

Bản án số: 31/2022/DS-PT

Ngày: 17 - 01 - 2022

V/v Tranh chấp đòi lại nhà ở và  
yêu cầu hủy quyết định hành chính  
cá biệt.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Nhựt Bình

*Các thẩm phán:* Ông Phan Văn Yên

Ông Hoàng Thanh Dũng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Phú Cường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 318/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại nhà ở và hủy quyết định hành chính cá biệt”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2899/2021/QĐPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Âu Lê V, sinh năm 1936 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1036 Ellendale Drive Chantilly V 20151, Hoa Kỳ.

***Người đại diện theo ủy quyền của bà Âu Lê V:*** Bà Đặng Minh D, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 98/14 Tân K, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2014, hợp pháp hóa lãnh sự ngày 01/6/2014)

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Âu Lê V:*** Ông Nguyễn Anh T - Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T – Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh T1, sinh năm 1942 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 718/C16 H, Phường 13, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh T1:* Ông Lê Văn L, sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 196 H, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2020)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đặng Minh H, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 200 H, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Minh H:* Bà Đặng Minh D, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 98/14 Tán K, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2018)

2. Ông Thi Đại H1, sinh năm 1936 (xin vắng mặt)

3. Bà Quách Tuyết H2, sinh năm 1962 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 200 H, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Bà Âu Cẩm H3, sinh năm 1964 (vắng mặt)

5. Bà Âu Cẩm B, sinh năm 1966 (vắng mặt)

6. Bà Âu Cẩm N, sinh năm 1968 (vắng mặt)

7. Ông Âu Cẩm T2, sinh năm 1969 (vắng mặt)

8. Ông Âu Cẩm L, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 200 H, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Âu Cẩm H3, bà Âu Cẩm B, bà Âu Cẩm N, ông Âu Cẩm T2, ông Âu Cẩm L:* Ông Lê Văn L, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 196 H, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Văn bản ủy quyền ngày 06/11/2019)

9. Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Cao Văn T3 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Âu Lê V (có bà Đặng Minh D là người đại diện theo ủy quyền).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện của bà Âu Lê V, trong quá trình giải quyết vụ án và

tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà V là Bà Đặng Minh D (đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh H) trình bày:

Căn nhà số 200 Hùng Vương, Phường 3, thành phố Bến Tre gắn liền với diện tích đất ở 485,8m<sup>2</sup> là của ông Âu T4 (ông nội bà V) xây dựng vào năm 1932. Sau khi ông Âu T4 chết, con là ông Âu Diệu S tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai nhà đất vào năm 1977. Thực tế ông S đã ở và đóng thuế nhà từ năm 1957 (có biên lai thuế). Ngày 29/10/1979, ông Âu Diệu S làm giấy ủy quyền cho con là bà Âu Lê V được toàn quyền sử dụng căn nhà và đồ đạc trong nhà đối với căn nhà nêu trên. Ngày 05/8/1985, bà Âu Lê V làm giấy ủy quyền cho ông Đặng X quản lý nhà đất. Năm 1987, bà V xuất cảnh sang Hoa Kỳ theo giấy phép của nhà nước cấp. Ngày 05/12/1995, theo đề nghị của gia đình ông Đặng X, bà V làm giấy ủy quyền quản lý căn nhà số 200 Hùng Vương cho ông Đặng Minh H (con ông Đặng X).

Ông Âu Vĩnh Chiêu (chồng bị đơn bà T1) từng mượn ông Âu Diệu S căn nhà phía sau ngôi nhà tranh chấp để kinh doanh nghề xà phòng. Sau khi ông Chiêu chết thì bà T1 về Chợ Lớn cùng các con của bà T1. Vào năm 1980, bà T1 định xuất ngoại (đăng ký tại Bến Tre) nên đến nhà bà V ở nhờ. Việc xuất cảnh bất thành, bà T1 về Chợ Lớn và tự ý cho gia đình ông Thi Đại H1 và bà Quách Tuyết H2 thuê một phần căn nhà tranh chấp.

