

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 19/2018/DS-PT
Ngày: 16/01/2018
V/v: Yêu cầu di dời cây trồng, vật
kiến trúc trên đất và trả lại quyền
sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Thuận
Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 12 năm 2017 và ngày 16 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 154/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017, về yêu cầu di dời cây trồng, vật kiến trúc trên đất và trả lại quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 281/2017/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn P, huyện A, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lại Hùng A, sinh năm 1979 (văn bản ủy quyền ngày 24/11/2017) (Có mặt).

Trú tại: Đường T, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông Đào Trung K, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1954 (văn bản ủy quyền ngày 14/7/2017) (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

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

1/ NLQ1, sinh năm 1975 (Xin xét xử vắng mặt).

2/ NLQ2, sinh năm 1976 (vợ NLQ1) (Xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện G, Kiên Giang.

3/ NLQ3, sinh năm 1986 (vợ NLQ4) (Xin xét xử vắng mặt).

4/ NLQ4, sinh năm 1978 (Xin xét xử vắng mặt).

Cùng trú: Ấp V, xã N, huyện C, An Giang

5/ NLQ5, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã P, huyện T, tỉnh An Giang.

6/ NLQ6, sinh năm 1945 (Xin xét xử vắng mặt).

7/ NLQ7, sinh năm 1950 (vợ NLQ6) (Xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp

8/ NLQ8, sinh năm 1968 (Xin xét xử vắng mặt).

9/ NLQ9, sinh năm 1972 (vợ NLQ8) (Xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện S, tỉnh An Giang.

10/ NLQ10, sinh năm 1962 (Xin xét xử vắng mặt).

11/ NLQ11, sinh năm 1954 (Xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện C, tỉnh An Giang

12/ NLQ12, sinh năm 1964 (chồng bà T) (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, thị trấn A, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ12: Ông Lại Hùng A, sinh năm 1979 (văn bản ủy quyền ngày 24/11/2017) (Có mặt).

Trú tại: Đường P, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

13/ NLQ13.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G, tỉnh Kiên Giang (Xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Đào Trung K - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Bích T trình bày: phần đất diện tích 30.000 m² thửa số 33, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang là do bà nhận chuyển nhượng của NLQ3, NLQ4 và hiện nay bà đã được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 206699 ngày 06/7/2012 đứng tên

Nguyễn Thị Bích T. Do đó bà yêu cầu ông Đào Trung K phải di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại diện tích đất cho bà.

* Bị đơn ông Đào Trung K trình bày: Phần đất hiện nay ông cất nhà ở là do ông nhận chuyển nhượng của NLQ1, trú tại ấp C, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang vào năm 2010, còn bà T nhận chuyển nhượng của NLQ3, NLQ4 vào năm 2012 là sau thời điểm ông chuyển nhượng; khi nhận chuyển nhượng thì NLQ3, NLQ4 phải hỏi ý kiến ông nhưng lại không hỏi nên ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà T.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận QSD đất diện tích 495m² (ngang 15m dài 33m) đối với căn nhà hiện tại ông đang ở.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Vợ chồng NLQ1, NLQ2 trình bày: Vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng bằng giấy tay của NLQ6 diện tích 495 m² (ngang 15m dài 33m), giá 20.000.000 đồng, phần đất này NLQ6 chuyển nhượng của NLQ8, lúc đó NLQ8 có ký chứng kiến, do chưa có nhu cầu nên chưa sang tên, sau đó năm 2009 thì chuyển nhượng giấy tay lại cho ông Đào Trung K giá 43.000.000đ và ông K đã cất nhà ở ổn định cho đến nay. Nay ông bà không có liên quan gì trong vụ kiện.

- Vợ chồng NLQ4, NLQ3 trình bày: Vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của NLQ8 diện tích 30.000m² có hợp đồng do UBND xã V chứng thực hợp pháp và được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận QSD đất, giá theo hợp đồng là 400.000.000 đồng, khi mua bán thì NLQ8 có nói là cho ông K ở trên phần đất này vì ông K đã cất nhà ở ổn định. Sau đó vợ chồng ông, bà chuyển nhượng lại cho bà Bích T cũng thỏa thuận cho ông K ở trên phần đất này vì ông K đã cất nhà ở ổn định. Nay ông bà không có liên quan gì trong vụ kiện.

