

Bản án số: 61/2017/DSPT

Ngày: 06-9-2017

V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản  
và quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phạm Việt Cường**.

*Các Thẩm phán:* Ông **Mai Xuân Thành**.

Ông **Lê Phước Thanh**.

**- Thư ký phiên tòa:** **Bùi Ngọc Đức** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:** Ông **Nguyễn Thế Vinh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2012/TLPT-DS ngày 14-6-2017 về “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 03-4-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60A/2017/QĐ-PT ngày 07-7-2017, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Phan Văn L**, sinh năm 1960; nơi đăng ký NKTT: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên; chỗ ở hiện nay: Belgium Stress, Auburn 2144 NSW Australia.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Tâm H**, sinh năm 1973; trú tại: Phường B, thành phố TH, tỉnh Phú Yên (Giấy ủy quyền ngày 05-9-2014, có xác nhận của Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Sydney - Australia ngày 10-9-2014), có mặt.

**2. Bị đơn:**

- Ông **Phan Văn L1**, sinh năm 1956; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, có mặt.

- Ông **Phan Văn L2**, sinh năm 1966; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư **Nguyễn Hồng H**, thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn HH - Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa, có mặt tại

phiên tòa, có mặt.

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

- NLQ1, sinh năm 1960; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, có mặt.

- NLQ2, sinh năm 1963; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- NLQ3, sinh năm 1986; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- NLQ4, sinh năm 1993; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- NLQ5, sinh năm 1989; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- NLQ6, sinh năm 1998; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- NLQ7, sinh năm 1979; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- NLQ8, sinh năm 1982; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

- NLQ9, sinh năm 1990; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

*4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo:*

- NLQ1, sinh năm 1960; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, có mặt.

- NLQ2, sinh năm 1963; địa chỉ: Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 10-6-2008 của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 04-6-1976, ông Phan Văn L mua của ông Nguyễn Ngọc Q một thửa đất có diện tích khoảng 410 m<sup>2</sup>; trên đất có 01 giếng nước, 01 hồ tắm, 01 nhà vệ sinh và một số cây ăn trái trị giá 200.000 đồng, có tứ cận: Đông giáp nhà ông S, ông V; Tây giáp đường LTK (đường cái tàu lửa); Nam giáp nhà ông Phi Luật T (bà L, ông C đang ở); Bắc giáp nhà ông C (ông Nguyễn Hữu L đang ở). Sau khi mua đất, ông Phan Văn L xây một căn nhà cấp 4 để ở, đến năm 1986, ông Phan Văn L hiến cho Ủy ban nhân dân Phường H, thị xã TH, tỉnh Phú Yên diện tích đất có chiều ngang là 03 m để cấp cho ông Trần Quốc T (hiện nay đang sử dụng).

Ngày 25-9-1986, ông Phan Văn L có đơn xin xây dựng nhà ở; ngày 27-9-1986, Ủy ban nhân dân thị xã TH cấp “Giấy phép xây dựng số 168/86” đồng ý cho ông Phan Văn L được xây nhà trên diện tích đất còn lại, ông Phan Văn L đã tiến hành xây dựng nền móng nhà. Năm 1990, ông Phan Văn L lập gia đình và được

Ủy ban nhân dân thị xã TH cấp 01 lô đất tại TC, thị xã TH, tỉnh Phú Yên nên ông đã xây nhà trên diện tích đất này và ở tại đó. Cùng thời gian này, ông cho các anh, em của ông là ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 ở tạm căn nhà cấp 4 mà ông đã xây dựng trước đây. Trong thời gian ở nhờ, ông Phan Văn L2 đã bán một phần đất và căn nhà cấp 4 trên diện tích đất nêu trên và dùng số tiền bán được xây 03 căn nhà trên diện tích đất có phần móng mà ông Phan Văn L đã xây từ trước.

Hiện nay, ông Phan Văn L chỉ còn 75,57 m<sup>2</sup> (trong tổng diện tích 410 m<sup>2</sup>) mà ông đã mua của ông Nguyễn Ngọc Q. Như vậy, ông Phan Văn L1 chiếm của ông diện tích 73,5 m<sup>2</sup>, ông Phan Văn L2 chiếm của ông diện tích 118,2 m<sup>2</sup>. Do đó, ông yêu cầu ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 phải trả lại diện tích đất nêu trên cho ông.