Năm 2010, Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành hai quyết định: Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 09/3/2010 công nhận quyền sở hữu một phần nhà đất căn nhà số 200 Hùng Vương cho bà Huỳnh T1 và Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 09/3/2010 xác lập quyền sở hữu Nhà nước một phần nhà đất căn nhà số 200 Hùng Vương, Phường 3, thành phố Bến Tre.

Cả hai quyết định trên đều căn cứ vào khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 58 là trái với quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết 58 quy định “*Nghị quyết này không áp dụng đối với giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, được xác lập trước ngày 01/7/1991 mà có người Việt Nam định cư ở nước ngoài, các nhân tố chức nước ngoài tham gia*”. Trong trường hợp này, lẽ ra phải áp dụng Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27/7/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia mới đúng.

Do đó, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Thi Đại H1, bà Quách Tuyết H2 giao trả cho bà V căn nhà số 200 Hùng Vương đang tranh chấp và xem xét hủy Quyết định số 537/QĐ-UBND và Quyết định số 538/QĐ-UBND cùng ngày 09/3/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre.

Theo bản tự khai của bà Huỳnh T1, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là ông Lê Văn L (đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Âu Cẩm H3, bà Âu Cẩm B, bà Âu Cẩm N, ông Âu Cẩm T2, ông Âu Cẩm L) trình

bày:

Nhà đất tại số 200 Hùng Vương, Phường 3, thành phố Bến Tre có nguồn gốc là của bà Âu H4 (cô chồng bà T1), do bà Âu H4 không có con nên cháu bà Âu H4 là ông Âu Vĩnh Chiêu (chồng bà T1) sống chung với vợ chồng bà Âu H4 và cưới bà T1 về sống chung nhà từ năm 1963. Sau khi bà Âu H4 mất, ông Trần P (chồng bà Âu H4) đi nước ngoài nên hiến một phần đất cho nhà nước, riêng căn nhà và đất tại số 200 Hùng Vương thì để lại cho bà T1, bà T1 kê khai đăng ký nhà đất vào năm 1977 và ở ổn định trên 40 năm được UBND tỉnh Bến Tre công nhận quyền sở hữu theo Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 09/3/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V.

*Tại Công văn số 1142/UBND-NC ngày 20/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh trình bày:*

Căn nhà số 200 Hùng Vương thuộc sở hữu của bà Âu H4 (bà Âu H4 có chồng là ông Trần P và 03 người con là Trần Huệ A, Trần T4 và Trần Huệ T5) từ trước năm 1975 và gia đình bà Âu H4 đi nước ngoài từ trước năm 1975. Theo báo cáo của cơ quan chức năng, năm 2009, tại căn nhà số 200 Hùng Vương có 04 hộ gia đình sinh sống (hộ bà Huỳnh T1, hộ bà Quách Tuyết H2, hộ ông Thi Đại H1, hộ ông Đặng Minh H), bà Huỳnh T1 (cháu dâu của bà Âu H4) đã đăng ký hộ khẩu thường trú vào năm 1976 và đăng ký kê khai nhà đất từ năm 1977. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBR/VQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991, ngày 09/3/2010 Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Quyết định số 537/QĐ-UBND về việc công nhận quyền sở hữu một phần nhà, đất căn nhà số 200 Hùng Vương cho hộ bà Huỳnh T1 và Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 09/3/2010 về việc xác lập quyền sở hữu nhà nước một phần nhà, đất căn nhà số 200 Hùng Vương là phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

*Tại bản tự khai ngày 29/8/2018, bà Quách Tuyết H2 trình bày:*

Năm 1979, gia đình bà được nhà nước cho đăng ký đi tàu sắt nước ngoài và trở về không có nhà ở được bà Huỳnh T1 cho ở nhờ. Khi về căn nhà số 200 Hùng Vương ở bà không biết và không thấy bà Âu Lê V, đến ngày 03/9/2010, bà T1 được cấp cho một căn nhà để ở và bà đã dọn và cất nhà khác để ở, bà không còn liên quan đến căn nhà này nữa.

