

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 57/2021/DS-PT

Ngày: 27 - 4 - 2021

V/v “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất và yêu cầu di dời
tài sản trên đất*”

**NHÂN DÔNG
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 Trần Bình Đảo.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Linh.

Ông Lê Quang Tấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông M, sinh năm 1985; Vắng mặt.

Bà L, sinh năm 1981; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông T1, sinh năm 1975; Có mặt.

Địa chỉ: xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông T1: Bà S, sinh năm 1987 (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2021); Có mặt.

Địa chỉ: thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà T2, sinh năm 1977; Có mặt.

Địa chỉ: xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bà T2: Bà S, sinh năm 1987 (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2021); Có mặt.

Địa chỉ: thị trấn T, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông M, bà L trình bày:**

Vào năm 2016 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng đất của bà S1, đất tọa lạc tại xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 273616, diện tích 4.755,00m² thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 10 được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà S1 đứng tên vào ngày 26/9/2002. Ngày 30/12/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đánh biến động cho vợ chồng ông M và bà L đứng tên.

Phần đất của vợ chồng ông đang sử dụng có lộ bê tông cắt ngang giữa đất ông bà với đất vợ chồng ông T1, bà T2. Hiện tại ông T1, bà T2 ngang nhiên đem cây dừa và cây kiểng sang trồng qua phần đất của ông bà diện tích là 19,6m², vợ chồng ông bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T1 di dời cây cối để trả lại đất cho vợ chồng ông bà sử dụng nhưng vợ chồng ông T1 không đồng ý. Đến đầu năm 2019 vợ chồng ông đã gửi đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Nguyên đơn ông M và bà L yêu cầu: Công nhận phần diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 19,6m² là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà. Đồng thời yêu cầu buộc vợ chồng ông T1, bà T2 phải di dời những cây trồng trên đất để trả lại phần đất trên cho vợ chồng ông bà sử dụng.

*** Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông T1 trình bày:**

Vào năm 2003 vợ chồng ông có mua phần đất tại xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang của ông Đ, sinh năm 1954 và bà L1. Phần đất này trước đó là của T3, sinh năm 1964, ông T3 bán lại cho vợ chồng ông Đ, bà L1. Khi mua đất của vợ chồng ông Đ, bà L1 thì hai bên có làm giấy tay ngày 16/12/2003, có cả ông T3 ký tên vào giấy tay, khi mua hai bên không có đo đạc cụ thể nhưng trong giấy tay thì chủ đất cũ nói phần đất có diện tích ngang mặt lộ là khoảng 11,7m, ngang sau 10,66m, chiều dài cạnh bên phải là 16m, chiều dài cạnh bên trái là 21m, với giá 10.500.000đ (Mười triệu năm trăm ngàn đồng). Sau đó vợ chồng ông có mua thêm phần đất phía sau của ông T4, sinh năm 1964 và vợ là P, sinh năm 1963, có làm giấy tay ngày 19/12/2003.

Đến năm 2006 vợ chồng ông đi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất của vợ chồng ông đã mua của ông vợ chồng ông Đ, bà L1 và vợ chồng ông T4, bà P.

Đến ngày 06/02/2006 vợ chồng ông được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 738468, diện tích là 257,4 m², thửa đất số 2099, tờ bản đồ số 10, vị trí đất tại xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

Đến năm 2017 thì Nhà nước có làm lộ bê tông nông thôn, sau khi làm lộ thì phần đất của vợ chồng ông bị con lộ bê tông cắt ngang giữa đất của vợ chồng ông bà và chia đất ông ra làm hai phần. Phần đất từ mé lộ bê tông tới sông sau hiện vợ chồng ông bà được cấp giấy và sử dụng bình thường, còn phần đất từ lộ bê tông ra ruộng ông T1, bà L với chiều ngang khoảng 2m, chiều dài khoảng 11,7m, diện tích đo đạc thực tế là 19,6m² hiện nay đang tranh chấp với nguyên đơn. Do phần đất này là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà nên ông bà mới đem một số cây cối trồng trên đất.

Đối với cây trồng trên đất vợ chồng ông bà không yêu cầu định giá nếu phần đất là của nguyên đơn thì ông bà tự nguyện di dời ra.

Ông bà không đồng ý trả lại diện tích đất tranh chấp 19,6m² cho vợ chồng nguyên đơn sử dụng vì phần đất này là của vợ chồng ông bà mua của ông Đ, bà L1.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 trình bày:** Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T1, bà T2 không có trình bày gì thêm.

*** Tại bản án dân sự số: 24/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT quyết định:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M và bà L.

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích đất tranh chấp 19,6m², nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 273616, diện tích 4.755m², thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 10, vị trí đất tranh chấp tại xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang là thuộc quyền sử dụng đất của ông M và bà L.

Buộc vợ chồng ông T1 và bà T2 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 19,6m² cho nguyên đơn sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

*** Ngày 11/9/2020, bị đơn ông T1 kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M và bà L, công nhận diện tích đất tranh chấp 19,6m² cho vợ chồng ông T1 sử dụng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T1 và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2, cũng như ý kiến của bị đơn ông T1 yêu cầu chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang, không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M và bà L, công nhận diện tích đất tranh chấp 19,6m² cho vợ chồng ông T1 sử dụng.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông T1, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất tranh chấp 19,6m² cho vợ chồng ông T1 sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy, diện tích đất tranh chấp có diện tích 19,6m², tọa lạc tại xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang. Nguyên đơn ông M và bà L cho rằng, năm 2016 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng phần đất của bà S1, vị trí đất tọa lạc tại xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 273616, diện tích 4.755,00m², thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 10, do UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/9/2002 cho bà S1 đứng tên. Đến ngày 30/12/2016 vợ chồng ông bà được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT đánh biển động cho vợ chồng ông bà đứng tên. Trong quá trình sử dụng thì ông T1 và bà T2 đã đem cây cối trồng lên phần đất của ông bà, nên ông bà yêu cầu ông T1 và bà T2 di dời tài sản và cây trồng trên đất, trả lại cho ông bà diện tích đo đạc thực tế là 19,6m². Bị đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 thì cho rằng, năm 2003 ông bà có mua phần đất của vợ chồng ông Đ và bà L1, trước đây phần đất này là của ông T3, ông T3 bán cho ông Đ, bà L1. Khi mua thì hai bên có làm giấy tay ngày 16/12/2003, giá mua là 10.500.000đ. Sau đó vợ chồng ông bà có mua thêm phần đất phía sau của ông T4 và bà P cũng có làm giấy tay ngày 19/12/2003. Đến năm 2006, ông chọi đi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên, ngày 06/02/2006 vợ chồng ông T1 và bà T2 được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 738468, tổng diện tích là 257,4 m², thửa đất số 2099, tờ bản đồ số 10. Đến năm 2017, khi Nhà nước làm lộ bê tông nông thôn nên chia phần đất ông bà thành 02 phần. Phần đất từ mé lộ ra tới sông phía sau thì ông bà đang sử dụng bình thường, còn phần đất từ mé lộ hướng ra ruộng ông M và bà L có

diện tích đo đạc thực tế là 19,6m² hiện đang tranh chấp, do phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông bà, nên ông bà đã trồng một số cây trồng trên đó, do đó ông bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 19,6m² và buộc vợ chồng ông T1, bà T2 phải tháo dỡ, di dời tài sản và cây trồng trên đất để trả đất cho nguyên đơn.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AB 738468, diện tích 257,4m², thửa đất số 2099, tờ bản đồ số 10, vị trí đất tại xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện CT cấp ngày 06/02/2006 cho vợ chồng ông T1 và bà T2 đứng tên, thể hiện diện tích đất của ông T1 và bà T2 được cấp chỉ có từ lộ bê tông ra sau hậu theo hướng ra Rạch Xẻo Nhỏ mà không có thể hiện từ lộ bê tông hướng ra ruộng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp thì đã thể hiện con lộ, do đó việc bị đơn khai nại rằng con lộ chỉ mới làm từ năm 2017 là không có cơ sở. Tại tờ trích đo địa chính số: TĐ 48 – 2020 (1028; 2099 – 10) ngày 11/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CT, tỉnh Kiên Giang và tại công văn số: 103/UBND – TNMT ngày 26/3/2020 của UBND huyện CT đều xác định phần đất tranh chấp diện tích là 19,6m², nằm trong thửa đất 1028, thuộc thửa đất của ông M và bà L đứng tên, phù hợp với lời khai của những người làm chứng như ông T3 xác định phần đất của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây là của ông, sau đó ông bán lại cho vợ chồng ông Đ và bà L1, vợ chồng ông Đ bán cho vợ chồng ông T1 và bà T2 và ông cũng có ký tên vào giấy tờ mua bán đất ngày 16/12/2003 giữa ông Đ, bà L1 với ông T1 và bà T2. Ông T3 xác định trước khi bán cho ông Đ, bà L1 thì mặt trước đất của ông đã có con lộ, nhưng thời điểm đó là lộ đất, đến năm 2017, nhà nước mới xây lộ bê tông, phần đất ông bán cho ông Đ, bà L1 chỉ tới lộ, còn phía bên kia con lộ là đất của người khác và lời khai của ông T3 cũng phù hợp với lời khai của bà P và ông N đều xác định, phần đất của ông T3 trước đây chỉ tới lộ bê tông, còn phía bên kia lộ là phần đất của người khác.

