

Bản án số: **162/2025/DS-PT**

Ngày: 03-4-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Ngọc Thanh Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25/02/2025, ngày 18/3/2025 và ngày 03/4/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 668/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Thanh B, sinh năm 1976 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Trần Văn C, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn C: Ông Ngô Quang T, sinh năm 1971 (có mặt); Địa chỉ: Khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/02/2025).

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

3.1. Trần Thị Mỹ A, sinh năm 1978 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.2. Trần Thị Diễm H, sinh năm 1997 (vắng mặt);

3.3. Trần Thị Diễm H1, sinh năm 2009 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của Trần Thị Diễm H1: Ông Trần Thanh B, sinh năm 1976 và bà Trần Thị Mỹ A, sinh năm 1978 (cha, mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Nguyễn Thị H2, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3.5. Trần Văn P, sinh năm (vắng mặt);

3.6. Trần Hoàng P1, sinh năm 2005 (vắng mặt);

3.7. Trần Thị Mỹ N, sinh năm 2012 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của Trần Thị Mỹ N: Ông Trần Văn C, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1979 (cha, mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Huỳnh Văn S, sinh năm 1973 (vắng mặt);

3.9. Hồ Thị T1, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Ủy ban nhân dân huyện T;

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn N1, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Trần Thanh B trình bày:** Năm 2005, ông B được Nhà nước bán (giao) cho 01 nền nhà có thu tiền trả chậm, với số tiền là 10.502.000 đồng, thời hạn trả tiền là 10 năm, diện tích đất là 168,2m² (ngang 08m, dài 21m) thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Lúc nhận đất do gia đình nghèo khổ nên ông B mua 01 trại ruộng bằng tole, gỗ bạch đàn chiều ngang 02m đến 03m về dựng ở tạm trên đất. Đến năm 2005, bà nội của ông B là cụ Nguyễn Thị B1 ở Hồ N bị chủ đất đuổi không có chỗ ở, nên ông B nói với cụ B1 cùng chú ruột là ông Trần Văn C về cất (xây dựng) 01 căn nhà sàn bằng gỗ bạch đàn, vách, mái tole ngang 4,5m để sinh sống. Trong thời gian sinh sống đến cuối năm 2006 thì hai gia đình có xích mích (mâu thuẫn), nên ông B thống nhất cam kết cho cụ B1 và ông C ở trên đất cho đến khi cụ B1 mất. Sau đó, ông B cất nhà cuốn nền lót gạch men, cột bạch đàn, vách tole ngang 4m. Do nền chỉ còn có 3,5m chiều ngang, nên ông C mua thêm cửa ông Năm S1 chiều ngang 0,5m để cho ông B cất nhà đủ ngang 04m. Đến năm 2009, cụ B1 mất, ông B có yêu cầu ông C di dời nhà trả đất

cho ông B nhưng ông C không thống nhất. Từ đó đến nay ông C vẫn ở trên đất không thực hiện việc di dời nhà để trả nền lại cho ông B theo cam kết, mặc dù ông C có một nền nhà cách nền của ông B khoảng 24m. Năm 2020, ông B đã trả đủ tiền mua nền nhà cho Nhà nước, nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất ngày 17/02/2020.

Nay ông Trần Thanh B yêu cầu hộ ông Trần Văn C di dời nhà và tất cả vật kiến trúc trên đất trả lại cho ông B diện tích theo đo đạc thực tế là 90,9m² thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đối với việc ông C yêu cầu ông B trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9,90m² thuộc một phần thửa 46, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thì ông B đồng ý trả phần đất này lại cho ông C, còn đối với số tiền ông C yêu cầu bồi thường là 171.000.000 đồng thì ông B không thống nhất, vì ông B không gây thiệt hại gì cho ông C.

