

Bản án số: 96/2019/DS - PT  
Ngày: 22 - 5 - 2020  
“*V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản  
nhà 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:* Bà Lê Thúy Cầu

*Các thẩm phán* Ông Nguyễn Văn Tiến  
Ông Nguyễn Tấn Trường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

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

Ngày 22 tháng 5 năm 2020, 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 193/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2019 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản - nhà đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 733/2020/QĐ-PT ngày 29-4-2020, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà **Vương Thị L**, sinh năm 1959; địa chỉ: 91B Đường L1, phường Y, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

\* **Bị đơn:** Ủy ban nhân dân phường Y1, thành phố T; địa chỉ: Đường P, phường Y1, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T2, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Y1, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên.

Địa chỉ: Số 07 đường Đ, phường Y2, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí H, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:* Ông **Nguyễn Ngọc T3** - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên và bà **Trần Hoàng Thanh Q.** Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài chính tỉnh Phú Yên. Ông T3 có mặt, bà Q có đơn xin vắng mặt.

2. Công ty Quản lý Nhà và Công trình đô thị trực thuộc Sở Xây dựng (nay là Công ty cổ phần Môi trường Đô thị Phú Yên); địa chỉ: Số 72 đường T3, phường Y1, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin vắng mặt.

3. Công ty cổ phần khoáng sản Phú Yên; địa chỉ: Số 01 đường N, phường Y3, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

4. Sở Tài chính tỉnh Phú Yên; địa chỉ: Số 48 đường L3, phường Y3, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Hoàng Thanh Q** - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở tham gia tổ tụng theo văn bản ủy quyền số 1013/STC-VP ngày 12-4-2019. Có đơn xin vắng mặt.

5. Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên; địa chỉ: Số 02A đường L4, phường Y3, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Ngọc T3**, Chức vụ: Phó Giám đốc Sở xây dựng tỉnh Phú (Văn bản ủy quyền số 1268/SXD ngày 19-7-2019). Có mặt.

6. Ông **Nguyễn Th**, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 91B Đường L1, phường Y, thành phố T, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vương Thị L. Có mặt.

7. Vợ chồng ông **Trương Nh** (chết 1988), bà **Vương Ngọc Tr** (chết năm 2016).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của vợ chồng ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr:* Ông **Trương Thiên K**, sinh ngày 10-10-1971; ông **Trương Thiên H2**, sinh năm 1963; ông **Trương T4**, sinh năm 1955; bà **Trương Thiên K1**, sinh năm 1956; đều cư trú tại: Số 824 East Michelle Street, West Covina, California 91790-USA và ông **Trương Thiệu K**, sinh ngày 19-9-1970 (không rõ địa chỉ). Đều vắng mặt.

\* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Vương Thị L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 10-7-2007, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Vương Thị L trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất 57 Đường L2, phường Y1, thành phố T từ trước năm 1978 thuộc sở hữu của vợ chồng ông Trương Nh (chết năm 1988), bà Vương Ngọc Tr (chết năm 2016), đã kê khai đăng ký và có giấy tờ sở hữu. Năm 1978 ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr (cô và dượng của bà L) được phép xuất cảnh ra nước ngoài. Thời điểm này, Ủy ban nhân dân phường Y1 có nhu cầu mượn nhà đất 57 Đường L2 để làm nhà trẻ của phường. Vợ chồng ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr và Ủy ban nhân dân phường Y1 đã thỏa thuận cho mượn nhà 57

