

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 16/2017/DS-PT

Ngày: 22-5-2017

V/v tranh chấp:Kiện đòi lại đất  
cho ở nhờ và yêu cầu tháo dỡ  
công trình xây dựng trên đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà **Ngô Thị Trang**

***Các Thẩm phán:***

**Ông Hàng Lâm Viên**

**Ông Nguyễn Đức Thành**

***Thư ký phiên tòa:***

**Bà Vũ Thị Hải Thu** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:***

**Ông Nguyễn Văn Thắng**– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 5 năm 2017 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2017 về tranh chấp: “*Kiện đòi lại đất cho ở nhờ và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2016/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2017/QĐPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2017/QĐ-PT ngày 30/3/2017 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông **Nguyễn Như H**, sinh năm: 1933 (Cómặt)

Địa chỉ: đường T, phường Đ, Thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:***NĐD1, sinh năm: 1967 (Cómặt).

Địa chỉ: xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Đỗ C**, sinh năm: 1948 (Đã chết vào ngày 17/02/2016).

Địa chỉ: đường T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

*Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:*

- NLQ2, sinh năm: 1952 (Vắng mặt)

- Bà **Đỗ Lê Thanh H**, sinh năm: 1983 (Vắng mặt)

- Bà **Đỗ Lê Dung T**, sinh năm: 1986 (Vắng mặt)

- Bà **Đỗ Lê Trang D**, sinh năm: 1986 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố X, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

-*Người đại diện theo ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà P, bà H, bà T, bà D: NĐD2, sinh năm: 1956. Địa chỉ: Khu phố Y, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (Có mặt)*

- **Bà Đỗ Thị Kim O**, sinh năm 1976 (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 10/4/2017).

Địa chỉ: Khu phố Z, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

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

- NLQ1, sinh năm: 195 (Có mặt);

Địa chỉ: đường T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- NLQ2, sinh năm: 1952.(Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố X, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của NLQ2: NĐD2, sinh năm: 1956. Địa chỉ: Khu phố Y, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.*

4. Người kháng cáo: NĐD1, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – NĐD1 trình bày:*

Trước đây trong kháng chiến, ông Nguyễn Như H và ông Đỗ C là đồng đội. Ông C không có nhà ở nên vào năm 1986 vợ chồng ông H cho gia đình ông C ở nhờ trên thửa đất số 177 tờ bản đồ số 5 phường Đ có diện tích khoảng 200m<sup>2</sup> (dt 5m x 40m). Việc cho ở nhờ không làm giấy tờ. Theo trích đo số: 642/VPĐKQSDĐ

ngày 18/3/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Plà thừa đất số 193 (đã chỉnh lý) sau đó tách thành thửa 193 có diện tích 143,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 237 có diện tích 187m<sup>2</sup>. Trong quá trình sử dụng thì ông C chiếm luôn phần đất còn lại với diện tích là 187m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 237.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất này vợ chồng ông Nguyễn Như H mua lại của ông Q vào năm 1978 với diện tích ước tính trên 1.000m<sup>2</sup>. Có giấy mua bán đất lập ngày 6/8/1978, có NLC1 và NLC2 làm chứng. Theo biên bản hòa giải ngày 31/5/2012 tại Ủy ban nhân dân (UBND) phường Đ, ông Đỗ C đã khẳng định nguồn gốc đất mà ông C xây dựng căn nhà đang ở là do vợ chồng ông Nguyễn Như H cho. Nguyên đơn đề nghị: Thửa đất 237 có diện tích 187m<sup>2</sup> gắn liền với căn nhà vợ chồng bị đơn xây dựng vào năm 2000 nguyên đơn đồng ý để lại cho gia đình bị đơn sử dụng. Còn thửa đất 193 gắn liền với căn nhà vợ chồng bị đơn xây dựng năm 1986 có diện tích 143,2m<sup>2</sup> thì yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn. Nếu bị đơn không đồng ý thì yêu cầu Tòa án buộc gia đình bị đơn trả lại toàn bộ diện tích theo đo đạc thực tế là 330,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 193 và thửa 237, đồng thời buộc gia đình bị đơn tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*Đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – NDD2 trình bày:*