*Bị đơn ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có mặt; tuy nhiên, các ông có nhiều đơn trình bày, cùng nội dung:*

Các ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mà cho rằng, hai thửa đất mà ông Phan Văn L tranh chấp là của cha các ông là Phan Văn L4 cùng các con chiếm hữu. Nguồn gốc thửa đất này là của gia đình ông Nguyễn Ngọc Q khai phá, quản lý và sử dụng trong thời gian tản cư trong chiến tranh. Sau khi miền Nam giải phóng, ông Nguyễn Ngọc Q tháo dỡ nhà cửa, bỏ đất lại và đưa cả gia đình về quê sinh sống. Chứng cứ nguyên đơn dùng để chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình là “Giấy bán khoảnh vườn cây ăn quả” lập ngày 04-6-1976, giữa bên bán là Nguyễn Ngọc Q và bên mua là Phan Văn L không được chính quyền địa phương chứng thực, nên không có giá trị pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất hợp lệ. Các ông sử dụng đất và nhà ở ổn định, chiếm hữu liên tục, đã xây dựng nhà ở, sinh sống hơn 35 năm, đương nhiên được xác lập quyền sở hữu theo quy định tại khoản 1 Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015).

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn trình bày ý kiến:* không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên không tiến hành hòa giải được, vì đồng bị đơn luôn cố tình vắng mặt.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 03-4-2017, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên:*

Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 255, 256 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 24, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2012 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn L; công nhận diện tích đất 118,2 m<sup>2</sup> tại LTK, Phường H, thành phố TuH, số thửa 222, tờ bản đồ số D4-III-A-a và diện tích đất 73,5 m<sup>2</sup> tại LTK, Phường H, thành phố TH, số thửa 198 tờ bản đồ số D4-III-A-a do Sở Tài nguyên và Môi trường lập năm 1996 là thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Văn L.

- Vợ chồng ông Phan Văn L2 và NLQ2 được quyền sử dụng diện tích đất 118.2 m<sup>2</sup> tại LTK, Phường H, thành phố TH số hiệu thửa đất 222, tờ bản đồ số D4-III-A-a (do Sở Tài nguyên và Môi trường lập năm 1996), có giới cận: Đông giáp đất NHH và bả NTH; Tây giáp đường LTK; Nam giáp hộ PVL; Bắc giáp hộ PVL; vợ chồng ông Phan Văn L2 phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L là 531.900.000 đồng.

- Vợ chồng ông Phan Văn L1 và bà NLQ1 được quyền sử dụng diện tích đất 73,5 m<sup>2</sup> tại LTK, Phường H, thành phố TH số hiệu thửa đất 198, tờ bản đồ số D4-III-A-a (do Sở Tài nguyên và Môi trường lập năm 1996), có giới cận: Đông giáp đất NH và ĐVH; Tây giáp đường LTK; Nam giáp hộ Phan Văn L; Bắc giáp hộ ĐTTT; vợ chồng ông Phan Văn L1 phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L là 330.750.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn L không yêu cầu các bị đơn bồi thường phần nền móng nhà và một số tài sản khác trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá, quy định điều kiện thi hành án và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12-4-2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ1 và NLQ2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1 và NLQ2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên các nội dung kháng cáo; Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất cho đồng bị đơn. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Xét kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Năm 2008, khi khởi kiện vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất”, thì ông Phan Văn L đang cư trú tại Việt Nam; như vậy, đây không phải là vụ án có yếu tố nước ngoài, nên Tòa án nhân dân thành phố TH thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại Điều 33 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011). Khi vụ án bị hủy và chuyển cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, thì ông Phan Văn L đã xuất cảnh và định cư tại Australia từ ngày 10-9-2014 (bút lục số 189, 191 và 431); do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Phú

Yên thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011) và Điều 37, Điều 471 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Về diện tích đất tranh chấp:

Theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố TH lập ngày 17-11-2011, thì đất của ông Phan Văn L1 đang sử dụng có số hiệu thửa đất 198, tờ bản đồ D4-III-A-a (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên lập năm 1996), có diện tích là 73,5 m<sup>2</sup>; đất ông Phan Văn L2 đang sử dụng có số hiệu thửa đất 222, tờ bản đồ D4-III-A-a (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên lập năm 1996), có diện tích là 118,2 m<sup>2</sup>. Xét đây là số liệu chính xác do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập, do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu này để giải quyết vụ án là có cơ sở.