Đường L2 theo hợp đồng mượn nhà lập ngày 11-11-1978, có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là UBND Thành phố T). Trong hợp đồng có ghi rõ cam kết “trong thời gian không hạn định, khi có điều kiện...thì báo trước cho Ủy ban nhân dân phường Y1 trước 01 năm để Ủy ban sắp đặt trả lại nhà”. Ngày 28-4-1989, bà Vương Thị L được ông Nh, bà Tr ủy quyền đòi lại nhà đất 57 Đường L2. Ngày 12/9/1996 bà Vương Ngọc Tr làm Giấy ủy quyền Vương Thị L xin lại ngôi nhà 57 Đường L2. Ngày 11-02-1997, bà Tr và các con đã làm giấy cho đứt nhà đất 57 Đường L2 cho bà L. Ngày 29-8-2016, các con của ông Nh, bà Tr lập hợp đồng ủy quyền cho đứt ngôi nhà 57 Đường L2 cho L. Do đó, hiện bà Vương Thị L là chủ sở hữu nhà đất 57 Đường L2. Từ năm 1989, bà L đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Y1 trả lại nhà đất 57 Đường L2, nhưng Ủy ban nhân dân phường Y1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Nay nguyên đơn bà Vương Thị L yêu cầu Tòa giải quyết buộc Ủy ban nhân dân phường Y1 phải trả lại nhà đất 57 Đường L2 cho bà L.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2008, công văn số 11/UBND ngày 15-01-2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện của Ủy ban nhân dân phường Y1 trình bày:*

Ủy ban nhân dân phường Y1, thành phố T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị L về việc buộc UBND phường Y1 trả lại ngôi nhà 57 Đường L2, Phường Y1, thành phố T cho bà Vương Thị L bởi vì hiện tại Ủy ban nhân dân phường không quản lý ngôi nhà nêu trên mà do Sở Tài chính tỉnh Phú Yên quản lý. Hợp đồng mượn nhà giữa vợ chồng ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr với Ủy ban nhân dân phường Y1 được lập ngày 11-11-1978, do ông Nguyễn B là Chủ tịch phường và ông Vũ Đình B1 là Bí thư chi bộ phường ký tên với tư cách người mượn là đúng. Mục đích mượn để làm nhà trẻ cho phường nhưng sau đó phường có sử dụng làm nhà trẻ và sử dụng đến thời gian nào và chuyển giao cho ai sử dụng thì Ủy ban nhân dân phường không biết vì từ thời điểm năm 1978 đến nay, UBND phường Y1 qua nhiều thời kỳ lãnh đạo khác nhau, người kế nhiệm của nhiệm kỳ sau không được bàn giao những vấn đề liên quan đến nhà đất 57 Đường L2, phường Y1 và hiện nay Ủy ban nhân dân phường Y1 không có hồ sơ lưu liên quan đến nhà đất 57 Đường L2, phường Y1. Ủy ban nhân dân phường Y1 không có yêu cầu gì đối với nhà đất 57 Đường L2, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên - Tại công văn số 2518/UBND-NC ngày 26-5-2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên có nội dung:*

Nhà 57 Đường L2, phường Y1, thành phố T do vợ chồng ông Nh, bà Tr là chủ sở hữu đã cho Ủy ban nhân dân phường Y1 mượn dài hạn để dùng vào phúc lợi tập thể phường Y1 ngày 11-11-1978, trong giấy cho mượn có nội dung: “mượn thời gian không hạn định, khi nào có điều kiện vợ chồng tôi hoặc con cháu tôi về (nếu con cháu có giấy ủy quyền của vợ chồng tôi) thì báo trước cho Ủy ban nhân dân phường Y1 một năm để UB sắp đặt trả lại nhà”. Năm 1981, vợ