Thửa đất 177 tờ bản đồ số 5 phường Đ có diện tích 353,2m<sup>2</sup> nay là hai thửa 193 có diện tích 143,2m<sup>2</sup> và thửa đất số 237 có diện tích 187m<sup>2</sup> có nguồn gốc là do Nhà nước quản lý. Ngày 02/5/1985, ông Đỗ C làm đơn xin cấp đất để xây dựng nhà ở, được UBND phường T và Phòng xây dựng thị xã cho phép gia đình ông Đỗ C xây cất nhà ở. Vị trí giáp ranh cụ thể như sau: Đông giáp nhà ông S, Tây giáp trường cơ điện **Thuận Hải**, Nam giáp nhà ông H, Bắc giáp đường hẻm. Vợ chồng ông C đã xây dựng nhà ở cấp 4 từ năm 1985 cho tới nay. Đến năm 2000, vợ chồng ông C tiếp tục xây thêm căn nhà cấp 4 trên phần đất trống còn lại và ở cho tới nay.

Về căn cứ pháp lý: Đất của Nhà nước quản lý và được cơ quan có thẩm quyền là UBND **thị xã P** cấp cho ông Đỗ C vào ngày 16/7/1985. Về nghĩa vụ đối với Nhà nước: Ông Đỗ C đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ từ năm 1996 cho tới nay. Nghĩa vụ kê khai sử dụng đất theo quy định của pháp luật: Ông C đã kê khai việc sử dụng thửa đất 177 tờ bản đồ số 5 phường Đ được ghi vào sổ mục kê năm 2006 mang tên NLQ2 (NLQ2 là vợ ông C). Ngoài ra tại công văn số 08/CV-UB ngày 22/01/2013 của UBND phường Đ và Công văn số 1497/UBND-TNMT ngày 23/12/2013 của UBND Thành phố P đã thể hiện quyền sử dụng hợp pháp của ông C đối với thửa đất đang tranh chấp. Nếu thửa đất này là của ông Nguyễn Như H thì tại sao ông H không đòi lại hết toàn bộ diện tích đất mà chỉ đòi lại một nửa. Đại

diện cho phía bị đơn NĐD2 yêu cầu Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại tờ khai ngày 01/10/2015, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn – NLQ1 trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Như H và toàn bộ lời khai, các văn bản do NĐD1 đã lập và trình bày tại tòa. Ngoài ra, NLQ1 có ý kiến bổ sung như sau:

Thứ nhất: Tại biên bản hòa giải do UBND phường Đ lập ngày 31/5/2012, ông Đỗ C đã khẳng định nguồn gốc đất mà ông xây dựng căn nhà đang ở là do vợ chồng ông Nguyễn Như H cho. Đồng thời lời khai của các nhân chứng đều phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Như H. Cụ thể: “Chúng tôi sinh sống tại hẻm F đường T, phường Đ, Thành phố P từ năm 1975 cho tới nay, do đó chúng tôi được biết về nguồn gốc đất là vào năm 1978 vợ chồng anh Nguyễn Như H có mua lại của ông Q hiện trú tại Hữu Đức, huyện N là khoảng trên 1.000m<sup>2</sup> đất, còn số tiền như thế nào thì chúng tôi không rõ. Vì ông Q sống ở đây từ trước năm 1975 cho đến khi bán đất cho vợ chồng anh H. Vị trí đất: Đông giáp nhà ông S, Tây giáp đất ông Nguyễn Như H, Nam giáp đất ty điện địa (nay là trung tâm dạy nghề), Bắc giáp đường hẻm F đường T”.

Thứ hai: Tại bản khai của NĐD2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ C và đơn xin cấp đất, sổ mục kê, biên lai nộp thuế đều khẳng định diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Như H, thể hiện rõ: Tại đơn xin đất cất nhà ở, Chủ tịch UBND phường T xác nhận: “Diện tích nhà ông H tổng số 1.296m<sup>2</sup> thuộc diện đất thổ cư, không phải đất canh tác, chờ quyết định thu hồi đất còn lại”. Các xác nhận của cơ quan, Phòng xây dựng, UBND thị xã P đều chung một nội dung: “Đề nghị xem xét cấp 200m<sup>2</sup> đất”. Hoàn toàn không thể hiện được quyết định thu hồi đất của ông H và quyết định cấp đất cho ông C.

