị đơn cho rằng ông H2 là con nuôi của ông C và được ông C tặng cho diện tích đất tranh chấp từ năm 1954 nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và nguyên đơn không thừa nhận việc này. Mặt khác, bị đơn cũng thừa nhận gia đình bị đơn không đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp, cũng không khiếu nại đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía nguyên đơn.

Ngoài ra, từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, nguyên đơn chưa bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ hoặc chỉnh lý theo quy định của pháp luật, như vậy theo khoản 21 Điều 3 và Điều 26 của Luật Đất đai, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất; quyền sử dụng đất hợp pháp được Nhà nước bảo hộ. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông S1, ông S1 tặng cho nguyên đơn bà L là phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bị đơn về việc ông C tặng cho ông H2 phần đất tranh chấp.

[5] Nguyên đơn cho rằng trong quá trình quản lý, sử dụng đất ông S1 có cho ông H2 là cha ruột của bị đơn ở nhờ đến hết đời, nguyên đơn không có thỏa thuận cho bị đơn ở nhờ trên đất tranh chấp. Như đã phân tích nêu trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 149 thuộc quyền sử dụng đất của gia đình nguyên đơn; phía bị đơn không thừa nhận việc ở nhờ, bị đơn cho rằng đất là của gia đình bị đơn được ông Lý C cho loan nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa gia đình bị đơn với gia đình nguyên đơn có thỏa thuận về việc bị đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp.

Tại văn bản số 2458/UBND-VP ngày 06/7/2026 của UBND xã G xác định “từ năm 2022 trở về trước nguyên đơn là bà Lý Kim L cùng các thành viên gia đình gồm ông Lý Kiên S2, ông Lý C và bị đơn là bà Huỳnh Thị Kim M, cùng thành viên gia đình là ông Huỳnh Văn H2 đã có đơn tranh chấp gửi đến Ủy ban nhân dân nhân xã A... liên quan thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12...”.

Như vậy, có căn cứ xác định sau khi ông H2 chết thì phía gia đình nguyên đơn đã có tranh chấp yêu cầu bị đơn trả lại đất, ngăn cản việc bị đơn tiếp tục ở trên phần đất tranh chấp. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, bà L có đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 của Luật Đất đai, trong đó có quyền yêu cầu người ở nhờ trả lại đất. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ di dời tài sản trên đất gồm nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại phần đất tranh chấp là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Theo kết quả đo đạc, biên bản, xem xét thẩm định tại chỗ và các bên đương sự cùng thống nhất xác định các tài sản trên phần đất tranh chấp như sau:

Tài sản do bị đơn xây dựng và trồng gồm:

Công trình kiến trúc:

Nhà chính: kết cấu nhà 01 tầng, cột gỗ tạp, vách gỗ tạp không trần, nền gạch tàu, mái tole fipro xi măng, có diện tích 96,4m².

Nhà phụ: kết cấu nhà 01 tầng, cột gỗ tạp, vách gỗ tạp không trần, nền gạch tàu, mái tole fipro xi măng, có diện tích 40,7m².

Mái che: nền xi măng, mái tole tráng kẽm, có diện tích 9,7m².

Hàng rào tường: kết cấu trụ bê tông chôn, kéo lưới B40, trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch cao < 0,8m, phía trên kéo lưới B40, cao 1,6m. Hàng rào nối từ điểm 11-10; từ điểm 2-3 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất.

Hàng rào: kết cấu trụ bê tông chôn chân, kéo lưới B40, hàng rào cao 1,2m.
Hàng rào nối từ điểm 10-9-8-7 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất.

Sân bê tông không cốt thép, có diện tích 66,4m².

01 hồ nước tròn, có thể tích 1,2m³.

Cây trồng: 06 bụi chuối, 01 cây dừa, 01 cây mít, 01 cây xoài.

Tài sản do nguyên đơn xây dựng và trồng gồm:

Hàng rào: kết cấu trụ bê tông chôn chân, kéo lưới B40, hàng rào cao 1,2m.
Hàng rào nối từ điểm 3-4-5-6-7 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất.

Xét thấy, nguyên đơn cho rằng chỉ cho ông H2 ở nhờ trên đất tranh chấp, bà M tự ý vào ở, sử dụng đất sau khi ông H2 chết mà không có sự đồng ý của nguyên đơn. Bị đơn không có tài liệu, chứng cứ về việc được phía nguyên đơn cho ở trên đất. Đồng thời, khi bà M vào ở trên đất thì phía nguyên đơn cũng đã tranh chấp, nhiều lần nộp đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất số 149. Như vậy, có cơ sở xác định việc bà M xây dựng công trình kiến trúc, trồng cây trên phần đất tranh chấp không được sự đồng ý của nguyên đơn.

Bà M yêu cầu bà L phải hoàn trả cho bà M toàn bộ giá trị đất, nhà, công trình kiến trúc, toàn bộ giá trị cây trồng trên đất và chi phí di dời với tổng số tiền là 800.000.000 đồng là không có căn cứ và phía nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa bị đơn trình bày nếu trường hợp Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận đối với số tiền 800.000.000 đồng thì bị đơn chấp nhận với giá trị tài sản theo giá của Hội đồng định giá đã xác định để bồi thường cho bị đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn không đồng ý bồi thường cho bị đơn nên không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành Thông báo v/v giao nộp tài liệu, chứng cứ số 941/TB-TA ngày 22/6/2026, yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu phản tố, cũng như lời trình bày của mình nhưng phía bị đơn vẫn không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh.

