

Bản án số: 89/2020/DS-PT

Ngày 02-6-2020

V/v “Tranh chấp về quyền sử  
dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị An Tiên.

*Các thẩm phán:* Bà Phạm Thị Hồng Vân;

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Cẩm Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 461/2019/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số **40/2020/QĐPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020**, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Trường tiểu học T;** Địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phạm Hữu H** - Phó Hiệu trưởng Trường tiểu học T – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 14-10-2019). (Có mặt).

**2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S,** sinh năm 1953; Bà **Dương Thị Tuyết Nhung,** sinh năm 1960; Địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

- Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Tuyết Nhung: Ông **Nguyễn Văn Th,** sinh năm: 1953; Địa chỉ: khu phố M, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 02-5-2019). (Có mặt)

3. Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Tuyết Nhung.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 3 năm 2019 quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hữu H trình bày:*

Trường tiểu học T A được thành lập từ năm 1987, gồm có 3 điểm: Điểm trường chính (ấp Trại Bí), điểm trường Bàu Xom (ấp Bàu Đung) và điểm trường ấp Cầu tại dốc cầu Trại Bí. Điểm trường ấp Cầu nay là trường Mầm Non Hướng Dương, địa chỉ: Tổ 7, ấp Cầu, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00432 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21 tháng 10 năm 2005 tổng diện tích là 3694m<sup>2</sup> (đã trừ lộ giới). Tuy nhiên, do thời gian trước cơ quan đo đạc chưa chính quy, đo bao nên diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thực tế quản lý sử dụng có chênh lệch nhau. Đất quản lý sử dụng nhiều hơn đất thực tế trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 295,8m<sup>2</sup>. Qua đo đạc diện tích đất tranh chấp thực tế được xác định là 223,2m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp quốc lộ 22B rộng 4.95m;

Hướng Tây giáp đất ông S rộng 2.80m;

Hướng Nam giáp đất Trường tiểu học T dài 16,12m - 12,55m - 50,54m;

Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Ngọc Đương, bà Nguyễn Thị Mỹ và ông Huỳnh Văn Phú dài 13,03m – 38,60m – 2,50m – 7,90m; Phần diện tích đất này hiện nay nhà Trường đã quản lý và sử dụng ổn định từ khi thành lập Trường cho đến nay, theo Quyết định số 18/QĐ-UB ngày 25/9/1987 của UBND huyện B, tỉnh Tây Ninh trên phần đất này năm 2007, năm 2009 nhà trường có xây dựng 02 phòng học kiên cố và năm 2016 đã xây bờ rào bao chiếm trong khuôn viên đất của nhà trường. Sau khi nhà trường phát hiện phần đất này nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nhà trường, nhà trường đã làm tất cả các thủ tục để được cấp bổ sung phần đất này thì hộ ông S tranh chấp. Nay nhà trường yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị Tuyết Nhung trả lại cho Trường tiểu học T (nay là trường Mầm non Hướng Dương) phần đất 223.2m<sup>2</sup> thuộc thửa 05 cũ (thửa mới 88) tờ bản đồ số 05 tờ bản đồ 299 (tờ bản đồ mới 28) tọa lạc tại tổ 7, ấp Cầu, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 09/5/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Nguyễn Văn S, bà Dương Thị Tuyết Nhung; người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà Nhung - ông Nguyễn Văn Th trình bày:*

Theo Bản án số 37/2016/DSST ngày 30/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện B buộc ông S, bà Nhung trả cho Trường tiểu học T A diện tích 1213,4m<sup>2</sup> như vậy tổng diện tích đất đã được cấp cho nhà trường đã được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất diện tích là 3.694m<sup>2</sup> và đang quản lý sử dụng là 3.694m<sup>2</sup> nên phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà trường. Riêng đối với phần diện tích 223,2m<sup>2</sup> qua đo đạc thực tế xác nhận phần đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà trường nên ông S cho rằng phần diện tích đất này nằm trong thửa 05 của gia đình ông S và thuộc quyền quản lý của gia đình ông nên ông S, bà Nhung không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nhà trường nếu nhà trường muốn quản lý và sử dụng phần đất này thì phải trả bằng giá trị đất thực tế cho ông S và bà Nhung.