Thứ ba: Tại bản khai của NĐD2 lập ngày 20/12/2015, căn cứ vào đơn xin đất cất nhà ở để khẳng định ông Đỗ C đã được UBND thị xã P ra quyết định cấp đất là hoàn toàn không có căn cứ pháp luật. Vì không chứng minh được quyết định cấp đất của Chủ tịch UBND thị xã P cho ông Đỗ C. Mặt khác, tại sổ mục kê của UBND phường Đ thì người kê khai đăng ký là NLQ2. Vậy NLQ2 là ai? Tại sao đơn xin đất cất nhà ở là của ông Đỗ C. Đồng thời theo đơn xin đất cất nhà ở của ông Đỗ C bản vẽ là 200m<sup>2</sup> nhưng diện tích thực tế lại lên đến trên 350m<sup>2</sup>? Vậy diện tích đất dư ra 150m<sup>2</sup> từ đâu ra? Do chủ thể nào quản lý? Từ những chứng cứ nêu trên, có cơ sở khẳng định rằng: Nguồn gốc đất mà ông Đỗ C cất nhà ở là của ông Nguyễn Như H và đơn xin đất cất nhà ở của ông Đỗ C chưa được UBND thị xã P, tỉnh Thuận Hải (cũ) cấp đất. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà được Hiến pháp, Luật đất đai và Bộ luật dân sự bảo vệ.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: NLQ2 – Do NĐD2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

NLQ2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Như H và NLQ1. Tại phiên tòa sơ thẩm, NLQ2 bổ sung ý kiến như sau: Thửa đất hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Như H, NLQ1 tranh chấp là do Nhà nước cấp cho vợ chồng bà từ năm 1985 để xây dựng nhà ở. Vào năm 1985, vợ chồng bà xây dựng căn nhà thứ nhất, vợ chồng ông H không có ý kiến gì. Đến năm 2000 vợ chồng bà tiếp tục xây dựng căn nhà thứ hai, vợ chồng ông H cũng không có ý gì khác. Từ năm 1985 đến năm 2011 hai gia đình sống rất hòa thuận với nhau, chưa bao giờ nói gì về chuyện đất đai. Tuy nhiên đến năm 2012, NLQ1 gặp khó khăn về tiền bạc nên mới đến nhà bà đòi lại đất. Từ đó gia đình hai bên phát sinh mâu thuẫn. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2016/DS-ST ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố P, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Quyết định số: 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước; Điểm d khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 113 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003; Điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 18, khoản Điều 91 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 01/7/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số: 01/2012/HĐ-TP ngày 30/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Như H về việc: Buộc bị đơn là ông Đỗ C phải trả lại 330,2m<sup>2</sup> đất ở nhờ thuộc thửa 177 tờ bản đồ số 5 phường Đ. Nay là thửa 193 và thửa 237 tờ bản đồ địa chính số 29 phường Đ, Thành phố P.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Như H về việc: Buộc bị đơn ông Đỗ C phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích 330,2m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc thửa 177 tờ bản đồ số 5 phường Đ. Nay là thửa 193 và thửa 237 tờ bản đồ địa chính số 29 phường Đ, Thành phố P.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/12/2016, NĐD1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 36/2016/DS-ST ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố P. Nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 36/2016/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc những người đồng thừa kế theo tổ tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Đỗ C phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Như H diện tích đất cho ở nhờ là 330,2m<sup>2</sup>.