chồng ông Nh, bà Tr xuất cảnh. Năm 1996, Công ty quản lý nhà và công trình đô thị bàn giao nhà đất 57 Đường L2 cho Sở Tài chính quản lý và hiện nay Sở Xây dựng đang quản lý. Ngày 18-8-1989, Sở Xây dựng có Văn bản số 02/ND trả lời đơn bà Vương Thị L với nội dung: “Theo Thông tư số 01/BXD ngày 16-10-1977 của Bộ Xây dựng thì trường hợp chủ nhà đất đi xuất cảnh ủy quyền cho cháu là không hợp pháp. Ông Trương Nh và bà Vương Ngọc Tr cho Ủy ban nhân dân phường Y1 mượn căn nhà trên vào năm 1978. Đến năm 1981, ông Nh và bà Tr đi xuất cảnh. Theo chính sách lúc đó thì ông Nh và bà Tr phải làm thủ tục hiến ngôi nhà trên cho nhà nước quản lý mới được phép xuất cảnh”. Theo Báo cáo số 50/TTr ngày 19-9-1989 của Ủy ban thanh tra tỉnh Phú Yên (nay là Thanh tra tỉnh) có ý kiến đối với việc xin nhận lại nhà cho mượn của bà Vương Thị L và ông Nguyễn Th như sau: Căn cứ Thông tư số 01/BXD ngày 16-10-1977 của Bộ Xây dựng giải thích về hướng dẫn thi hành chính sách quản lý và cải tạo XHCN đối với nhà, đất ở các đô thị các tỉnh phía Nam, tại điểm 1, phần II ghi rõ thế nào là ủy quyền hợp pháp, ủy quyền hợp pháp phải có đủ 02 điều kiện: Người được ủy quyền phải là con đẻ hay là vợ, chồng hợp pháp của chủ đi vắng; không nên mở rộng đối tượng anh chị em ruột vào diện được ủy quyền hợp pháp, dù anh, chị, em ruột đó là cán bộ, viên chức nhà nước vì mọi CBVC nhà nước đều được nhà nước giải quyết nhà ở. Căn cứ quy định trên thì giấy ủy quyền của ông Nh, bà Tr cho bà L, ông Th nhận lại nhà 57 Đường L2 là không hợp pháp. Mặt khác, theo điểm 3 Công văn số 1487/BXD-QLN ngày 14-12-1982 của Bộ Xây dựng nêu: “Đối với người Việt Nam gốc Hoa được phép xuất cảnh mà họ không có chứng minh nhân dân thì phải được cơ quan công an xác nhận họ là người Việt Nam hay ngoại kiều thì nhà của họ chỉ được ủy quyền cho người ở lại là cha mẹ, vợ chồng, con đẻ quản lý sử dụng hoặc giao nhà nước quản lý, không được chuyển dịch quyền sở hữu cho người khác”. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị L, vì bà L không có quyền yêu cầu trả lại nhà đất tại 57 Đường L2, Phường Y1, Thành phố T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Khoáng sản Phú Yên - Tại Công văn số 165/CV-KSPY ngày 09-7-2007 của Công ty cổ phần Khoáng sản Phú Yên có nội dung: Nhà 57 Đường L2, phường Y1 công ty chúng tôi thuê của Nhà nước (Sở Tài chính tỉnh Phú Yên) từ ngày 01-5-1993, đến ngày 17-4-2007 Công ty cổ phần khoáng sản Phú Yên đã thanh lý hợp đồng thuê nhà và bàn giao lại nhà 57 Đường L2 cho Sở Tài chính tỉnh Phú Yên. Những vấn đề còn lại liên quan đến nhà 57 Đường L2 chúng tôi không biết.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài chính tỉnh Phú Yên - Tại Biên bản xác minh ngày 18-9-2008 và quá trình tố tụng đại diện hợp pháp của Sở Tài chính tỉnh Phú Yên trình bày:*

Nhà đất 57 Đường L2, phường Y1, thành phố T do ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr làm chủ sở hữu cho UBND phường Y1 mượn dài hạn để dùng vào phúc lợi tập thể phường Y1 ngày 11-11-1978; trong giấy mượn có nội dung:

“mượn thời gian không hạn định, khi nào có điều kiện vợ chồng tôi hoặc con cháu tôi về (nếu con cháu có giấy ủy quyền của vợ chồng tôi) thì báo trước cho Ủy ban nhân dân phường Y1 một năm để Ủy ban nhân dân sắp đặt trả lại nhà”. Năm 1981, vợ chồng ông Nh, bà Tr xuất cảnh. Năm 1996 Công ty Quản lý nhà và Công trình đô thị bàn giao cho Sở Tài chính quản lý và hiện nay Sở Xây dựng đang quản lý. Sở Tài chính không có ý kiến, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên - bản xác minh ngày 04-9-2018 và quá trình tổ tụng đại diện hợp pháp của Sở xây dựng tỉnh Phú Yên trình bày:* Hồ sơ tài liệu liên quan đến nhà đất 57 Đường L2, phường Y1, thành phố T hiện do Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên quản lý trên cơ sở nhận bàn giao từ Sở Tài chính tỉnh Phú Yên. Trước đó, nhà đất 57 Đường L2, phường Y1 do Công ty Quản lý nhà và Công trình đô thị Phú Yên bàn giao cho Sở Tài chính.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Th trình bày:* Thống nhất nội dung trình bày của nguyên đơn bà Vương Thị L, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị L, buộc UBND phường Y1, thành phố T phải trả lại nhà đất 57 Đường L2, phường Y1 cho bà Vương Thị L.

Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã tổng đạt hợp lệ mời Công ty Quản lý Nhà và Công trình đô thị Phú Yên nhưng Công ty Quản lý Nhà và Công trình đô thị Phú Yên luôn vắng mặt nên không có lời khai.

**Tại bản án dân sự thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 12- 4- 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:**

Căn cứ Điều 26 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 và Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị L về việc yêu cầu ủy ban nhân dân phường Y1, thành phố T, tỉnh Phú Yên trả lại nhà đất 57 Đường L2, phường Y1, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

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

Ngày 25-4-2019, bà Vương Thị L kháng cáo cho rằng Bản án sơ thẩm không tuân thủ các qui định pháp luật và yêu cầu xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc Ủy ban nhân dân phường Y1 trả lại nhà đất 57 Đường L2, phường Y1, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng đề nghị căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Không chấp nhận

đơn kháng cáo của bà Vương Thị L. Giữ nguyên bản án 04/2019/DS-ST ngày 12- 4- 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ủy ban nhân dân phường Y1, thành phố T; những người có quyền, nghĩa vụ liên quan Công ty Quản lý Nhà và Công trình đô thị trực thuộc Sở Xây dựng (Công ty Môi trường Đô thị Phú Yên), Công ty cổ phần khoáng sản Phú Yên, Sở Tài chính tỉnh Phú Yên có đơn xin xét xử vắng mặt. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Nh là các ông Trương Thiên K, Trương Thiên H2, Trương T4, bà Trương Thiên K1 và ông Trương Thiệu K đều vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 238, khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Bà Vương Thị L được vợ chồng ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr viết Giấy ủy nhiệm quyền nghiệp chủ nhà ở và xin nhận lại nhà cho mượn lập ngày 28-4-1989; Giấy ủy quyền của bà Vương Ngọc Tr lập ngày 12-9-1996; Giấy tặng cho đứt nhà do bà Vương Ngọc Tr cùng với các người con là Trương T4, Trương T5, Trương Thiên H3, Trương K2 lập ngày 11-02-1997 và Hợp đồng ủy quyền lập ngày 29-8-2016 giữa các ông, bà Trương Thiên K, Trương Thiên H2, Trương Thiên T6, Trương Thiên K1 (con của ông Nh, bà Tr) với vợ chồng ông Nguyễn Th, bà Vương Thị L đều thể hiện ủy quyền cho bà L đòi lại ngôi nhà đất 57 Đường L2, phường Y1, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Tuy nhiên, mỗi giấy ủy quyền này lại có phần nội dung không hợp pháp về hình thức, nội dung văn bản như cấp sơ thẩm phân tích là đúng. Cụ thể: Giấy chứng tử thể hiện ông Trương Nh đã chết vào ngày 09-12-1988, nhưng sau đó ngày 28-4-1989 vẫn lập giấy ủy quyền và được lập ở Hoa Kỳ chưa hợp pháp hóa lãnh sự và là bản phô tô không có giá trị pháp lý; hoặc giấy ủy quyền chỉ có bà Vương Ngọc Tr mà không có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Nh là Trương Thiên K, Trương Thiên H2, Trương T4 và bà Trương Thiên K1; hoặc thiếu chữ ký của Trương Thiệu K, Trương Thiệu L5 con ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr chết ngày 02-3-1996 có vợ là Trương Thị Lan và một người con khoảng 50 tuổi hiện sống ở nước Mỹ không rõ địa chỉ. Như vậy, các giấy ủy quyền trên là không đúng quy định pháp luật.

