

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 283/2024/DS-PT  
Ngày: 25-6-2024  
V/v “Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ di  
dời nhà và các tài sản khác để trả  
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Thu

**Các Thẩm phán:** Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ di dời nhà và các tài sản khác để trả quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 185/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Lệ P, sinh năm 1978;

Nơi cư trú: C57, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Đinh Thị Pha L, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Thôn K, thị xã H, tỉnh Bình Định (Giấy ủy quyền ngày 22-05-2024).

**- Bị đơn:**

1. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1963;

2. Bà Võ Thị L1, sinh năm 1971;

Cùng nơi cư trú: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1965;

Nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông C:* Ông Đoàn Minh Thiên Y, sinh năm 1987;

Nơi cư trú: Tổ 1, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang (Hợp đồng ủy quyền ngày 19-9-2022).

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1937;

Nơi cư trú: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Ngô Đức T, sinh năm 1972;

Nơi cư trú: Khu phố Y, phường P, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1975;

5. Bà Trần Thị Hồng Y1, sinh năm 1980;

Cùng nơi cư trú: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

6. Ông Phạm Chí Ph, sinh năm 1975;

Nơi cư trú: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

7. Ông Phạm Vũ M, sinh năm 1996;

Nơi cư trú: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn D - Bị đơn; Ông Nguyễn Ngọc C - Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

*(Ông D, bà L1 và ông Y có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18-01-2022, ngày 10-3-2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Lệ P trình bày:*

Bà Trần Thị Lệ P yêu cầu ông Phạm Văn D và bà Võ Thị L1 tháo dỡ nhà chính, mái che, nhà tạm và công trình phụ để trả lại cho bà P một phần thửa đất thuộc một phần thửa số 572, tờ bản đồ số 6, đất tại ấp Đông Bình, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc. Cụ thể bà Trần Thị Lệ P yêu cầu ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1 tháo dỡ toàn bộ bàn thiên diện tích 0,3m<sup>2</sup>, một phần nhà chính là 54m<sup>2</sup>, nhà phụ diện tích 18,6m<sup>2</sup>, nhà tạm diện tích 19,5m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 5m<sup>2</sup>, một phần mái tôn diện tích là 24,2m<sup>2</sup>, một phần mái che diện tích 74,5m<sup>2</sup>, chòi lá ngang 2,9m x dài 5,9m tại vị trí C được thể hiện theo Mạnh trích đo địa chính số 76 ngày 23/12/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 26/12/2022. Kết cấu nhà và tài sản, cây trồng trên đất được xác định

theo Chứng thư thẩm định giá số 17/HĐ-TVDV-PN-LA ngày 17/01/2023 của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ tư vấn Hồng Đức.

Ông Nguyễn Ngọc C là người chuyển nhượng thửa đất 572 cho bà P vào khoảng năm 2010, khi chuyển nhượng thửa đất 572, ông C có chỉ cho bà P trên thửa đất 572 có một cái nhà lá, sau này sẽ được bồi thường luôn căn nhà. Giữa ông C và bà P chỉ có làm giấy tay thể hiện ông C nhận tiền của bà P 02 lần là 130.000.000 đồng. Ông C nhận làm thủ tục chuyển quyền thửa đất 572 cho bà P, cho nên khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C là người mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho bà P khoảng năm 2011. Từ năm 2011, hàng năm bà P đều có gửi cho ông C một ít tiền coi như là chi phí để ông C giữ thửa đất 572 cho bà P.

Khoảng tháng 10 năm 2021, bà P có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 572, bà P yêu cầu ông C cùng đi với bà P đến phần đất bà đã mua, nhưng ông C không đi được nên bà P mới nhờ người em bà con đi đến đất; người em báo cho bà P biết là có căn nhà cấp 4 trên thửa đất, ông C mới kêu bà P đi thưa và cho rằng người này xây nhà trái phép. Từ khi bà P mua đất từ ông C chuyển nhượng đến khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 572, bà P chỉ biết ông C là người chuyển nhượng đất cho bà P. Bà P không biết trên đất có nhà của ông D, bà L1. Bà P làm đơn gửi đề nghị Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông giải quyết bảo vệ quyền lợi cho bà thì bà gặp bà L1, ông D, bà P cũng đồng ý hỗ trợ cho ông D bà L1 100.000.000 đồng để dỡ nhà trả đất nhưng ông D bà L1 yêu cầu tiền nhiều đến khi Tòa án giải quyết ông D yêu cầu 500.000.000 đồng. Bà P chỉ tự nguyện hỗ trợ cho ông D, bà L1 10.000.000 đồng. Số tiền ông D yêu cầu hơn thì bà P yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C là người chuyển nhượng thửa đất 572 cho bà cùng chịu chung nghĩa vụ hỗ trợ chi phí di dời nhà cho ông D, bà L1.

