

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 03/2025/DS-PT
Ngày: 03-01-2025
V/v “Tranh chấp
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 Phạm Thị Thùy Trang.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Diệp.

Ông Trần Quốc Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Bảo Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 482/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 741/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2024/QĐ-PT ngày 20/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Cao Xuân L, sinh năm 1948; nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã S, huyện T, Tây Ninh (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông L:

1. Chị Nguyễn Quỳnh A, sinh năm 1998; nơi cư trú: Số D, hẻm C, đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1967; nơi cư trú: Ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng mặt).

- Bị đơn: Ủy ban nhân dân xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh;

Địa chỉ: Ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Phạm An T, sinh năm 1973; nơi cư trú: Ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh - Chủ tịch UBND xã S (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch: bà Lê Thị N, sinh năm 1984 – là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S, huyện T (Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 11/12/2024, có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1951; nơi cư trú: Tổ D, ấp B, xã S, huyện T, Tây Ninh (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N1: Bà Nguyễn Thị Thu S là Luật sư của Văn phòng L2 chi nhánh T3, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Ông Cao Xuân L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 12 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2003 ông Cao Xuân L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành L1 và bà Nguyễn Thị T1 diện tích đất 375 m², thuộc thửa đất số 548, tờ bản đồ số 15 và diện tích đất 145 m², thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 15. Ông L và bà N1 nhận chuyển nhượng đất của ông L1 và bà T1 thì chỉ có phần đất ngang trước, ngang sau 10 m, dài đến giáp đất ông H phía sau, nhưng được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi nhận đất ông L có cắm trụ ranh 04 góc giáp với các diện tích đất xung quanh. Đến khi Ủy ban nhân dân (UBND) xã S có đề án và tờ trình xin xây dựng trụ sở Văn phòng ấp B, ông L vẫn còn là Bí thư UBND xã S và khi khởi công xây dựng, ông L biết trụ sở Văn phòng ấp 2 có lấn qua đất của ông nhận chuyển nhượng từ ông L1, bà T1 nhưng do với chức vụ là Bí thư nên ông nói để cho UBND xã sử dụng đến khi nào di dời đi nơi khác thì trả lại cho gia đình ông. Năm 2007 có Chỉ thị số 31 của Chính phủ thì UBND xã S tự khai đất công lấn qua phần đất của ông L.

Nay Văn phòng ấp B xã S đã xây dựng chỗ khác nên ông L yêu cầu UBND xã S trả lại cho ông L diện tích đất 169,9 m², thuộc một phần thửa đất số 288 (thửa đất cũ 341), tờ bản đồ số 127 (tờ bản đồ cũ 15) có tứ cận như sơ đồ hiện trạng do Công ty TNHH K Sông Tiền đo vẽ ngày 28/3/2024.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện của bị đơn ông Phạm An T có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:

Ông Cao Xuân L nguyên là Bí thư Đảng ủy xã S, qua yêu cầu khởi kiện của ông L thì UBND xã S không đồng ý. Lý do: Khi xây dựng trụ sở Văn phòng ấp 2 thì ông L vẫn còn là Bí thư Đảng ủy xã S, ông L biết chủ trương của xã và khi ông L nhận chuyển nhượng diện tích đất từ ông L1, bà T1 thì trụ sở Văn phòng ấp 2 đã xây dựng xong, hiện trạng đất vẫn như hiện nay nên có căn cứ khi nhận đất ông L không có đo đạc cắm ranh đất. Năm 2007 có Chỉ thị số 31 của Chính phủ thì UBND xã đã lập bản trích lục, trích đo địa chính khu đất đang quản lý, sử dụng đưa vào quản lý đất công của UBND xã quản lý cho đến nay. Ông L cho rằng có thông báo là UBND xã xây dựng Văn phòng ấp 2 lấn qua đất của ông và ông cho sử dụng đến khi nào di dời Văn phòng ấp 2 trả lại đất cho ông thì ông phải cung cấp chứng cứ.

Theo sơ đồ hiện trạng đo đạc thì hiện nay trên phần đất tranh chấp có một phần diện tích căn nhà Văn phòng ấp B, trường hợp Tòa án chấp yêu cầu của ông L thì UBND xã S sẽ trình thanh lý Văn phòng ấp 2 trả đất cho ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 có ý kiến: Bà là vợ ông Cao Xuân L, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông L, không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 168/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 158, 166, 189 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Xuân L đối với UBND xã S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 169,9 m², thuộc một phần thửa đất số 288 (thửa đất cũ 341), tờ bản đồ số 127 (tờ bản đồ cũ 15). Địa chỉ đất thuộc Ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, hiện do UBND xã S đang quản lý, sử dụng.