[3]. Về chứng cứ xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là Giấy bán khoảnh vườn cây ăn quả, ngày 04-6-1976, có nội dung “*tôi tên Nguyễn Ngọc Q, bán lại khoảnh vườn cho Phan Văn L...*”; Giấy phép xây dựng số 168/86, do Ủy ban nhân dân thị xã TH cấp ngày 27-9-1986, có nội dung “*đồng ý cho ông Phan Văn L được xây cất nhà 02 tầng tại khu phố H, Phường H, thị xã TH*”; Giấy trình bày bán khoảnh vườn cây ăn quả, ngày 27-11-2000 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ANT, huyện TA), có nội dung “*ngày 04-6-1976, tôi Nguyễn Ngọc Q bán khoảnh vườn có diện tích vào khoảng 410 m<sup>2</sup> cho cháu Phan Văn L...*”; Giấy xác nhận nguồn gốc đất ngày 16-6-2003 của ông Phan Văn L4, có nội dung “*tôi tên là Phan Văn L4, là cha đẻ của Phan Văn L xác nhận nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Ngọc Q bán cho Phan Văn L là đúng sự thật*”; Quyết định giám đốc thẩm số 168/2005 ĐS-GĐT ngày 24-10-2005 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao, có nội dung “*... toàn bộ diện tích đất 410 m<sup>2</sup>, trên có một giếng nước, 01 hồ tắm, 01 nhà vệ sinh, có tứ cận trong “Giấy bán khoảnh vườn cây ăn quả” ngày 04-6-1976 là thuộc quyền sở hữu của anh Phan Văn L*”; Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2006 DS-PT ngày 12-01-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, có nội dung “*nguồn gốc diện tích đất 75,57 m<sup>2</sup> tranh chấp giữa anh Phan Văn L3 và Phan Văn L là của ông Nguyễn Ngọc Q chuyển nhượng lại cho anh Phan Văn L vào năm 1986*”.

Xét thấy: “Giấy bán khoảnh vườn cây ăn quả” ngày 04-6-1976, tuy không được chính quyền địa phương xác nhận, nhưng là chứng cứ thực tế để xác định có việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Q với ông Phan Văn L và giao dịch này đã được ông Nguyễn Văn K thay mặt nhân dân khu phố H xác nhận vào năm 1982; Giấy trình bày bán khoảnh vườn cây ăn quả, ngày 27-11-2000 của ông Nguyễn Ngọc Q bán khoảnh vườn cho ông Phan Văn L là tự nguyện, thể hiện đúng ý chí của ông Nguyễn Ngọc Q. Mặt khác, diện tích đất mà ông Phan Văn L yêu cầu ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 trả lại đã được ghi nhận tại Quyết định giám đốc thẩm số 168/2005/ĐS-GĐT ngày 24-10-2005 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao và được quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2006/ĐSPT ngày 12-01-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 80 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) và điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự

năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 cho rằng thửa đất có diện tích 410 m<sup>2</sup> là do cha các ông là ông Phan Văn L4 khai hoang để lại cho các ông, các ông cung cấp “Giấy xác nhận” đề ngày 24-02-2016 của ông Phan Văn L4 (là cha của ông Phan Văn L), có nội dung: việc mua bán giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Phan Văn L là giả mạo. Tuy nhiên, các đương sự không cung cấp được chứng cứ để chứng minh thửa đất này là do ông Phan Văn L4 khai hoang? khai hoang từ thời gian nào? cũng như “Giấy bán khoán vườn cây ăn quả” ngày 04-6-1976 giữa ông Nguyễn Ngọc Q và ông Phan Văn L là giả mạo ở nội dung nào? do tự viết, tự ký? hay do người khác viết?; đồng thời, tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị tái thẩm số 06/TB ngày 21-01-2015, Tòa án nhân dân tối cao đã trả lời ông Phan Văn L3 với nội dung: các tình tiết mà các ông (ông Phan Văn L3, ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2) trình bày là không có cơ sở.

Như vậy, có đủ căn cứ để khẳng định diện đất mà ông Phan Văn L yêu cầu ông Phan Văn L1 trả lại (73,5 m<sup>2</sup>) và ông Phan Văn L2 trả lại (118,2 m<sup>2</sup>) nằm trong tổng diện tích 410 m<sup>2</sup> đất, tại ấp BT, xã TH (nay là số 178 và số 178 B, LTK, khu phố H, Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên) mà ông Nguyễn Ngọc Q đã chuyển nhượng cho ông Phan Văn L vào năm 1976 là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Phan Văn L.