*Bị đơn ông Phạm Văn D và bà Võ Thị L1 do bà L1 trình bày:*

Năm 2010, ông D có dẫn bà Nguyễn Thị B bán thửa đất 572 cho ông Nguyễn Ngọc C, ông D và bà L1 có nhà ở trên thửa đất 572, kết cấu nhà như biên bản kiểm kê ngày 03/5/2007 của Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh Đông, ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần Giuộc, ông D với tư cách là chủ hộ. Nhà trên thửa đất 572 là một căn nhà tôn vách lá, có một căn nhà lá nằm một phần thửa đất 572 và 571. Năm 2017 sau khi bà B chuyển nhượng thửa đất 572 cho ông C, nhà lá hư nhiều, vách nhà chính bằng lá cũng bị hư nên vợ chồng ông D thay vách lá bằng gạch. Nhà lá kế bên dỡ để làm mái che do đó nhà chính và mái che có trên hai thửa đất 571, 572 như Mảnh trích đo địa chính thể hiện. Cùng năm 2010, bà B bán thửa đất 572 cho ông C, ông D có ý kiến nói miệng với ông C là ông D không dỡ nhà vì ông không có chỗ ở, ông C vẫn đồng ý mua, ông D muốn ở lại để khi Nhà nước thu hồi đất ông D được nhận giá trị căn nhà và tiền hỗ trợ di dời nhà.

Bà L1, ông D đồng ý thửa đất 572, diện tích 1.253m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác là của bà Nguyễn Thị B là mẹ ruột bà L1 đứng tên. Bà B cho bà L1 và ông D sử dụng 01 phân từ năm 1992 và vợ chồng ông D, bà L1 có làm nhà để ở trên đất.

Bà L1 và ông D đồng ý tháo dỡ toàn bộ bàn thiên diện tích 0,3m<sup>2</sup>, một phần nhà chính là 54m<sup>2</sup>, nhà phụ diện tích 18,6m<sup>2</sup>, nhà tạm diện tích 19,5m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 5m<sup>2</sup>, một phần mái tôn diện tích là 24,2m<sup>2</sup>, một phần mái che diện tích 74,5m<sup>2</sup>, chòi lá ngang 2,9m x dài 5,9m tại vị trí C, tháo đồng hồ điện, đồng hồ nước, để trả cho bà P thửa đất 572 trong đó có đường bê tông mà ông D, bà L1 làm cho bà P sử dụng nhưng bà P phải hỗ trợ cho ông D, bà L1 số tiền tháo dỡ nhà, di dời tài sản trên đất là 500.000.000 đồng. Bởi vì ông C mua đất của bà B, có nhà của ông D, bà L1 trên đất, ông C còn làm giấy cho bà B và ông D ở nhờ trên đất; khi bà P mua thửa đất 572 không đến gặp vợ chồng bà để thương lượng cho nên bà P hoặc ông Nguyễn Ngọc C phải hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng thì bà L1, ông D mới dỡ nhà giao thửa đất 572 cho bà P.

Năm 2017 bà L1, ông D sửa nhà xây gạch nhưng không xin phép chính quyền địa phương, chính quyền địa phương cũng không lập biên bản xử phạt hành chính. Bà Nguyễn Thị B mẹ của bà L1 đã già ở trên thửa đất 571 nhưng thửa đất 571 bà B đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hồng Y1 đứng tên, bà B được chính quyền địa phương hỗ trợ xây nhà tình thương.