*Tại bản tự khai ngày 29/8/2018, ông Thi Đại H1 trình bày:* Năm 1979 ông không có nhà ở, cả gia đình đến xin bà Huỳnh T1 cho ở nhờ, ông không biết gì về bà Âu Lê V.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm 03/2020/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã quyết định:*

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Âu Lê V về việc buộc bà Huỳnh T1 và những người có liên quan gồm ông Thi Đại H1, bà Quách Tuyết H2 trả lại cho bà một phần căn nhà số 200 Hùng Vương và phần đất qua đo đạc

thực tế có diện tích 123,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 16 và 16a, tờ bản đồ số 10, tọa lạc Phường 3, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Âu Lê V về việc hủy Quyết định 537/QĐ-UBND ngày 09/3/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 20/3/2020, nguyên đơn là bà Âu Lê V (có bà Đặng Minh D là người đại diện theo ủy quyền), kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm

- Nguyên đơn là bà Âu Lê V (có bà Đặng Minh D đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn là bà Huỳnh T1 (có ông Lê Văn L đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm và có ý kiến như sau: Nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Âu H4, thể hiện rõ tại bản trích lục địa bạ năm 1989. Bà T1 cùng gia đình ở tại nhà tranh chấp từ 1963, đến 1975 bà đăng ký hộ khẩu tại nhà này, năm 1976 Công an Phường 3, thành phố Bến Tre cấp giấy chứng nhận hộ khẩu cho bà tại nhà 200 Hùng Vương. Sau đó, Ủy ban cấp giấy chứng nhận sản xuất kinh doanh cho bà T1 cũng tại căn nhà này. Năm 1977, Ủy ban cấp giấy chứng nhận đăng ký nhà 200 Hùng Vương cho bà T1 gồm có 3 căn. Đến năm 2009, bà T1 biết thông tin Nhà nước sẽ thu hồi nhà này nên làm đơn gửi đến cơ quan chức năng xin xem xét cho bà được ở một phần căn nhà số 200 Hùng Vương vì có công quản lý căn nhà trên và không có nhà ở nào khác. Ngoài ra, bà T1 còn nộp thuế từ trước đến nay. Sau đó, năm 2010, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận đối với phần nhà này.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là luật sư Nguyễn Anh T phát biểu ý kiến: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà Âu H4 là không đúng sự thật. Nguồn gốc căn nhà tranh chấp là của ông Âu T4 xây dựng từ 1932 trên thửa 245, sau khi ông T4 chết thì ông Âu Diệu S quản lý từ trước 1957. Căn nhà của bà Âu H4 là số 206 đã hiến cho Nhà nước. Bà T1 không có ở tại căn nhà này, mà có địa chỉ thường trú tại Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà T1 ở tại căn nhà này trên 30 năm là không có thật.

Đối với Quyết định 537/QĐ-UBND và Quyết định 538/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bến Tre là trái pháp luật nên nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu hủy 02 quyết định này. Bởi lẽ, năm 2005, bà T1 khởi kiện ông Đặng Minh H đại diện theo ủy quyền quản lý tài sản của bà V. Vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, chưa giải quyết xong nhưng năm 2010 UBND tỉnh ban hành 02 quyết định này là không đúng thẩm quyền và căn nhà đang tranh chấp không