- Vợ chồng NLQ10, NLQ11 trình bày: NLQ10 có chuyển nhượng của NLQ5 diện tích 30.000m², nhưng trên hợp đồng thì NLQ8 đứng tên, hợp đồng có UBND xã V chứng thực hợp pháp và được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận QSD đất, khi mua bán thì NLQ5 có nói là cho ông K ở trên phần đất này vì ông K đã cất nhà ở ổn định, phần đất này bà cho con là NLQ4, NLQ3 đứng tên chuyển nhượng. Sau đó vợ chồng NLQ4, NLQ3 chuyển nhượng lại cho Bà Nguyễn Thị Bích T cũng thỏa thuận cho ông K ở trên phần đất này vì ông K đã cất nhà ở ổn định. Nay ông bà không có liên quan gì trong vụ kiện.

- NLQ5 trình bày: Thông qua ông K thì NLQ5 quen với NLQ8, và NLQ5 có nhận chuyển nhượng của NLQ8 diện tích 30.000m² nhưng chưa sang tên. Sau đó ông chuyển nhượng lại cho NLQ10, nhưng trên hợp đồng thì NLQ8 đứng tên, khi mua bán thì NLQ8 có nói là cho ông K ở trên phần đất này vì ông K đã cất nhà ở ổn định và khi chuyển nhượng lại cho NLQ10 ông cũng nói như vậy. Nay ông không có liên quan gì trong vụ kiện.

- Vợ chồng NLQ6, NLQ7 trình bày: Ông có chuyển nhượng bằng giấy tay cho NLQ1 diện tích 495m² (ngang 15m dài 33m) vào năm 2009, phần đất này NLQ6 nhận chuyển nhượng của NLQ8, lúc NLQ8 bán cho ông diện tích bao nhiêu thì ông bán lại cho NLQ1 y như vậy nên ông, bà không có liên quan gì trong vụ kiện.

- Vợ chồng NLQ8, NLQ9 trình bày: Ông bà có chuyển nhượng bằng giấy tay cho NLQ6 diện tích 495m^2 (ngang 15m dài 33m) vào năm 2009. Đến năm 2011 thì ông bà có chuyển nhượng cho NLQ10 nhưng trên hợp đồng do NLQ4, NLQ3 đứng tên, khi chuyển nhượng thì ông, bà có nói là diện tích 495m^2 đã chuyển nhượng cho người khác, phía NLQ10 đồng ý mua. Nay ông, bà không có liên quan trong vụ kiện.

- NLQ12 trình bày: ông thống nhất như lời trình bày của bà T.

- Đại diện UBND huyện G có ý kiến: Phần đất tranh chấp hiện nay Bà Nguyễn Thị Bích T chuyển nhượng của NLQ4, NLQ3, thủ tục đúng theo quy định pháp luật, nay bà T đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, còn ông K tuy chuyển nhượng trước nhưng không làm thủ tục theo quy định và phần đất ông K đang ở cũng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2017/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Bích T.

Buộc ông Đào Trung K phải trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 495m^2 có hình ABDC trong đó cạnh $AB=15\text{m}$ giáp hàng lang lộ giới, cạnh $BC=33\text{m}$ giáp đất Nguyễn Văn Tuấn, cạnh $CD=15\text{m}$ và cạnh $DA=33\text{m}$ giáp đất còn lại của bà T (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2014 và ngày 06/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện G).

Buộc ông K phải tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên đất gồm: căn nhà có diện tích ngang 4,5m; dài 10,6m; Nhà kho có diện tích $2,3\text{m} \times 7,4\text{m}$; Nhà WC có diện tích $3,34\text{m} \times 1,8\text{m}$; Hồ nước có diện tích $2,6\text{m} \times 1,5\text{m} \times 0,9\text{m}$; 04 cột bê tông cao $2,1\text{m} \times 0,2\text{m} \times 0,17\text{m}$; Bàn ông thiên rộng 1,28m dài 1,34m.

Buộc ông K phải di dời các cây trồng trên đất gồm: 03 cây dừa loại C, 04 cây chuối loại B, 01 cây chùm guột loại C, 01 cây xoài loại A, 01 cây xoài loại B và 01 cây mít loại C.

Thời hạn cho ông K tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên đất là 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Nguyễn Thị Bích T hỗ trợ di dời cây trồng, vật kiến trúc trên đất cho ông K với số tiền 15.000.000 đồng.