- **Bị đơn ông Trần Văn C trình bày:** Năm 2004, ông Trần Văn Đ là cha của ông B có yêu cầu ông C và mẹ ông C là cụ B1 về ở trên đất tranh chấp. Đến ngày 29/11/2006, vợ chồng ông B có làm Tờ cam kết cho ông C và cụ B1 ở trên đất. Ngoài ra, hai bên còn có thỏa thuận miệng là ông C ở trên đất khi nào Nhà nước có thu tiền thì người nào ở bao nhiêu thì trả tiền cho Nhà nước diện tích đất bấy nhiêu theo giá Nhà nước bán (giao đất). Nhưng khi ông B đi trả tiền cho Nhà nước và được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì không cho ông C biết, nên ông C chưa trả tiền cho Nhà nước.

Qua yêu cầu của ông B thì ông C không thống nhất trả đất tranh chấp, ông C đồng ý trả tiền nền cho ông B phần đang sử dụng theo giá mà ông B trả cho Nhà nước. Ông C yêu cầu Tòa án buộc ông B trả QSD đất diện tích theo đo đạc thực tế là 9,90m² mà ông C mua (nhận chuyển nhượng) của ông S1 đưa cho ông B sử dụng. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông B thì ông C yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông B bồi thường thiệt hại đối với phần tài sản trên đất của ông C không di dời được với số tiền là 171.000.000 đồng.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ A, chị Trần Thị Diễm H và chị Trần Thị Diễm H1:** Thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông Trần Thanh B, không có ý kiến gì thêm.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2:** Thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông Trần Văn C, không có ý kiến gì thêm.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn S và bà Hồ Thị T1 trình bày:** Ông S, bà T1 không nhớ thời gian cụ thể, thì ông C có qua gặp ông S để mua phần đất ngang 0,5m, dài 20m, diện tích 10m² thuộc một phần thửa số 46, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Lúc này ông C nói mua để cho ông B cất nhà cho đủ ngang 4m. Phần đất này thì ông S, bà T1 đã bán cho ông C nên ông S, bà T1

không có yêu cầu, tranh chấp gì. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc hộ ông Trần Văn C (gồm ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị H2, anh Trần Văn P, anh Trần Hoàng P1 và chị Trần Thị Mỹ N) có nghĩa vụ liên đới di dời bằng mọi hình thức gồm nhà và tất cả vật kiến trúc trên đất để trả lại cho ông Trần Thanh B, diện tích đất theo đo đạc thực tế là 90,9m² thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Trong phạm vi các mốc M2-M3-M15-M14-M2 (Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông Trần Thanh B (gồm ông Trần Thanh B, bà Trần Thị Mỹ A, chị Trần Thị Diễm H, chị Trần Thị Diễm H1) về việc tự nguyện liên đới di dời toàn bộ vật kiến trúc và tài sản sản trên đất để trả cho ông Trần Văn C, diện tích theo đo đạc thực tế là 9,90m² thuộc một phần thửa số 46, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Trong phạm vi các mốc M17-M19-M10-M16-M17 (Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về việc ông Trần Văn C yêu cầu ông Trần Thanh B bồi thường thiệt hại số tiền là 171.000.000đ (Một trăm bảy mươi một triệu đồng) (gồm các khoản: Tiền công tháo dỡ là 60.000.000 đồng, tiền tole hư hỏng là 15.000.000 đồng, tiền cột bê tông là 20.000.000 đồng, tiền hầm cầu là 15.000.000 đồng, tiền lát sân là 11.000.00 đồng, tiền gỗ hư hỏng là 50.000.000 đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Trần Thanh B về việc hỗ trợ cho bị đơn ông Trần Văn C di dời toàn bộ tài sản trên đất số tiền là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trần Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 15.035.000đ (Mười lăm triệu không trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn ông Trần Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 706.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 450.000 đồng, theo biên lai thu số 0008617, ngày 18/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Ông Trần Thanh B còn phải nộp thêm số tiền 256.000đ (Hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.710.680 đồng, số tiền này nguyên đơn ông Trần Thanh B đã thanh toán xong theo hóa đơn bán hàng ngày 19/3/2021 và hóa đơn bán hàng ngày 08/5/2024. Do đó, ông Trần Văn C phải trả cho ông Trần Thanh B số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.710.680 đồng.