phải diện vắng chủ. Mặt khác, 02 quyết định trên cũng trái với hướng dẫn của Bộ Xây dựng và của Ủy ban thường vụ quốc hội tại Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 khi vụ việc không thuộc trường hợp áp dụng 02 văn bản nêu trên. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với Quyết định 538/QĐ-UBND là không đúng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ việc đăng ký kê khai nhà tranh chấp vào năm 1977, vì sao cùng một khoảng thời gian có 02 người cùng đăng ký kê khai đối với 1 căn nhà; Các đương sự khai nhận nguồn gốc căn nhà khác nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập chứng cứ và đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của những người này vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Căn nhà số 200 Hùng Vương được Ủy ban xác định là nhà vắng chủ, nhưng suốt quá trình giải quyết vụ án các đương sự khai nhận trong nhà đều có người cư ngụ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ mâu thuẫn này; Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn vẫn xác định là khởi kiện yêu cầu hủy quyết định cá biệt số 538/QĐ-UBND nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết Quyết định 538/QĐ-UBND là chưa giải quyết hết yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thi Đại H1, bà Quách Tuyết H2 xin vắng mặt, UBND tỉnh Bến Tre, vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những đương sự này.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định, theo nội dung đơn khởi kiện, bà Âu Lê V có yêu cầu: Buộc bà Huỳnh T1, ông Thi Đại H1, bà Quách Tuyết H2 phải giao trả cho bà V căn nhà số 200 Hùng Vương, Phường 3, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre; Hủy các Quyết định số 537/QĐ-UBND, 538/QĐ-UBND cùng ngày 09/3/2010 của UBND tỉnh Bến Tre về việc xác lập quyền sở hữu đối với nhà và đất trên. Nguyên đơn cho rằng, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, và không xem xét đối với Quyết định số 538/QĐ-UBND là giải quyết chưa đầy đủ các yêu cầu khởi kiện nên kháng cáo yêu cầu xem xét Quyết định số 538/QĐ-UBND.

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện, căn nhà số 200 Hùng Vương, Phường 3, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã được UBND tỉnh Bến Tre công nhận quyền sở hữu cho bà Huỳnh T1 theo Quyết định 537/QĐ-UBND, nên đây là quyết định hành chính cá biệt liên quan đến yêu cầu khởi kiện theo Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Đối với phần nhà đất được xác lập quyền sở hữu Nhà nước theo Quyết định 538/QĐ-UBND hiện nay do ông Đặng Minh H là người đang sử dụng. Mặc dù, bà V không có tranh chấp với ông Hùng, nhưng nội dung Quyết định 538/QĐ-UBND xác lập quyền sở hữu Nhà nước một phần nhà và đất số 200 Hùng Vương, là đối tượng tranh chấp trong vụ án. Nguyên đơn cũng có yêu cầu khởi kiện đối với quyết định này nên Tòa án phải xem xét đến tính hợp pháp của quyết định. Ngoài ra, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chỉ nhận định lý do không xem xét giải quyết yêu cầu này nhưng phần Quyết định lại không tuyên theo quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự là không chính xác.

[3] Đối với kháng cáo yêu cầu bà Huỳnh T1, ông Thi Đại H1, bà Quách Tuyết H2 phải giao trả căn nhà số 200 Hùng Vương, Phường 3, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre, với lý do: Nguồn gốc căn nhà số 200 Hùng Vương gắn liền diện tích đất xung quanh có nguồn gốc của ông Âu T4 (ông nội của Âu Lê V). Sau khi ông Âu T4 chết, ông Âu Diệu S (con ông T4) quản lý, sử dụng. Ngày 29/10/1979 ông Âu Diệu S làm giấy ủy quyền cho con là bà Âu Lê V. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm:

- Đơn xin sửa nhà của ông Âu T4 (được lược dịch từ bản tiếng Pháp) thể hiện ngày 05/4/1932 và ngày 13/4/1932, ông Âu T4 có xin phép Chi nhánh công trình công cộng (chế độ cũ) được xây dựng lại nhà và thay đổi mái lá nhà 06 gian trên thửa đất số 245;

- Giấy Ủy quyền do ông Âu Diệu S (cha ruột của bà V) lập ngày 29/10/1979;

- Chứng nhận đăng ký nhà ở lập ngày 29/12/1977 và Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú thời điểm năm 1976 do ông Âu Diệu S đăng ký kê khai;

- Biên lai thuê nhà đất của ông Âu Diệu S từ năm 1957.

[4] Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng nguồn gốc căn nhà là của bà Âu H4 (cô chồng bà T1), do bà H4 không có con nên vợ chồng bà sống chung. Sau khi bà H4 chết, ông Trần P (chồng bà H4) hiến một phần cho Nhà nước và phần nhà đất tranh chấp để lại cho bà T1 nên không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Tại văn bản số 1142/UBND-NC ngày 20/3/2018 của UBND tỉnh Bến Tre có nội dung: Căn nhà số 200 Hùng Vương là thuộc sở hữu của bà Âu H4 (có chồng là ông Trần P và 03 người con Trần Huệ A, Trần T4, Trần Huệ T5).

[6] Theo trích lục địa bạ số 1031 ngày 25/12/1989 của Ban Quản lý ruộng đất và đo đạc bản đồ tỉnh Bến Tre trích lục theo đơn yêu cầu của ông Đặng

Minh H, thể hiện: “Đổi chiếu vị trí ngôi nhà với bản đồ và sổ sách địa chính cũ thì ngôi nhà số 200 đường Hùng Vương, Thị xã Bến Tre được xây dựng trên phần đất lô số 497, tờ bản đồ số 4 thuộc bằng khoán số 236 Châu Thành Bến Tre; Diện tích chung của bằng khoán này là 1.700m<sup>2</sup> (gồm 03 lô); Bằng khoán này mang tên Âu H4 (đăng ký ngày 27/4/1945)”.

[7] Theo tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp thì căn nhà số 200 thuộc thửa 245 tại thời điểm năm 1932. Theo xác nhận của Ban Quản lý ruộng đất và đo đạc bản đồ tỉnh Bến Tre thì nhà đất đang tranh chấp thuộc phần đất lô số 497, tờ bản đồ số 4 thuộc bằng khoán 236 được bà Âu H4 đăng ký năm 1945. Xét thấy, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa 245 (năm 1932) và phần đất lô số 497 tờ bản đồ số 4, thuộc bằng khoán 236 (năm 1945) là một hay hai phần đất, mà căn cứ vào trích lục địa bạ số 1031 ngày 25/12/1989 để xác định phần nhà đất đang tranh chấp có nguồn gốc của bà Âu H4 là chưa đủ cơ sở.

[8] Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng, bà T1 đã ở trong căn nhà trên từ năm 1963, và đăng ký kê khai nhà đất đang tranh chấp từ năm 1977. Trong các tài liệu do nguyên đơn cung cấp có Chứng nhận đăng ký nhà ở lập ngày 29/12/1977 và Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú thời điểm năm 1976 do ông Âu Diệu S đăng ký kê khai. Theo trình bày và chứng minh của nguyên đơn, bị đơn thì tại thời điểm 1977 cả ông Âu Diệu S và bà Huỳnh T1 đều đăng ký kê khai nhà đất trên. Do bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nguồn gốc nhà đất như nhận định ở mục [7], nên không đủ căn cứ để xác định nhà và đất mà các đương sự đều có đăng ký kê khai năm 1977 là cùng một hay hai căn nhà. Nếu nguồn gốc căn nhà mà nguyên đơn trình bày chính là căn nhà đang tranh chấp thì cần phải làm rõ vì sao cùng một căn nhà nhưng có 02 người đăng ký, kê khai vào cùng thời điểm, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[9] Mặt khác, theo văn bản của UBND tỉnh Bến Tre tại mục [5], bà H4 và ông P có 03 người con. Bị đơn trình bày là bà H4 không có con, nên vợ chồng bị đơn ở cùng. Trường hợp có cơ sở xác định nguồn gốc nhà và đất là của bà Âu H4, sau khi bà H4 chết, ông P đi nước ngoài và để lại nhà đất cho bị đơn quản lý sử dụng thì có ý kiến của chồng và các con bà H4 (nếu có) không. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mâu thuẫn trong lời trình bày của bị đơn và UBND tỉnh về vấn đề này, và không đưa ông P cùng các con của ông Phước, bà H4 (nếu có) vào tham gia tố tụng là chưa đủ căn cứ xác định quyền sở hữu của bà T1 đối với nhà và đất đang tranh chấp.