- Buộc những người đồng thừa kế theo tổ tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Đỗ C phải tự tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn NĐD1 không rút đơn khởi kiện, không rút, thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Kiện đòi lại đất cho ở nhờ và yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất*” là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn NĐD1: Buộc những người đồng thừa kế theo tổ tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Đỗ C phải trả lại 330,2m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 5 phường Đ nay là thửa số 193 và thửa số 237 tờ bản đồ địa chính số 29 phường Đ mà gia đình nguyên đơn cho gia đình ông Đỗ C ở nhờ. Nguyên đơn đưa ra chứng cứ là “Giấy nhượng đất” đề ngày 16/8/1978 (BL 34) do ông Q là người bán đất viết và có chữ ký của 02 người làm chứng NLC2 và NLC1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Xét “Giấy nhượng đất” đề ngày 16/8/1978 thấy: nội dung trong “Giấy nhượng đất” ghi: “có nhượng một miếng đất diện tích khoảng trên 1000m<sup>2</sup> tại phường T, Thành phố P, tỉnh Thuận Hải. Đông giáp nhà ông S, Tây giáp đất ông Nguyễn Như H, Nam giáp đất ty điện địa (nay là trung tâm dạy nghề), Bắc giáp đường hẻm F đường T” cho thấy giấy này không phải viết từ năm 1978 mà là được viết lại sau khi xảy ra tranh chấp vì vào thời điểm năm 1978 **Phan Rang là thị trấn thuộc huyện Ninh Hải, Tháp Chàm là thị trấn thuộc huyện An Sơn và không phải là Thị xã thuộc tỉnh Thuận Hải.** Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận giấy này là được ông Q viết



lại, không phải được viết từ năm 1978. Bên nguyên đơn cũng thừa nhận khi sang nhượng đất các bên không có đo đạc thực tế mà chỉ ước chừng.

[2] Khi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất vào năm 1993, trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ông Nguyễn Như H kê khai diện tích sử dụng đất là 1.011,71m<sup>2</sup> có vị trí: **Đông giáp nhà ông Đỗ Văn C**, Tây giáp đất NLC1, Nam giáp trường cơ điện (nay là trung tâm dạy nghề), Bắc giáp đường đi (BL142) và được Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận số 425/93 ngày 01/7/1993 (BL 145, 146). Năm 2005, vợ chồng nguyên đơn xin cấp đổi lần hai và được **UBND Thị xã P** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 428116 ngày 29/3/2006 với diện tích 1.051,5m<sup>2</sup>, về vị trí thửa đất vẫn như đơn kê khai năm 1993 (BL 157). Cả hai lần xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và xin cấp đổi lần hai được **UBND Thị xã P** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 428116 ngày 29/3/2006 với diện tích 1.051,5m<sup>2</sup> ông H không kê khai diện tích đất của thửa 237 và thửa 193, tờ BĐDC số 29, phường Đ. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông H cũng không khiếu nại gì. Ngoài ra, vợ chồng ông H thừa nhận ranh giới giữa nhà ông H và nhà ông C vẫn tồn tại từ 1986 đến nay.

[3] Nguyên đơn cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là do nguyên đơn cho bị đơn ở nhờ nhưng nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ về việc cho ở nhờ. Tại công văn số 517/UBND-TNMT ngày 10/4/2017 UBND Thành phố Trà Lồi: “Nguồn gốc đất cấp cho ông Đỗ C 200m<sup>2</sup> và diện tích đất tặng do Nhà nước (UBND phường T nơi có đất) quản lý (BL 266). Vợ chồng nguyên đơn ông H, NLQ1 cũng thừa nhận gia đình ông C quản lý diện tích đất này từ năm 1986. Phía bị đơn đơn ra chứng cứ: bị đơn là người đóng thuế sử dụng diện tích đất này (BL 227-245), là người có tên trong sổ mục kê (BL 59, 265, 266). Khi gia đình ông C cất nhà vào năm 1986 và năm 2000, nguyên đơn là ông H cũng không có ý kiến. Tại biên bản lấy lời khai của NLQ1 vào ngày 23/3/2017 (BL 215) thể hiện: *Vợ chồng ông bà thừa nhận vào năm 1986 có cho ông C một thửa đất có diện tích khoảng 200m<sup>2</sup> để xây dựng nhà ở, việc cho đất này ông bà chỉ nói miệng không có giấy tờ cụ thể. Sau khi nhận đất, ông C có xây dựng một căn nhà cấp 4 và ở từ đó cho đến nay. Thửa đất trống phía Đông (thửa 237) giáp nhà ông S mà gia đình ông C sử dụng và xây nhà vào năm 2000 là của gia đình bà.* Tuy nhiên, cả hai lần kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất vào năm 1993 và năm 2005, vợ chồng nguyên đơn đều không kê khai phần diện tích đất này. Việc nguyên đơn nại rằng nguyên đơn không kê khai thửa 177 (nay là thửa 193 và 237) khi làm đơn xin cấp giấy chứng nhận là vì gia đình bị đơn có hứa trả tiền đất nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ về việc này và tại biên bản thẩm định ngày 18/4/2017 NLQ1 có ý kiến: “Vợ chồng tôi chỉ cho ông Đỗ C