Bị đơn ông Phạm Văn D đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bà L1, ông D không bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Ngọc C do ông Nguyễn Văn Đức đại diện trình bày:

Ông C chuyển nhượng thửa đất 572 từ năm 2010, bà P nhận đất, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2010 nên bà P thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, việc bà P kiện ông D ra Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc theo quy định của Luật Đất đai và Bộ luật Tố tụng Dân sự ông C không có ý kiến.

Ông D xác định ở nhờ trên phần đất thuộc thửa 572 do bà P đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là chứng cứ không cần phải chứng minh. Theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc giải quyết quan hệ tranh chấp đất đai cho ở nhờ theo quy định của pháp luật. Bà Trần Thị Lê P yêu cầu ông C cùng chịu nghĩa vụ hỗ trợ cho ông D bà L1 là yêu cầu vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu vì trong đơn, khi giải quyết bà P chỉ yêu cầu ông D, bà L1 dỡ nhà trả đất.

Việc ông C làm giấy cho bà B, ông D ở nhờ trên đất là do khi bà P chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất ông Nguyễn Ngọc C giao cho bà P thì bà P phải chịu trách nhiệm với ông D, bà L1, ông C không còn trách nhiệm.

- Ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị Hồng Y1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 10/01/2024:

Vợ chồng ông Tr, bà Y1 nhận chuyển nhượng thửa đất 571 diện tích 251m<sup>2</sup> loại đất ONT của bà Nguyễn Thị B năm 2012, đến ngày 25/12/2012, bà Y1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất 571 có căn nhà tình thương

bà B đang ở. Đối với phần vách nhà, mái che của ông D có trên thửa đất 571, khi ông D tháo dỡ nhà, mái che để giao thửa đất 572 cho bà P ông D sẽ tháo dỡ luôn. 05 cái hồ chứa nước trong thửa đất 571, ông Tr bà Y1 không yêu cầu ông D, bà L1 dời đi để tự thỏa thuận sau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 189, 197 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 4, 5, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Lệ P yêu cầu ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1 tháo dỡ nhà, di dời tài sản để trả quyền sử dụng đất.

Buộc ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1, ông Phạm Chí Ph, ông Phạm Vũ M có nghĩa vụ tháo dỡ nhà, di dời tài sản tại khu C một phần thửa đất 572 gồm: bàn thờ (bàn thiên) diện tích 0,3m<sup>2</sup>, căn nhà chính diện tích 54m<sup>2</sup>, nhà phụ diện tích 18,6m<sup>2</sup>, nhà tạm diện tích 19,5m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 05m<sup>2</sup>, một phần mái che tôn diện tích 24,2m<sup>2</sup>, một phần mái che diện tích 74,5m<sup>2</sup>, chòi lá diện tích 2,5m<sup>2</sup>, đồng hồ nước, đồng hồ điện để trả cho bà Trần Thị Lệ P 447m<sup>2</sup> đất BHK một phần thửa đất số 572, thuộc tờ bản đồ số 06, đất tại ấp Đông Bình, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Vị trí, diện tích nhà và tài sản tháo dỡ, di dời được xác định tại khu C theo Mảnh trích đo địa chính số 76 ngày 23/12/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 26/12/2022.

Bà Trần Thị Lệ P được tiếp tục sử dụng đường bê tông có trên thửa đất 572, sở hữu cây trồng trên đất gồm 02 cây mai vàng loại C, 02 cây dừa loại A, 01 cây dừa loại C, 02 cây đu đủ loại B theo Chứng thư thẩm định giá số 17 ngày 17/01/2023 của Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ tư vấn Hồng Đức.

Ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1, ông Phạm Chí Ph, ông Phạm Vũ M được quyền lưu cư trong nhà có trên thửa đất 572 thời gian 6 tháng kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D yêu cầu bà Trần Thị Lệ P hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản trên đất.

Buộc bà Trần Thị Lệ P liên đới với ông Nguyễn Ngọc C hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản cho ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1 số tiền 129.628.800 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn D yêu cầu bà Trần Thị Lê P hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản số tiền 370.371.200 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05-02-2024, bị đơn ông Phạm Văn D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng buộc bà P và ông C liên đới hỗ trợ tiền di dời nhà là 500.000.000 đồng;

Ngày 02-02-2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C kháng cáo không đồng ý chịu trách nhiệm liên đới với bà P bồi thường thiệt hại cho ông D, bà L1 và không đồng ý chịu chi phí thẩm định, đo đạc mà bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của ông D và ông C trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thừa đất 572 ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà B sau đó chuyển nhượng lại cho bà P nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng từ bà B sang bà P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà P là đúng pháp luật. Bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà B có ký giấy cho ông D, bà B ở nhờ 02 năm. Bà P yêu cầu ông D và bà L1 tháo dỡ, di dời nhà, tài sản để trả lại đất.

Xét thấy ông C, bà P và ông D, bà L1 đều có lỗi. Khi ông C chuyển nhượng đất cho bà P có một cái nhà lá trên đất nhưng ông C không thông báo cho bà P biết nhà của ông D đang ở nhưng ông C viết giấy cho ông D ở nhờ; bà P có lỗi do bà nhận chuyển nhượng đất không xem xét kỹ tài sản trên đất nhận chuyển nhượng là của ai. Ông D, bà L1 có lỗi do đất bà B đã chuyển nhượng cho bà P nhưng ông D, bà L1 ở nhờ trên đất, không chỉ ở mà ông D, bà L1 tự sửa chữa thay đổi kết cấu nhà có sẵn mà không có được sự đồng ý của bà Trần Thị Lê P và ông Nguyễn Ngọc C. Các bên phải chịu tương ứng với phần lỗi của mình như bản án sơ thẩm là phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D và ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn bà Trần Thị Lệ P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Đức T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những đương sự không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo Tòa án không triệu tập.

[3] Bà Trần Thị Lệ P khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1 tháo dỡ nhà, di dời tài sản để trả quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Xét thấy:

[4] Ngày 30-12-1996, bà Nguyễn Thị B được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất 572, diện tích 1.253m<sup>2</sup>, loại vườn, tờ bản đồ số 6, tại ấp Đông Bình, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Bà B chuyển nhượng cho ông C nhưng không làm thủ tục sang tên, trên thửa đất có một phần căn nhà tôn, vách lá mà ông D, bà Võ Thị L1 (con của bà B) đang ở. Ông C có làm giấy tay cho bà B, ông D ở nhờ được thể hiện bằng giấy viết tay đất cho ở nhờ không ghi ngày tháng năm có nội dung là “Tôi tên là Nguyễn Ngọc C đồng ý cho bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Văn D ở nhờ trên phần đất ông C đã mua, thời gian là 02 năm. Hai năm đem đổi giấy một lần, người cho ở nhờ Nguyễn Ngọc C ký và ghi họ tên, người ở nhờ là bà Nguyễn Thị B ký tên”. Hiện tại bà Nguyễn Thị B đang ở trên thửa đất 571 do bà Trần Thị Hồng Y1 nhận chuyển nhượng đất của bà B và bà Y1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Sau đó ông C chuyển nhượng lại cho bà P nhưng ngày 10-7-2010 tại Văn phòng Công chứng Cần Đức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B là bên chuyển nhượng và bà P là bên nhận chuyển nhượng. Ngày 16-8-2010, bà Trần Thị Lệ P được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 572 nêu trên.

[6] Năm 2017 sau khi bà P nhận chuyển nhượng thửa đất 572 của bà B thì ông D, bà L1 sửa chữa lại nhà chính là xây gạch hai bên vách, có làm thêm mái che phía trước và bên hông nhà. Bà Trần Thị Lệ P yêu cầu ông D, bà L1 tháo dỡ nhà, di dời tài sản tại khu C gồm: bàn thiên diện tích 0,3m<sup>2</sup>, một phần nhà chính là 54m<sup>2</sup>, nhà phụ diện tích 18,6m<sup>2</sup>, nhà tạm diện tích 19,5m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 5m<sup>2</sup>, một phần mái tôn diện tích là 24,2m<sup>2</sup>, một phần mái che diện tích 74,5m<sup>2</sup>, chòi lá ngang 2,9m x dài 5,9m tại vị trí C để trả thửa đất 572 cho bà Trần Thị Lệ P.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Lệ P. Buộc ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1, ông Phạm Chí Ph, ông Phạm Vũ M có nghĩa vụ tháo dỡ nhà, di dời tài sản tại khu C một phần thửa đất 572 gồm: bàn thờ (bàn thiên) diện tích 0,3m<sup>2</sup>, căn nhà chính diện tích 54m<sup>2</sup>, nhà phụ diện tích

18,6m<sup>2</sup>, nhà tạm diện tích 19,5m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 05m<sup>2</sup>, một phần mái che tôn diện tích 24,2m<sup>2</sup>, một phần mái che diện tích 74,5m<sup>2</sup>, chòi lá diện tích 2,5m<sup>2</sup>, đồng hồ nước, đồng hồ điện để trả cho bà Trần Thị Lê P 447m<sup>2</sup> đất BHK một phần thửa đất số 572. Phần này các đương sự không có kháng cáo nên không xem xét.

[8] Ông Phạm Văn D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng buộc bà P và ông C liên đới hỗ trợ tiền di dời nhà là 500.000.000 đồng; ông Nguyễn Ngọc C kháng cáo không đồng ý chịu trách nhiệm liên đới với bà P bồi thường thiệt hại cho ông D, bà L1 và không đồng ý chịu chi phí thẩm định, đo đạc mà bản án sơ thẩm đã tuyên. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo.

[9] Xét thấy, tại Đơn khởi kiện ngày 10-5-2023, ông D chỉ khởi kiện yêu cầu bà P hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản với số tiền 500.000.000 đồng, không có yêu cầu đối với ông C phải có trách nhiệm liên đới nên Tòa án cấp sơ thẩm cũng không có thụ lý việc ông D yêu cầu đối với ông C nhưng lại buộc bà P và ông C có trách nhiệm liên đới hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản cho ông D, bà L1 số tiền 129.628.800 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông D, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C nên chấp nhận kháng cáo của ông C, hủy một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung: “Buộc bà Trần Thị Lê P liên đới với ông Nguyễn Ngọc C hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản cho ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1 số tiền 129.628.800 đồng”

[10] Trước khi ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B thì trên đất có căn nhà tole, vách lá của ông D và bà L1 đang ở. Ông D và bà L1 cũng biết việc bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C. Ông C và ông D, bà L1 có thỏa thuận để ông D, bà L1 ở nhờ 02 năm, hết 02 năm đổi giấy khác. Như vậy, từ lúc ông C nhận chuyển nhượng thì ông D và bà L1 đã biết đất không còn thuộc quyền sử dụng của bà B. Từ năm 2010, Ông C và ông D, bà L1 có thỏa thuận để ông D, bà L1 ở nhờ 02 năm, hết 02 năm phải thỏa thuận lại, như vậy, khi hết thời hạn 02 năm mà không có thỏa thuận lại thì việc ông D, bà L1 ở nhờ trên đất không còn hợp pháp nữa.

[11] Nhưng vào năm 2017 bà L1, ông D tự ý sửa chữa nhà, làm thay đổi kết cấu căn nhà, xây vách tường, làm thêm mái che mà không có sự đồng ý của bà P, trong khi bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010 là lỗi hoàn toàn của bà L1 và ông D. Do đó, ông D yêu cầu bà P hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản với số tiền 500.000.000 đồng và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của ông D là không có căn cứ. Kháng cáo của ông D là không có cơ sở chấp nhận. Cần sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D về việc yêu cầu bà Trần Thị Lê P hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản trên đất với số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà P tự nguyện hỗ trợ cho ông D, bà L1 10.000.000 đồng nên ghi nhận.



[12] Do bà P được tiếp tục sử dụng đường bê tông và sở hữu cây trồng trên thửa đất 572 là tài sản của ông D và bà L1 nên bà P phải hoàn lại cho ông D và bà L1 giá trị tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 17 ngày 17-01-2023 của Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ tư vấn Hồng Đức cụ thể như sau: Đường bê tông trị giá 1.298.000 đồng  $[(8,2 \text{ m}^2 + 7,5 \text{ m}^2) \times 165.349 \text{ đồng/m}^2 \times 50\%]$ ; 02 cây mai vàng loại C, 02 cây dừa loại A, 01 cây dừa loại C, 02 cây đu đủ loại B trị giá 4.380.000 đồng, tổng cộng là 5.678.000 đồng.

[13] Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tổng cộng 17.750.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà P được chấp nhận nên ông D và bà L1 phải có trách nhiệm liên đới chịu toàn bộ là 17.750.000 đồng. Bà P đã nộp tạm ứng 17.750.000 đồng nên ông D và bà L1 phải có trách nhiệm liên đới hoàn lại cho bà P 17.750.000 đồng.

Ông Nguyễn Ngọc C không phải chịu chi phí tố tụng.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1 phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ, di dời nhà, tài sản trả đất. Ông D còn phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu bà P hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, ông D là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí, bà L1 phải chịu 150.000 đồng.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Văn D là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[16] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông D là có căn cứ; không chấp nhận kháng cáo của ông C là chưa phù hợp.

[17] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn D;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc C;

Hủy một phần Bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đối với phần nội dung: “Buộc bà Trần Thị Lệ P liên đới với ông Nguyễn Ngọc C hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản cho ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1 số tiền 129.628.800 đồng”.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 5, Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Lệ P yêu cầu ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1 tháo dỡ nhà, di dời tài sản để trả quyền sử dụng đất.

Buộc ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1, ông Phạm Chí Ph, ông Phạm Vũ M có trách nhiệm tháo dỡ nhà, di dời tài sản tại khu C, thuộc một phần thửa đất 572 gồm: bàn thờ (bàn thiên) diện tích 0,3m<sup>2</sup>, căn nhà chính diện tích 54m<sup>2</sup>, nhà phụ diện tích 18,6m<sup>2</sup>, nhà tạm diện tích 19,5m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 05m<sup>2</sup>, một phần mái che tôn diện tích 24,2m<sup>2</sup>, một phần mái che diện tích 74,5m<sup>2</sup>, chòi lá diện tích 2,5m<sup>2</sup>, đồng hồ nước, đồng hồ điện để trả cho bà Trần Thị Lệ P 447m<sup>2</sup> đất BHK, thuộc một phần thửa đất số 572, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Đông Bình, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1, ông Phạm Chí Ph, ông Phạm Vũ M được quyền lưu cư trong nhà có trên thửa đất 572 thời gian 6 tháng kể từ ngày bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị Lệ P được tiếp tục sử dụng đường bê tông có diện tích (8,2m<sup>2</sup> +7,5m<sup>2</sup>) tại vị trí khu B, khu C và sở hữu cây trồng trên đất gồm 02 cây mai vàng loại C, 02 cây dừa loại A, 01 cây dừa loại C, 02 cây đu đủ loại B trên thửa đất 572 theo Chứng thư thẩm định giá số 17 ngày 17-01-2023 của Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ tư vấn Hồng Đức.

Bà Trần Thị Lệ P phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông Phạm Văn D, bà Võ Thị L1 giá trị đường bê tông và cây trồng trên đất tổng cộng là 5.678.000 đồng.

Vị trí, diện tích nhà và tài sản tháo dỡ, di dời được xác định tại khu C, đường bê tông tại khu B, khu C theo Mẫu trích đo địa chính số 76 - 2022 ngày 23-12-2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 26-12-2022.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D yêu cầu bà Trần Thị Lệ P hỗ trợ chi phí tháo dỡ nhà, di dời tài sản trên đất với số tiền 500.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Lệ P hỗ trợ cho ông D, bà L1 số tiền 10.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Văn D và bà Võ Thị L1 phải có trách nhiệm liên đới chịu 17.750.000 đồng. Bà P đã nộp tạm ứng 17.750.000 đồng nên ông D và bà L1 phải có trách nhiệm liên đới hoàn lại cho bà P 17.750.000 đồng.

Ông Nguyễn Ngọc C không phải chịu chi phí tố tụng.

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.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị L1 phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Trần Thị Lệ P số tiền 7.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013387 ngày 22-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0011050 ngày 02-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Ông Phạm Văn D được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0011056 ngày 05-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Thu**