*Tại bản án sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh quyết định:*

- Căn cứ vào các Điều 180, 182, 183, 185, 688 Bộ luật Dân sự; Điều 101, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trường tiểu học T: Trường tiểu học T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 223,2m<sup>2</sup>, thửa đất số đất thuộc thửa 05 cũ (thửa mới 88), tờ bản đồ số 05 bản đồ 299 (tờ bản đồ mới 28), có tứ cận:

Hướng Đông giáp quốc lộ 22B rộng 4.95m;

Hướng Tây giáp đất ông S rộng 2.80m;

Hướng Nam giáp đất Trường tiểu học T dài 16,12m - 12,55m – 50,54m;

Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Ngọc Đương, bà Nguyễn Thị Mỹ và ông Huỳnh Văn Phú dài 13,03m – 38,60m – 2,50m – 7,90m, đất tọa lạc tại ấp Cầu, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh, có sơ đồ kèm theo.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Trường tiểu học T đối với phần diện tích đất 72,6m<sup>2</sup>.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

**\* Nội dung kháng cáo:**

Theo đơn kháng cáo đề ngày 09-12-2019 của ông Nguyễn Văn S bà Dương Thị Tuyết Nhung kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trường tiểu học T. Công nhận diện tích 223,2 m<sup>2</sup> tại ấp Cầu, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh cho ông Nguyễn Văn S bà Dương Thị Tuyết Nhung. Buộc Trường tiểu học T bồi thường hỗ trợ cho ông S bà Nhung theo quy định của pháp luật.

**Ý kiến Kiểm sát viên:**

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo luật Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng:* Điều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội qui phiên tòa.

- *Về nội dung:* Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị Tuyết Nhung; Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Phần đất tranh chấp diện tích 223,2m<sup>2</sup> tại ấp Cầu, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh thuộc thửa số 05 cũ (thửa mới 88) tờ bản đồ số 05 bản đồ 299 (tờ bản đồ mới 28) tại ấp Cầu, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Theo sơ đồ hiện trạng thể hiện trên phần đất này có 02 phòng học và hàng rào của Trường tiểu học Tân Phong. Như vậy phần đất tranh chấp hiện do Trường quản lý sử dụng. Ông S và bà Nhung trình bày trước đây ông bà sử dụng phần đất này để làm lối đi vào lò mì của ông bà nhưng ông bà không có chứng cứ chứng minh.

[2] Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa số 05 cũ (thửa mới 88) tờ bản đồ số 05 bản đồ 299 (tờ bản đồ mới 28) nên phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00797/QSDD/A7 ngày 11/8/1994 cho ông S và bà Nhung. Tuy nhiên, tại Văn bản số 1121/UBND-PTNMT ngày 08/11/2019 của UBND huyện B thể hiện phần đất 223,2m<sup>2</sup> tại ấp Cầu, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa được kê khai đăng ký. Do đó, lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không hợp lý.

[3] Ông S và bà Nhung cho rằng, ông bà được UBND huyện B cấp phần đất này để ông bà sử dụng làm lối đi vào lò mì nhưng ông bà không có tài liệu chứng minh; Trường tiểu học T cho rằng được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp giao đất cho trường nhưng không có tài liệu chứng cứ. Tuy nhiên thực tế phần đất này Trường đã sử dụng từ khi thành lập thực tế là có phòng học và hàng rào trên đất; phần đất này cũng không phạm quy hoạch. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở; kháng cáo yêu cầu bồi thường hỗ trợ của ông S và bà Nhung là không có cơ sở; giữa nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí phúc thẩm: ông S và bà Nhung là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ Khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết

326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị Tuyết Nhung; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh.

- Căn cứ vào các Điều 180, 182, 183, 185, 236, 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 101, 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Trường tiểu học T: Trường tiểu học T được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 223,2m<sup>2</sup>, thửa đất số đất thuộc thửa 05 cũ (thửa mới 88), tờ bản đồ số 05 bản đồ 299 (tờ bản đồ mới 28), có tứ cận:

Hướng Đông giáp quốc lộ 22B rộng 4.95m;

Hướng Tây giáp đất ông S rộng 2.80m;

Hướng Nam giáp đất Trường tiểu học T dài 16,12m - 12,55m – 50,54m;

Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Ngọc Đương, bà Nguyễn Thị Mỹ và ông Huỳnh Văn Phú dài 13,03m – 38,60m – 2,50m – 7,90m, đất tọa lạc tại ấp Cầu, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh; có sơ đồ kèm theo.

**2.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Trường tiểu học T đối với phần diện tích đất 72,6m<sup>2</sup>

**3.** Chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị Tuyết Nhung phải chịu 13.000.000 (mười ba triệu) đồng chi phí đo đạc và thẩm định. Ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị Tuyết Nhung có trách nhiệm hoàn trả cho Trường tiểu học T 13.000.000 (mười ba triệu) đồng.

**4.** Án phí: Ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị Tuyết Nhung được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho Trường tiểu học T A (nay là Trường tiểu học T) 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0006174 ngày 01 tháng 4 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh.

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 và 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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh;
- TAND H.;
- Chi cục H.;
- Phòng KTNV.;
- Các đương sự.;
- Lưu hồ sơ.;
- Lưu tập án.

(Đã ký)

**Nguyễn Thị An Tiên**