[3] Nguồn gốc nhà đất tranh chấp số 57 Đường L2, phường Y1, thành phố T nguyên trước đây thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn G, bà Trương Thị Tr1. Năm 1963, ông G, bà Tr1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Nh (chết 1988), bà Vương Ngọc Tr (chết 2016) là người Việt gốc Hoa (cô và dượng của bà L) được phép xuất cảnh ra nước ngoài. Ngày 11-11-1978, ông Trương Nh, bà

Vương Ngọc Tr cho Ủy ban nhân dân phường Y1 mượn dài hạn để sử dụng làm nhà trẻ mẫu giáo phường Y1 theo hợp đồng mượn nhà số 57 Đường L2, có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là Thành phố T). Năm 1981, vợ chồng ông Nh, bà Tr xuất cảnh. Ủy ban nhân dân phường Y1 đã sử dụng nhà số 57 Đường L2 làm nhà trẻ của phường Y1. Tiếp theo Ban công trình công cộng thị xã T quản lý, sử dụng. Ngày 20-5-1984, Xí nghiệp thuốc lá quản lý, sử dụng. Ngày 01-5-1993, Công ty cổ phần khoáng sản Phú Yên quản lý, sử dụng. Năm 1996 Công ty Quản lý nhà và Công trình đô thị bàn giao cho Sở Tài chính quản lý và hiện nay Sở Xây dựng đang quản lý. Bà Vương Thị L cho rằng ngôi nhà, đất số 57 Đường L2 phường Y1, thành phố T không thuộc tài sản thuộc diện cải tạo xã hội chủ nghĩa nên làm đơn khởi kiện yêu cầu trả lại cho bà là người được vợ chồng ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr ủy quyền đòi lại tài sản nêu trên.

[4] Tại Quyết định số 111/CP ngày 11-4-1977 của Hội đồng Chính phủ về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị của các tỉnh phía Nam, quy định: *“Đối với ngoại kiều được phép xuất cảnh: Nếu là người lao động, thì Nhà nước cho phép bán nhà mà họ đang ở hoặc tự xây cất hợp pháp. Nếu có cha mẹ, vợ chồng hợp pháp, con để được ở lại và đã cùng ở chung một hộ thì có thể được xét cho nhận ủy quyền quản lý. Đối với nhà của ngoại kiều không phải là nhân dân lao động thì trước khi xuất cảnh đều phải giao lại cho Nhà nước quản lý”*. Đồng thời, tại Công văn số 1487/BXD-QLN ngày 14-12-1982 của Bộ Xây dựng hướng dẫn *“Đối với người Việt Nam gốc Hoa được phép xuất cảnh mà họ không có chứng minh nhân dân thì phải được cơ quan công an xác nhận họ là người Việt Nam hay ngoại kiều để thi hành chính sách về nhà cửa đối với họ. Nếu họ là người ngoại kiều thì nhà của họ chỉ được ủy quyền cho người ở lại là cha, mẹ, vợ, chồng con để quản lý sử dụng hoặc giao nhà nước quản lý, không được chuyển dịch quyền sở hữu cho người khác”*. Như vậy, vợ chồng ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr cùng các con của ông bà đều xuất cảnh thuộc trường hợp phải giao lại nhà cho Nhà nước quản lý theo quy định trên. Hoặc chỉ được ủy quyền cho con để hay là vợ, chồng hợp pháp của chủ đi vắng nếu có người ở lại trong nước. Đặc biệt không được dịch chuyển sở hữu cho người khác. Việc bà Vương Thị L cho rằng bà có quan hệ *“là cháu”* đã sống từ nhỏ đến nay với vợ chồng ông Nh, bà Tr. Bà Vương Ngọc Tr cùng với các con là Trương T4, Trương T5, Trương Thiên H3, Trương K2 lập giấy cho đứt bà Vương Thị L nhà số 57 Đường L2 vào ngày 11-02-1997 là trái với quy định trên. Thực tế, nhà đất 57 Đường L2 được Nhà nước quản lý, sử dụng liên tục từ khi vợ chồng ông Nh, bà Tr giao nhà cho Ủy ban nhân dân Phường Y1 đến nay và đã đưa vào Danh sách nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước. Ngày 18-8-1989, Sở Xây dựng có Văn bản số 02/ND trả lời đơn bà Vương Thị L với nội dung: Theo Thông tư số 01/BXD ngày 16-10-1977 của Bộ Xây dựng căn cứ Quyết định 111/CP của Chính Phủ, Thông tư 201-BXD/TT thì trường hợp chủ nhà đất đi xuất cảnh ủy quyền cho cháu là không hợp pháp. Vì vậy, các con của ông Nh, bà Tr không có quyền sở hữu đối với nhà đất 57 Đường L2 nên không có quyền đòi lại và không có quyền định đoạt, tặng cho