2. Bác yêu cầu công nhận QSD đất diện tích 495m^2 của ông Đào Trung K theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2014 và ngày 06/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện G có hình ABCD, trong đó Cạnh $AB = 15\text{m}$ giáp lộ nông trường, cạnh $BC = 33\text{m}$ giáp đất Nguyễn Văn Tuấn, cạnh $BC = 15\text{m}$ và cạnh $CD = 33\text{m}$ giáp đất Nguyễn Thị Bích T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngày 27/6/2017 ông Đào Trung K có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Xét về thủ tục tố tụng, phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và tranh luận cho rằng việc mua bán đất của bà T đúng pháp luật và đã làm thủ tục sang tên xong được đại diện Ủy ban nhân dân huyện G thừa nhận là đúng thủ tục pháp luật đất đai, còn ông K mua bán đất bằng giấy tay không ra chính quyền xã chứng thực sang tên là không hợp pháp. Còn nguyên đơn đòi bị đơn trả lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm là phù hợp pháp luật đất đai, được nhà nước bảo hộ. Đối với người thân của ông K ở chung trong gia đình trình bày tại phiên tòa không biết việc tranh chấp này và cũng không biết việc Tòa án đo đạc thẩm định giá là không đúng, vì tranh chấp xảy ra từ năm 2014, nay họ cung cấp hộ khẩu ở chung là không phù hợp, yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và tranh luận cho rằng phía ông K không phải là bị đơn vì ông K không có giao dịch mua bán đất với bà T, việc bà T mua đất sau này vẫn biết ông K ở trên đất, nhưng khi làm thủ tục lại không hỏi ý kiến của gia đình ông K đang ở trên đất. Phía gia đình ông K vì hoàn cảnh khó khăn nên chưa làm thủ tục sang tên, chứ mọi người đều thừa nhận, trên phần đất tranh chấp có ba hộ gia đình sinh sống, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa hai hộ gia đình của bà Th và bà Tr vào tham gia tố tụng mặc dù ông K có trình bày là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ông K cũng có đóng tiền 1.500.000 đồng theo yêu cầu của Tòa án, nhưng bản án không đề cập, yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của ông K và hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hội đồng xét xử xét tại giai đoạn xét xử phúc thẩm phía bị đơn đã cung cấp chứng cứ chứng minh tại phần đất tranh chấp thửa số 33, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang ngoài vợ chồng ông K sinh sống trong ngôi nhà gắn liền diện tích đất nêu trên còn có hộ gia đình bà Đào Thu Tr và hộ gia đình bà Đào Mộng Th sinh sống chung. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, phía ông K cung cấp chứng cứ xác nhận của Công an xã V về việc hộ gia đình bà Đào Thu Tr và hộ gia đình bà Đào Mộng Th có hộ khẩu đang sinh sống tại phần đất tranh chấp được nhập khẩu vào ngày 08/10/2012 trước khi bà T khởi kiện tranh

chấp với ông K. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông K di dời nhà và cây cối trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho phía Bà Nguyễn Thị Bích T, sẽ không thi hành bản án được, vì còn có gia đình bà Tr và bà Th đang sinh sống trên đất. Căn cứ điểm 4 Mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ - TANDTC ngày 07/4/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, thì phải đưa những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà gắn liền đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh đưa những người đang sống chung với ông K vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm chưa đôi chất giữa những người chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây cho bà Bích T và cho ông K, để làm rõ việc chuyển nhượng đất cho ông K là người sau cùng, các bên có thỏa thuận chưa phần đất mà gia đình ông K đang cất nhà ở ổn định hay không? Ngoài ra cần giải thích để phía ông K thực hiện quyền phản tố trong trường hợp buộc gia đình ông trả đất thì ông có yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bồi thường thiệt hại hay không ?. Trong trường hợp giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp cho gia đình ông K, bà Tr, bà Th tiếp tục ở thì bà T có yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà có bồi thường thiệt hại do giao đất thiếu hay không?, để giải quyết toàn diện vụ án. Ngoài ra, trong phần quyết định của bản án còn có sai sót khi tuyên buộc gia đình ông K trả đất nhưng không nêu rõ giao trả đất cho ai.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đề xuất của đại diện Viện Kiểm sát là chấp nhận nội dung kháng cáo của ông K, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm, phía ông K không phải chịu do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

Phía ông K không phải nộp án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông K nộp theo biên lai thu tiền số 0004565 ngày 04/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện G;
- THA dân sự huyện G
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Lâm Sơn