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, cũng như tại phiên phúc thẩm ông T1 và bà T2 không đưa ra những tài liệu, chứng cứ chứng minh là phần đất tranh chấp 19,6m² là thuộc quyền sử dụng của ông bà, mà chỉ cung cấp lời khai của những người làm chứng.

Xét lời khai của những người làm chứng do ông T1 và bà T2 cung cấp là không được xem là chứng cứ chứng minh, những người này đều ở gần khu vực đất tranh chấp nhưng tại cấp sơ thẩm phía ông T1 và bà T2 không cung cấp và yêu cầu cấp sơ thẩm tiến hành xác minh, mà đến giai đoạn phúc thẩm mới cung cấp. Hơn nữa các chứng cứ có tại hồ sơ, cấp sơ thẩm đã thu thập và các chứng cứ do đương sự cung cấp tại cấp sơ thẩm cũng đủ căn cứ giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai của những người làm chứng do ông T1 và bà T2 cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm, chấp nhận nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M và bà L, công nhận diện tích đất tranh chấp tích 19,6m² là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và buộc bị đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 tháo dỡ, di dời tài sản và cây trồng trên đất, trả diện tích đất cho nguyên đơn sử dụng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên; không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông T1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông T1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 166, 169, 186, 189, 190, 192 và 194 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 96, 101, 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M và bà L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất” đối với bị đơn ông T1.

2. Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích đất tranh chấp 19,6m², có số đo cụ thể:

- + Cạnh 3 – 2 = 4,11m giáp lộ bê tông;
- + Cạnh 2 – 6 = 7,37m giáp lộ bê tông;
- + Cạnh 6 – 5 = 1,95m giáp đất của M;
- + Cạnh 5 – 4 = 11,57m giáp đất của M;
- + Cạnh 4 – 3 = 1,63m giáp đất của M.

Diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 273616, diện tích 4.755m², thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 10, vị trí đất tranh chấp tại xã VH, huyện CT, tỉnh Kiên Giang là thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông M và bà L.

3. Buộc bị đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản và cây trồng trên đất để trả lại diện tích đất 19,6m² cho nguyên đơn ông M và bà L sử dụng.

(Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2019 của Tòa án huyện CT, tỉnh Kiên Giang; Tờ trích đo địa chính số: TĐ 48 – 2020(1028; 2099 – 10), ngày 11/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CT, tỉnh Kiên Giang và Chứng Thư Định Giá ngày 24/4/2020 của Công ty TNHH Định Giá Tư Vấn xây dựng Định Vượng).

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc bị đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 628.000 đồng, theo biên lai thu số 0001299 ngày 18/3/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CT. Ông M và bà L đã nộp xong, nên buộc ông T1 và bà T2 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông M và bà L số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 628.000 đồng.

4.2 Chi phí định giá tài sản:

Buộc bị đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 phải chịu chi phí định giá tài sản là 7.320.000 đồng theo biên lai thu số 000097 ngày 28/4/2020 của Công ty TNHH Định giá Định Vượng. Ông M và bà L đã nộp xong, nên buộc ông T1 và bà T2 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông M và bà L số tiền chi phí định giá tài sản là 7.320.000 đồng.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T2 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông M và chi L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0005032 ngày 16/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Buộc bị đơn ông T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006598 ngày 15/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Kiên Giang.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và

Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án 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 Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bình Đảo