nhà đất 57 Đường L2, phường Y1 cho vợ chồng bà L, ông Th. Hiện nay ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr đã chết, nếu các con của ông Nh, bà Tr có nhu cầu về Việt Nam làm ăn, sinh sống lâu dài thì Nhà nước sẽ tạo điều kiện về chỗ ở theo quy định của pháp luật hiện hành như cấp sơ thẩm nhận định là đúng. Việc bà Vương Thị L cho rằng bà có quan hệ “là cháu” đã sống từ nhỏ đến. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Sau khi ông Trương Nh, bà Vương Ngọc Tr đã xuất cảnh năm 1981, bà L vẫn đang ở nhà số 57 Đường L2 từ trước nên được Ủy ban nhân dân thị xã T và Phòng Ban nhà đất thị xã Phú Yên đã giao cho bà L 01 phòng, có 01 gác lửng trong ngôi nhà số 57 Đường L2, có ngõ nhỏ đi vào phòng ở (sau này là số 57b). Năm 1992, phòng ở và 01 gác lửng đã cũ, nát, mưa dột nhưng hộ bà L không thể sửa chữa để ở vì gắn liền với ngôi nhà 57 Đường L2. Tuy nhiên, bà L có công sức quản lý, giữ gìn cho đến nay. Đồng thời, trong quá trình sử dụng phòng ở số 57b và 01 gác lửng, hộ bà Vương Thị L đóng thuế theo các thông báo thu thuế của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương và Đội thuế xác nhận bà Vương Thị L đã nộp thuế từ năm 1984 đến năm 2017 là đúng. Tại Biên bản định giá tài sản của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên ngày 22-12-2008 đối với diện tích 50,24 m<sup>2</sup> trị giá 226.080.000đ và phòng ở, gác lửng trị giá 46.863.872đ, tổng cộng 272.943.872 đồng (BL 74). Do đó, Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân các cấp tỉnh Phú Yên khi thu hồi nhà đất số 57 Đường L2 cần thiết tạo điều kiện chỗ ở khác cho hộ bà Vương Thị L có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

### **[3] Về án phí:**

Đơn kháng cáo của bà Vương Thị L được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Vương Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 12-4-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Áp dụng khoản 2 Điều 10 Luật đất đai 2003; Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003; khoản 5 Điều 26 Luật Đất đai năm 2013. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị L về yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Y1, thành phố T, tỉnh Phú Yên trả lại nhà đất số 57 Đường L2, phường Y1, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân các cấp của tỉnh Phú Yên khi thu hồi quản lý nhà đất số 57 Đường L2, phường Y1, thành phố T, tỉnh Phú Yên cần tạo điều



kiện chỗ ở mới cho hộ bà Vương Thị L có thu tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

## **2. Về án phí:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm a, khoản 1 Điều 24; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Bà Vương Thị L phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai số 0013097 ngày 26-4-2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 22 - 5 - 2020./.*

### **Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

**Lê Thúy Cầu**