[4]. Về quá trình sử dụng đất và xác lập quyền sở hữu:

Ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 đều cho rằng các ông đã sử dụng đất ổn định, liên tục và không có tranh chấp từ năm 1976 cho đến khi ông Phan Văn L khởi kiện vào năm 2008 là đã 32 năm; đồng thời, các ông cung cấp “Giấy xác nhận” đề ngày 11-10-2016 của ông NHL và “Giấy xác nhận” đề ngày 05-12-2016 của ông HQT, đều có nội dung xác nhận các ông đã ở trên thửa đất đó liên tục từ năm 1976 cho đến nay. Do đó, có đủ điều kiện để xác lập quyền sở hữu về tài sản theo Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét thấy: Nguồn gốc thửa đất có diện tích 410 m<sup>2</sup> là của ông Phan Văn L mua của ông Nguyễn Ngọc Q. Sau đó, ở trên thửa đất này có các ông Phan Văn L, Phan Văn L1, Phan Văn L3 và Phan Văn L2. Mặc dù, trước thời điểm năm 2008, ông Phan Văn L không khiếu nại đòi phần đất của ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 đang ở nhưng năm 1999, ông Phan Văn L đã có đơn khiếu nại đòi đất và đến năm 2000, khởi kiện vụ án dân sự đối với ông Phan Văn L3. Như vậy, đã có tranh chấp, có khiếu nại và khởi kiện về nguồn gốc thửa đất, ông Phan Văn L chưa bao giờ từ bỏ quyền sở hữu của mình đối với thửa đất này. Các ông Phan Văn L4, Phan Văn L1, Phan Văn L2, NHL và HQT xác nhận ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 quản lý, sử dụng đất ổn định, liên tục và không có tranh chấp từ năm 1976, nhưng các lời khai này đều không có căn cứ, bởi lẽ: năm 1976, ông Phan Văn L mua đất của ông Nguyễn Ngọc Q và ở tại đó đến năm 1986 thì được Ủy ban nhân dân thị xã TH cấp phép xây dựng nhà ở, ông Phan văn L đã xây móng nhà (10 năm), đến năm 1990, ông Phan Văn L lấy vợ và chuyển đến TC, thị xã TH sinh sống. Như vậy, thời điểm năm 1986 (muộn nhất là năm 1990) ông Phan Văn L vẫn đang quản lý, sử dụng đất; nếu tính từ thời điểm năm 1986 đến năm 2008 (thời điểm ông Phan

Văn L khởi kiện), thì ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 mới chiếm hữu liên tục 22 năm, nếu tính từ năm 1990 thì ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 mới chiếm hữu liên tục 18 năm. Do đó, theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 chưa được xác lập quyền sở hữu đối với thửa đất này.

[5]. Về định giá tài sản tranh chấp:

Vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất”, do Tòa án nhân dân thành phố TH, tỉnh Phú Yên thụ lý ngày 24-10-2008; ngày 26-6-2012, ông NTH là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có “Đơn yêu cầu định giá tài sản”; ngày 06-7-2012, Hội đồng định giá tài sản thành phố TH đến nơi có tài sản tranh chấp (nhà ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2) tại số 178 và số 178 B, LTK, Phường H, thành phố TH để tiến hành định giá tài sản, nhưng ông Phan Văn L1 và ông Phan Văn L2 cố tình vắng mặt nên không định giá được.

- Ngày 24-7-2012, Hội đồng định giá tài sản tiến hành định giá tài sản tranh chấp tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố TH; căn cứ vào Trích lục bản đồ địa chính do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố TH cung cấp, Hội đồng định giá tài sản xác định:

+ Diện tích đất của hộ ông Phan Văn L1:  $73 \text{ m}^2 \times 4.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 330.750.000 \text{ đồng}$ .

+ Diện tích đất của hộ ông Phan Văn L2:  $118,2 \text{ m}^2 \times 4.500.000 \text{ đồng} = 531.900.000 \text{ đồng}$ .

Hội đồng định giá tài sản không tiến hành định giá tài sản, vật kiến trúc (do không đo đạc được diện tích xây dựng).