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

Ngày 27/8/2024 ông Cao Xuân L và người đại diện hợp pháp chị Nguyễn Quỳnh A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Xuân L.

Tại phiên tòa, Ông Cao Xuân L và người đại diện hợp pháp chị Nguyễn Quỳnh A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của 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 dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Căn cứ vào chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm xét xử lại. Do hủy án nên không xét kháng cáo của ông Cao Xuân L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Cao Xuân L thực hiện trong thời hạn luật định nên chấp nhận xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Cao Xuân L:

Ông L yêu cầu Ủy ban nhân dân xã S1 Ngô trả lại diện tích đất 169,9m², thuộc một phần thửa đất số 288 (thửa đất cũ 341), tờ bản đồ số 127 (tờ bản đồ cũ 15) có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 230 dài 7,14m; hướng Tây giáp một phần thửa đất 229, mũi nhọn; hướng Nam giáp thửa đất 229, dài 46,97m; hướng Bắc giáp một phần thửa đất số 228, dài 47,64m, địa chỉ đất thuộc Ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, hiện UBND xã S đang quản lý. Xét thấy, vợ chồng ông L chuyển nhượng đất của ông L1, bà T1 vào năm 2003 và 2005 có tổng diện tích là 520m², hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất năm 2003 không có hợp đồng chuyển nhượng, chỉ có đơn xin đăng ký cấp đất, khi ông L1 chuyển nhượng đất cho ông L chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ chứ không đo đạc thực tế. Trước đó ngày 12-11-2002 và ngày 01-02-2005 UBND xã S có 02 lần đến hiện trạng đất lập biên bản kiểm tra và điều xác định diện tích đất do UBND xã S quản lý đủ ngang 08 m X dài 50 m, ông L cũng thừa nhận từ khi thành lập UBND xã S đã có chủ trương quy hoạch cứ 120m ngang dọc theo con đường thì có đường lô 08 m là đất công do UBND xã quản lý và tại thời điểm năm 2005 lập hồ sơ trình cấp trên xin xây dựng Văn phòng ấp 2, ông Cao Xuân L là Bí thư Đảng ủy xã S, ông cũng biết chủ trương xây Văn phòng ấp 2 và theo hồ sơ xây dựng điều thể hiện xây trên con đường lô diện tích ngang 08 m X dài 50 m, từ lúc khởi công xây dựng Văn phòng ấp 2 cho đến khi hoàn thành ông L cũng không có ý kiến gì. Sau khi có Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg, ngày 14 tháng 12 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ thì UBND xã S đã kiểm kê và đưa diện tích đất thuộc thửa đất số 288 (thửa đất cũ 341), tờ bản đồ số 127 (tờ bản đồ cũ 15) vào quỹ đất công thuộc U và báo cáo lên cấp trên theo quy định. Ông L cho rằng năm 2009 đại diện UBND xã S có đến gặp ông thỏa thuận trả lại diện tích phần đất đã lấn chiếm, đại diện UBND xã S cũng không thừa nhận có thỏa thuận việc trả đất cho ông L, ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc này nên không có căn cứ xem xét.

Từ khi sử dụng đất cho đến nay ông L cũng không kiểm tra lại diện tích đất ông được sử dụng và ông cho rằng khi xây dựng Văn phòng ấp 2 có lấn chiếm sang đất của ông nhưng ông không có chứng cứ gì chứng minh việc đất ông bị lấn chiếm. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cao Xuân L không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở xem xét. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông L không có căn cứ chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm xét xử lại là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: do yêu cầu của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu 33.600.000 đồng chi phí đo đạc và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ghi nhận ông L đã nộp chi phí xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Cao Xuân L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào các Điều 158, 166, 189 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Xuân L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Xuân L đối với UBND xã S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 169,9m², thuộc một phần thửa đất số

288 (thửa đất cũ 341), tờ bản đồ số 127 (tờ bản đồ cũ 15). Địa chỉ đất thuộc ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, hiện do UBND xã S đang quản lý, sử dụng.

2. Về chi phí tố tụng: ông Cao Xuân L phải chịu 33.600.000 đồng. Ghi nhận ông L đã nộp chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Cao Xuân L được miễn án phí.

4. Trường hợp bản án 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 các Điều 6, Điều 7 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện Tân Châu;
- CCTHADS huyện Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Thùy Trang