một phần thửa 177 nay là thửa 193. Khi kê khai làm sổ đỏ vợ chồng tôi không kê khai thửa 237 vì nghĩ rằng mai sau cho con cháu thửa này ai nhận đất sẽ tự đi kê khai sau. Do đó vợ chồng tôi chỉ kê khai đến thửa đất liền kề với thửa 193. Từ năm 1986 đến nay, gia đình ông Đỗ C quản lý sử dụng thửa 177 nay là thửa 193 và 237”(BL 271).

[4] Căn cứ các quy định của pháp luật về đất đai từ năm 1985:

*Thứ nhất*, Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1985: Tại điểm c khoản 2 phần I quy định người sử dụng đất có các trách nhiệm chung như sau: “*Nếu đất không sử dụng hoặc không sử dụng hết đất thì người sử dụng đất phải trả lại phần đất không sử dụng cho Nhà nước*”. Tại khoản 1, 5 phần IV quy định: “*1. Để thực hiện thống nhất quản lý ruộng đất, tất cả các tổ chức và cá nhân sử dụng đất đều phải khai báo chính xác và đăng ký các loại ruộng đất mình sử dụng vào sổ địa chính của Nhà nước, UBND xã phải kiểm tra việc khai báo này*”, “*5. Sau khi kê khai đăng ký, thống kê ruộng đất tất cả các cơ quan nhà nước và nhân dân, mỗi khi cần thay đổi về hình thể ruộng đất, về mục đích sử dụng ruộng đất đều phải làm đúng thủ tục khai báo theo quy định của nhà nước*”.

*Thứ hai*, theo quy định tại khoản 5 Điều 14 của Luật đất đai năm 1987: *Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong các trường hợp sau đây: ...Người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong 06 tháng liền mà không được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất cho phép.*

*Thứ ba*, theo quy định tại Điều 3 Luật đất đai năm 1993: *Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.*

*Thứ tư*, theo quy định tại Điều 10 Luật đất đai 2003: *Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quyết định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ lâm thời cách mạng Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước.*

*Thứ năm*, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 4 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003: “*Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất và không xem xét giải quyết khiếu nại về việc đòi lại đất mà Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng theo các chính sách ruộng đất trước ngày 15/10/1993 trong các trường hợp sau: Đất thổ cư mà Nhà nước đã giao cho người khác để làm đất ở*” và theo quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 113 của Nghị định này cũng chỉ rõ: *Giải quyết trường hợp hộ gia đình, cá nhân mượn đất thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khác như sau:*



a. Hộ gia đình, cá nhân cho mượn, cho thuê đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai.

b. Có văn bản thỏa thuận về việc mượn đất, thuê đất”

Thứ sáu, theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 01/7/2014 hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013: “1. Tranh chấp đất đai trong trường hợp các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì việc giải quyết tranh chấp được thực hiện dựa theo các căn cứ sau:

a. Chứng cứ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do các bên tranh chấp đất đai đưa ra;

b. Thực tế diện tích đất mà các bên tranh chấp đang sử dụng ngoài diện tích đất đang có tranh chấp và bình quân diện tích đất cho một nhân khẩu tại địa phương;

c. Sự phù hợp của hiện trạng sử dụng đất đang có tranh chấp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

.....

đ. Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất”.