Do đồng bị đơn luôn cố tình vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại Biên bản làm việc ngày 10-11-2015, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông NTH) trình bày: *đề nghị Tòa án cho tôi thời gian 01 tháng kể từ ngày hôm nay để tôi liên lạc với ông Phan Văn L, nói rõ lý do của việc định giá lại tài sản và đề nghị ông Phan Văn L trả tiền định giá tài sản. Sau thời gian đó mà ông Phan Văn L không có ý kiến gì thì đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả định giá ngày 24-7-2012 để xét xử*”, mặc dù đã quá thời hạn, nhưng ông Phan Văn L và người đại diện theo ủy quyền vẫn không có ý kiến gì. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 24-7-2012 của Hội đồng định giá tài sản thành phố TH để giải quyết vụ án là đúng hướng dẫn tại Điều 7 Nghị quyết số 04/2005/NQ-HĐTP ngày 17-9-2005 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28-3-2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp và Bộ Tài chính.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: đồng bị đơn ông Phan Văn L2 và Phan Văn L1 phản đối yêu cầu của nguyên đơn, nhưng các ông không cung cấp được chứng cứ để chứng minh *diện tích đất tranh chấp này là của mình*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *“... cần buộc ông Phan Văn L2 phải trả lại diện tích đất 118,2 m<sup>2</sup> và ông Phan Văn L1 trả lại diện tích 73,5 m<sup>2</sup> cho ông Phan Văn L. Tuy nhiên, trên đất hiện nay các bị đơn Phan Văn L2, Phan Văn L1 đã xây dựng*

*nhà ở ổn định và ông Phan Văn L cũng có nhà ở ổn định; để bảo đảm cho các bên đương sự có chỗ ở nên buộc ông Phan Văn L2, Phan Văn L1 trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn không yêu cầu gì đối với một số tài sản trên đất vì giá trị không lớn nên Tòa án không xem xét”, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận diện tích đất 118,2 m<sup>2</sup>, tại LTK, Phường H, thành phố TH, sổ thửa 222, tờ bản đồ số D4-III-A-a và diện tích đất 73,5 m<sup>2</sup>, tại số 178 B, LTK, Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên sổ thửa 198 tờ bản đồ số D4-III-A-a (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên lập năm 1996) thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn L là đúng pháp luật.*

Do đó, toàn bộ nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là *NLQ1* và *NLQ2* đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng đều không có cơ sở để chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, *NLQ1* và *NLQ2* không được chấp nhận, nên *NLQ1* và *NLQ2* phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là *NLQ1* và *NLQ2*; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ Điều 255, 256 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013:

Công nhận diện tích đất 118,2 m<sup>2</sup> tại số 178, LTK, phường H, thành phố TH, sổ thửa 222, tờ bản đồ số D4-III-A-a và diện tích đất 73,5 m<sup>2</sup> tại số 178 B, LTK, Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên sổ thửa 198 tờ bản đồ số D4-III-A-a (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên lập năm 1996) thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn L.

- Vợ chồng ông Phan Văn L2 và *NLQ2* được quyền sử dụng diện tích đất 118,2 m<sup>2</sup>, tại số 178, LTK, phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên sổ thửa đất 222, tờ bản đồ số D4-III-A-a (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên lập năm 1996), có tứ cận: Đông giáp đất NHH và bà NTH; Tây giáp đường LTK; Nam giáp hộ PVL; Bắc giáp hộ Phan Văn L1; vợ chồng ông Phan Văn L2 và *NLQ2* phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L là 531.900.000 đồng (năm trăm ba một triệu chín trăm đồng).

- Vợ chồng ông Phan Văn L1 và *NLQ1* được quyền sử dụng diện tích đất 73,5 m<sup>2</sup>, tại số 178 B, LTK, Phường H, thành phố TH, tỉnh Phú Yên sổ thửa đất 198, tờ bản đồ số D4-III-A-a (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên lập năm 1996), có tứ cận: Đông giáp đất NH và ĐVH; Tây giáp đường LTK; Nam giáp hộ Phan Văn L; Bắc giáp hộ ĐTTT; vợ chồng ông Phan Văn L1 và *NLQ1* phải có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn L là 330.750.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu bảy trăm lăm mươi đồng)

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn L không yêu cầu các bị đơn bồi

thường phần nền móng nhà và một số tài sản khác trên đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên được thi hành án có yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ, thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

Bản án phúc thẩm được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự. Các đương 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.

**3. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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:

- NLQ2 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001044 ngày 17-4-2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (do ông Phan Văn L1 nộp thay), NLQ2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- NLQ1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001045 ngày 17-4-2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (do ông Phan Văn L1 nộp thay), NLQ1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, lệ phí định giá có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Phú Yên;
- TÒA**
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Cục THA DS tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự (theo đ/chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

**Phạm Việt Cường**