Tương tự, đối với ông Âu T4, tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự xác định ông Âu Diệu S và bà Âu H4 có quan hệ là chị em ruột. Sau khi ông T4 chết, ông Âu Diệu S tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hàng thừa kế thứ nhất của ông Âu T4 là xác định không đầy đủ người tham gia tố tụng. Vì nếu chứng minh được nhà và đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Âu T4, thì cần phải làm rõ việc ông S được quyền quản lý, sử dụng căn nhà sau khi ông T4 chết là dựa vào cơ sở nào, để làm căn cứ xác định quyền sở hữu của bà Âu Lê V (con ông T4) đối với nhà đất đang tranh



chấp.

[10] Khoản 3 Điều 10 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 quy định: “Trong trường hợp trước khi đi vắng, nếu chủ sở hữu nhà ở không có ủy quyền quản lý hợp pháp thì công nhận quyền sở hữu cho bố, mẹ, vợ, chồng, con của người đó đang quản lý, sử dụng nhà ở đó; nếu không có những người nói trên, thì công nhận quyền sở hữu nhà ở đó cho người đang quản lý, sử dụng liên tục nhà ở đó từ 30 năm trở lên, kể từ ngày bắt đầu quản lý, sử dụng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực. Trong trường hợp đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực cũng không có người đang quản lý, sử dụng nói trên, thì nhà ở đó thuộc Nhà nước và người đang quản lý, sử dụng được thuê hoặc được quyền ưu tiên mua”, UBND tỉnh Bến Tre căn cứ vào nội dung này để ban hành Quyết định 537/QĐ-UBND xác lập quyền sở hữu nhà cho bà T1.

Xét, theo nguyên đơn thì sau khi ông Âu T4 chết, ông Âu Diệu S quản lý sử dụng. Năm 1979, ông S ủy quyền cho bà V quản lý sử dụng căn nhà. Năm 1985 bà V ủy quyền lại cho ông Đặng X. Năm 1995, bà V tiếp tục làm giấy ủy quyền cho ông Đặng Minh H quản lý, sử dụng. Theo bị đơn thì bà Âu H4 và vợ chồng bà T1 sống tại căn nhà này từ năm 1963, năm 1979 bà T1 có cho ông Thị Đại Hà và bà Quách Tuyết H2 ở nhờ. Vậy, dù nhà và đất đang tranh chấp được xác định nguồn gốc là của ông T4 hay bà H4, thì nguyên đơn, bị đơn đều có quá trình trực tiếp quản lý sử dụng và ủy quyền cho người khác quản lý, sử dụng. Trong khi đó, khoản 3 Điều 10 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 là áp dụng đối với nhà vắng chủ. Do vậy, để có cơ sở xem xét Quyết định 537/QĐ-UBND, 538/QĐ-UBND thì cần phải làm rõ thời điểm UBND tỉnh Bến Tre ban hành các quyết định trên xác lập quyền sở hữu thì căn nhà số 200 Hùng Vương có được xác định là nhà vắng chủ hay không. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ về vấn đề này, đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V về việc đề nghị hủy Quyết định 537/QĐ-UBND là chưa đủ căn cứ.

[11] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót về tố tụng gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Những thiếu sót này của cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục, nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa và chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Minh D (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn), hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[12] Bản án sơ thẩm bị hủy do vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nội dung vụ án.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Âu Lê V (có bà Đặng Minh D là đại diện theo ủy quyền);

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Âu Lê V không phải chịu.

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

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Cục THADS tỉnh Bến Tre;
- ND (1);
- BD (1);
- NLQ (9);
- Lưu (10) 26b (Án PPC).

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

(đã ký và đóng dấu)

**Phan Nhựt Bình**