7. Về chi phí định giá: Ông Trần Văn C phải chịu chi phí định giá là 800.000 đồng, số tiền này ông C đã nộp xong theo bảng kê chi phí định giá ngày 12/7/2022, nên ông C không phải nộp thêm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 27/9/2024 bị đơn ông Trần Văn C kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và sửa lại một phần quyết định của bản án sơ thẩm như sau: Ông Trần Văn C yêu cầu ông Trần Thanh B bồi thường thiệt hại số tiền 171.000.000 đồng (gồm các khoản: Tiền công tháo dỡ là 60.000.000 đồng, tiền tole hư hỏng là 15.000.000 đồng, tiền cột bê tông là 20.000.000 đồng, tiền hầm cầu là 15.000.000 đồng, tiền lát sân là 11.000.000 đồng, tiền gỗ hư hỏng là 50.000.000 đồng) để ông C làm chi phí di dời nhà ở và các tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Ngô Quang Thế L người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn C trình bày: Giữa ông C và ông B quan hệ là chú cháu. Năm 2005 ông B có mua nền nhà trả chậm do Nhà nước cấp. Ông B và cha của ông B là ông Đ có nói với cụ B1 (mẹ ông Đ, bà nội ông B) và ông C (chú út ông B) về xây dựng nhà ở trên đất để quản lý, giữ nền, vì khi đó nền đất trống. Năm 2020 do có mâu thuẫn giữa ông B và ông C, nên ông Đ có chủ động viết Tờ cam kết ngày 29/11/2006 để cho ông C và cụ B1 được sinh sống ổn định trên đất, việc này đã được vợ chồng ông B, bà A đồng ý, đồng thời đồng ý để cho ông C đăng ký phần đất có chiều ngang 4,5m và trả tiền cho Nhà nước phần đất này. Việc Tòa án sơ thẩm chỉ chấp nhận sự tự nguyện của ông B hỗ trợ cho ông C di dời nhà 7.000.000 đồng là thiệt thòi quyền lợi của ông C, ngoài ra Tòa án sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của ông B trả lại phần đất có chiều ngang 0,5m, có diện tích là 9,90m² thì hộ ông C cũng không thể đăng ký và sử dụng được. Cho nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C buộc ông B bồi thường thiệt hại cho ông C số tiền

171.000.000 đồng (gồm các khoản: Tiền công tháo dỡ là 60.000.000 đồng, tiền tole hư hỏng là 15.000.000 đồng, tiền cột bê tông là 20.000.000 đồng, tiền hàn cầu là 15.000.000 đồng, tiền lát sân là 11.000.000 đồng, tiền gỗ hư hỏng là 50.000.000 đồng) để ông C làm chi phí di dời nhà ở và các tài sản trên đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn C; Tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án số: 74/PB-VKS-DS ngày 03/4/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp QSD đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*” là đúng quy định tại khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Trần Văn C không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc ông C nộp đơn kháng cáo ngày 27/9/2024 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Thanh B, bà Trần Thị Mỹ A, đại diện hợp pháp của UBND huyện T vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Chị Trần Thị Diễm H, bà Nguyễn Thị H2, anh Trần Văn P, anh Trần Hoàng P1, ông Huỳnh Văn S và bà Hồ Thị T1 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Thanh B được Nhà nước giao nền nhà trả chậm năm 2005, thời hạn trả chậm là 10 năm, số tiền là 10.502.000 đồng, đất có diện tích 168,2m² (ngang 08m, dài 21m), thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Nguyên đơn ông Trần Thanh B cho rằng vào năm