Tại công văn số 648/CNKV18-ĐK&TT-TL ngày 29/4/2026 Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp thông tin: Bà Huỳnh Thị Kim M đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 75, tờ bản đồ số 1, diện tích 883,7m², tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là thửa 66, xã G, tỉnh Vĩnh Long). Bà M cũng thừa nhận bà có đứng tên một phần đất nhưng phần đất này bà chỉ đứng tên dùm

cho con trai bà, con trai bà đi N lao động gửi tiền về mượn bà nhận chuyển nhượng đất. Bên phía chồng bà là ông T có hai phần đất vườn nhưng đất này là của bên gia đình chồng cho ông T. Do đó, nếu buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn thì gia đình bị đơn vẫn còn phần đất khác khác, đủ điều kiện để làm chỗ ở đảm bảo cuộc sống ổn định của gia đình bị đơn.

[7] Như Hội đồng xét xử đã phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L là có căn cứ nên được chấp nhận; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Hiện nay đất tranh chấp do bà M, ông T, ông N1 đang quản lý, sử dụng nên buộc bà M, ông T, ông N1 phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp để trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long.

Nguyên đơn không phải bồi thường tài sản trên đất tranh chấp. Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn chi phí tháo dỡ, di dời tài sản với số tiền là 30.000.000 đồng.

Để đảm bảo tạo điều kiện cho bà M, ông T, ông N1 có thời gian tạo lập chỗ ở mới, xét thấy cần cho bà M, ông T, ông N1 được quyền lưu cư trên đất tranh chấp trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[8] Đối với phần đất có diện tích 7,2m² thuộc thửa A là phần đất nằm trong đường giao thông, trên đất có các công trình trên đất như sau: sân bê tông, hàng rào tường lưới B40, cổng rào do bị đơn bà M xây dựng theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/3/2026 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 18 cung cấp thì nguyên đơn, bị đơn xác định là không tranh chấp, không yêu cầu gì đối với phần đất này, đất này thuộc quản lý của nhà nước. Trường hợp Ủy ban nhân dân xã C1 yêu cầu bà M trả lại phần diện tích này thì bà sẽ tự tháo dỡ, di dời các công trình này trả lại đất cho nhà nước do bà M đã xây trên đất của nhà nước, không yêu cầu bồi thường gì. Do đó Hội đồng xét xử không xét đến.

[9] Về phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng là 9.575.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bà M, ông T, ông N1 phải liên đới chịu chi phí tố tụng.

[11] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án.

Bà M phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 (Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội);

Căn cứ các điều 163, 166, 175 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 3, 26, 31, 133, 235, 236 của Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 12, Điều 26 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 nguyên đơn bà Lý Kim L đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1 và ông Dương Công T về việc đòi đất cho ở nhờ, cụ thể:

Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1 và ông Dương Công T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lý Kim L phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là tờ bản đồ số 77, xã G, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1 và ông Dương Công T có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm: nhà, công trình kiến trúc, cây trồng ra khỏi phần đất nêu trên, để trả lại cho nguyên đơn bà Lý Kim L phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã A, huyện C,

tỉnh Bến Tre (nay là tờ bản đồ số 77, xã G, tỉnh Vĩnh Long). Cụ thể các tài sản như sau:

Nhà chính: kết cấu nhà 01 tầng, cột gỗ tạp, vách gỗ tạp không trần, nền gạch tàu, mái tole fipro xi măng, có diện tích 96,4m², ký hiệu thửa 149-1.

Nhà phụ: kết cấu nhà 01 tầng, cột gỗ tạp, vách gỗ tạp không trần, nền gạch tàu, mái tole fipro xi măng, có diện tích 40,7m², ký hiệu thửa 149-2.

Mái che: nền xi măng, mái tole tráng kẽm, có diện tích 9,7m², ký hiệu thửa 149-5.

Hàng rào tường: kết cấu trụ bê tông chôn, kéo lưới B40, trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch cao < 0,8m, phía trên kéo lưới B40, cao 1,6m. Hàng rào nối từ điểm 11-10; từ điểm 2-3 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất.

Hàng rào: kết cấu trụ bê tông chôn chân, kéo lưới B40, hàng rào cao 1,2m. Hàng rào nối từ điểm 10-9-8-7 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất.

Sân bê tông không cốt thép, có diện tích 66,4m², ký hiệu thửa 149-3.

01 hồ nước tròn, có thể tích 1,2m³, ký hiệu thửa 149-7.

Cây trồng: 06 bụi chuối, 01 cây dừa, 01 cây mít, 01 cây xoài.

(Có hồ sơ đo đạc kèm theo).

Nguyên đơn không phải bồi thường tài sản trên đất tranh chấp.

Ghi nhận nguyên đơn bà Lý Kim L tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M chi phí tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1 và ông Dương Công T được quyền lưu cư trong thời hạn 04 (bốn) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Kim M về việc yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long thuộc trọn quyền quản lý, sử dụng của bà M. Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 238,2m² thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã G, tỉnh Vĩnh Long từ tên bà Lý Kim L sang cho bà Huỳnh Thị Kim M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp bà L yêu cầu bà M di dời nhà để giao lại phần đất tranh chấp cho bà L thì bà M yêu cầu bà L phải hoàn trả cho bà M toàn bộ giá trị đất, nhà, công trình xây dựng trên

đất, giá trị cây trồng và chi phí di dời với tổng số tiền là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Huỳnh Thị Kim M, ông Huỳnh Minh N1 và ông Dương Công T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lý Kim L số tiền 9.575.000đ (chín triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị Kim M được miễn nộp án phí.

Bà L thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 8, 34, 36, 71, 72 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Diễm My