Đối chiếu với các quy định nêu trên thấy: từ năm 1986 đến nay, đối với diện tích đất đang tranh chấp vợ chồng ông Nguyễn Như H không quản lý, không sử dụng, không làm thủ tục đăng ký kê khai ruộng đất, không có tên trong sổ mục kê và bản đồ địa chính và không đóng thuế từ năm 1985 đến nay. Ngoài ra, ông H cũng không có chứng cứ chứng minh việc cho vợ chồng ông Đỗ C ở nhờ. Trong khi đó gia đình ông Đỗ C có đưa ra được chứng cứ là đơn xin đất cất nhà ở vào ngày 02/5/1985 với nội dung xin cấp 300m<sup>2</sup> và được UBND Thị xã P đề nghị Ban xây dựng cơ bản tỉnh duyệt cấp 200m<sup>2</sup>. Vì vậy ông H không đủ điều kiện để đòi lại diện tích đất đang tranh chấp (BL 73,74).

[5] Ngày 18/4/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã có quyết định thẩm định, đo đạc đối với diện tích đất đang tranh chấp và diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Như H có sự tham gia của các đương sự. Sau khi kiểm tra có ý kiến như sau: Nguyên đơn thừa nhận ranh giới giữa đất của ông Đỗ C và đất của gia đình nguyên đơn là không thay đổi. Khi đo đạc, kiểm tra vẫn đủ diện tích 1.051,5m<sup>2</sup> đất theo giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông H (BL 274).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn NĐD1 tranh luận: Căn cứ vào biên bản hòa giải năm 2012, ông C thừa nhận đất này là do ông H cho. Trước khi có đơn xin cấp đất của ông C thì đất này thuộc đất của ông H theo trả lời của Công văn số 517/UBND-TNMT ngày 10/4/2017 của UBND Thành phố P. Chứng cứ thì ông H không có nhưng về bản chất tình người thì đất này là của vợ chồng ông H.

Xét tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: như những căn cứ đã phân tích ở trên thấy tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn NĐD2 tranh luận: Ông C là người được sử dụng đất hợp pháp, ông C có đơn xin cấp đất xin cấp đất và được cấp có thẩm quyền duyệt, NLQ2 là vợ ông Đỗ C là người đứng tên trong sổ mục kê. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc: Buộc những người đồng thừa kế theo tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Đỗ C phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Như H diện tích đất cho ở nhờ là 330,2m<sup>2</sup>. Do yêu cầu buộc bị đơn trả lại 330,2m<sup>2</sup> không được chấp nhận nên yêu cầu kháng cáo: Buộc những người đồng thừa kế theo tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Đỗ C phải tự tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất cũng không có cơ sở chấp nhận.

Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, không chấp nhận ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn NĐD1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Như H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

**Áp dụng:** khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Quyết định số: 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ; Điểm d khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 113 của Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003; Điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 18, Điều 91 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 01/7/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013; Điều 27, 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Như H về việc: Buộc bị đơn là ông Đỗ C phải trả lại 330,2m<sup>2</sup> đất ở nhờ thuộc thửa 177 tờ bản đồ số 5 phường Đ. Nay là thửa 193 và thửa 237 tờ bản đồ địa chính số 29 phường Đ, Thành phố P.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Như H về việc: Buộc bị đơn ông Đỗ C phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích 330,2m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc thửa 177 tờ bản đồ số 5 phường Đ. Nay là thửa 193 và thửa 237 tờ bản đồ địa chính số 29 phường Đ, Thành phố P.

**Về chi phí đo đạc, định giá tài sản:** Ông Nguyễn Như H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản là 973.000 đồng (*Chín trăm bảy mươi ba ngàn đồng*). Ông H đã nộp đủ chi phí đo đạc, định giá tài sản.

**Về án phí:**

Ông Nguyễn Như H phải chịu 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008947 ngày 11/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố P (do NĐD1 nộp thay). Ông Nguyễn Như H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Như H phải chịu 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011501 ngày 08/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố P (do NĐD1 nộp thay). Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật./.

*(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính)*

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND Thành phố P;
- Chi cục THADS Thành phố P;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Ngô Thị Trang**