2005 do bà nội ông B là cụ Nguyễn Thị B1 không có chỗ ở, nên ông B cho cụ B1 cùng chú ruột là ông Trần Văn C xây dựng 01 căn nhà ở nhờ trên đất tranh chấp, thỏa thuận khi cụ B1 chết thì trả lại đất. Năm năm 2009 cụ B1 mất, ông B có yêu cầu ông C di dời nhà trả đất cho ông B nhưng ông C không thống nhất. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hộ ông Trần Văn C di dời nhà trả lại đất cho ông B diện tích theo đo đạc thực tế là 90,9m² thuộc một phần thửa số 45, ông B thống nhất di dời một phần nhà và tài sản trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9,90m² thuộc một phần thửa 46 cho ông C, còn đối với số tiền ông C yêu cầu bồi thường là 171.000.000 đồng thì ông B không thống nhất, vì ông B không gây thiệt hại gì cho ông C. Còn bị đơn Trần Văn C cho rằng năm 2004, ông Trần Văn Đ là cha ruột của ông B có yêu cầu ông C và mẹ ông C là cụ B1 về ở trên đất tranh chấp. Đến ngày 29/11/2006, vợ chồng ông B có làm Tờ cam kết cho ông C và cụ B1 ở trên đất. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận miệng là ông C ở trên đất khi nào Nhà nước có thu tiền thì người nào sử dụng đất bao nhiêu thì trả tiền cho Nhà nước diện tích bấy nhiêu theo giá Nhà nước giao đất có thu tiền. Bị đơn ông C không thống nhất trả đất chỉ đồng ý trả tiền nền cho ông B phần đất đang sử dụng theo giá mà ông B được Nhà nước cấp đất. Ông C yêu cầu Tòa án buộc ông B trả QSD đất diện tích theo đo đạc thực tế 9,90m² mà ông C mua của ông S cho ông B sử dụng. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông B thì ông C yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại đối với phần tài sản trên đất không di dời được số tiền 171.000.000 đồng. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc hộ ông Trần Văn C di dời nhà và vật kiến trúc trên đất để trả lại cho ông B diện tích đất 90,9m² thuộc một phần thửa 45; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, ghi nhận sự tự nguyện của hộ ông B di dời vật kiến trúc và tài sản trên đất để trả cho ông C đất 9,90m² thuộc một phần thửa số 46 và không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại số tiền là 171.000.000đ là có cơ sở. Bởi các căn cứ như sau:

- Việc ông C cho rằng hộ ông C xây dựng nhà trên đất tranh chấp là do ông B và vợ là bà A có thỏa thuận cho ở theo Tờ cam kết ngày 29/11/2006 và có thỏa thuận miệng là khi nào Nhà nước thu tiền thì ai ở diện tích bao nhiêu thì trả tiền cho Nhà nước bấy nhiêu. Tuy nhiên, ông B và bà A không thừa nhận việc có ký Tờ thỏa thuận cho ông C ở trên đất tranh chấp. Điều này cũng phù hợp với nội dung Tờ cam kết ngày 29/11/2006 mà ông C nộp cho Tòa án là chỉ có người nhận là ông C ký tên chứ không có chữ ký của vợ chồng ông B và bà A. Đối với lời trình bày của những người làm chứng là ông T2, ông Q, ông N2 cho rằng ông B có thỏa thuận cho ông C ở trên đất tranh chấp và có chứng kiến việc viết Tờ thỏa thuận nhưng không nhớ rõ nội dung thỏa thuận, xét thấy lời khai của những người làm chứng là không khách quan, không phù hợp tình tiết vụ án. Ngoài ra ông C cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc ông B, bà A cho hộ ông C ở trên phần đất. Mặt khác, theo Công văn số 10/UBND/NC ngày

10/6/2023 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T về việc cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung: “Đối với diện tích 168,2m² thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã T, trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh B thì thửa thuộc thửa số 45 không tách ra làm 02 thửa riêng biệt được. Vì căn cứ vào quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”. Nên có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu hộ ông C di dời nhà và vật kiến trúc để trả đất tranh chấp cho ông B.

- Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn C yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Thanh B trả QSD đất diện tích đo đạc thực tế là 9,90m² thuộc một phần thửa số 46, nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thừa nhận đất này là do ông C thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông S, bà T1 để ông B xây dựng (cát) nhà ở, vì khi ông C cất nhà trên đất ông B ngang 4,5m, diện tích ngang còn lại là 3,5m, nên khi ông B cất nhà không đủ ngang 4m, vì vậy ông Công nhận chuyển nhượng đất của ông S để giao cho ông B xây dựng nhà cho đủ diện tích. Việc ông C yêu cầu ông B trả phần đất diện tích đo đạc thực tế 9,90m² thuộc một phần thửa số 46, vì hiện tại ông B không sử dụng phần đất này, ông B chỉ cất phạm 01 góc nhà trên đất, nên hộ ông B thống nhất tháo dỡ phần góc nhà phạm qua đất trả lại cho ông C. Bên cạnh đó, theo Công văn số 218/UBND-NC ngày 18/7/2023 của UBND huyện T về việc cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung: “Phần đất thuộc thửa 46, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã T hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì phần đất thuộc chương trình 105 của Chính phủ, người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, phần đất thuộc quyền quản lý của nhà nước, ông S không có quyền chuyển nhượng, căn cứ khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2023 quy định tại thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất... Đối với phần diện tích 10m² thuộc thửa 46, tờ bản đồ số 35, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã T, không được phép tách thửa, vì không đủ diện tích và kích thước tách thửa”. Cho thấy việc ông S, bà T1 chuyển nhượng QSD đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông C là không đúng quy định của Luật Đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S, bà T1 với ông C là không hợp pháp. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông B tự nguyện giao trả phần đất diện tích đo đạc thực tế 9,90m² thuộc thửa 46 cho ông C. Do đó, Tòa án sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện của ông B về việc tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc trên đất để trả lại cho ông C diện tích 9,90m² thuộc thửa 46 là có căn cứ. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng (bằng lời nói) giữa ông C với ông S, bà T1 thì ông C và ông S, bà T1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên Tòa án sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp, trong trường hợp có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ án khác.

- Đối với việc ông Trần Văn C yêu cầu ông Trần Thanh B bồi thường thiệt hại số tiền là 171.000.000 đồng. Xét thấy ông C cất nhà trên đất tranh chấp là do ông B cho ông C ở nhờ, ông C cũng thừa nhận phần đất diện tích theo đo đạc thực

tế là 90,9m² thuộc một phần thửa số 45 là của ông B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Ông B yêu cầu ông C di dời nhà trả đất là phù hợp đo đất thuộc QSD hợp pháp của ông B đã được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận QSD đất, ngoài ra hiện nay ông C cũng có phần đất của mình gần với đất tranh chấp. Vì vậy, ông C phải tự chịu trách nhiệm đối với tài sản của ông trên đất của ông B, do ông B không có lỗi và không có hành vi gây thiệt hại cho ông C, nên việc ông C yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại là không có cơ sở, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C là có căn cứ.

- Đối với việc ông B tự nguyện hỗ trợ cho ông C tiền di dời là 7.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa ông Ngô Quang Thế L người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ông C, chỉ yêu cầu ông B có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông C số tiền di dời nhà ở và tài sản trên đất tranh chấp là 171.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét nội dung kháng cáo này của ông B theo quy định tại Điều 293 về phạm vi xét xử phúc thẩm. Xét thấy trình bày của ông Thế L không có đủ căn cứ, đồng thời cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên. Do ông B không có hành vi gây thiệt hại và cũng không có lỗi gây ra thiệt hại cho ông C, nên kháng cáo của ông C không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của ông Trần Văn C không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C;
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010246, ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Trong 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 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 dân sự được thực hiện theo quy 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:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Tân Hồng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hồng;
- đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Vy) .

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi