

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

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

Bản án số: **193/2022/DS - PT**

Ngày: 19/8/2022

V/v: “*Tranh chấp kiện đòi tài sản và yêu cầu công nhận 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 Tồn

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tấn Trường

Ông Phạm Việt Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn**, 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 **Quách Đức Dũng**, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 “*Tranh chấp kiện đòi tài sản và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS - ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1913/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1958. Địa chỉ: 40 đường C2, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Chu Đức L1, Luật sư văn phòng luật sư Đ, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 40 đường C2, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: ông Võ Văn C3 - Chức vụ: Phó Chủ tịch.
Địa chỉ: số 09 đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Văn L2, chức vụ Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: số 15 đường HV, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người cử quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trường mầm non H3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Thị H4, chức vụ: Hiệu trưởng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: 564 L, phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Trần Ngọc C1; Địa chỉ: 16A Đường S, phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T1 - Chức vụ: Chủ tịch.
Địa chỉ: 358 L, phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do cử kháng cáo của bị đơn Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày có nội dung như sau:**

Cha bà H là ông Y (sinh năm 1915, qua đời năm 1986), mẹ bà là H1 (sinh năm 1917, qua đời năm 2011). Bà H là người con duy nhất và cũng là người thừa kế duy nhất của ông Y, bà H1. Gia đình bà có căn nhà sàn xây dựng trên thửa đất ở tại Buôn A, xã C cũ (nay là khối 1, buôn A, phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk). Thửa đất có nguồn gốc do mẹ bà mua năm 1961 của ông cậu tên là Y1. Người đồng bào dân tộc thuộc chế độ mẫu hệ, do vậy, công sức đóng góp, tài sản do người mẹ quyết định và đứng tên. Năm 1962, mẹ bà H đứng tên làm thủ tục xin chính quyền xây dựng ngôi nhà sàn để ở theo tập quán dân tộc.

Vào năm 1975, sau khi giải phóng, do nhà rộng, nên có một tổ bộ đội gồm 06 người đến ở với gia đình bà H. Năm 1977, các chú bộ đội nói gia đình đi nơi khác cho bộ đội mượn nhà ở. Từ đó, gia đình bà về tá túc tại Buôn Phê, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, gia đình bà thường xuyên về thăm nhà và xin lại để ở, nhưng không được giải quyết. Mẹ bà đã làm nhiều đơn xin lấy nhà nhưng chưa được trả nhà.

Vào ngày 21/12/2005, Phòng Quản lý Nhà và công trình đô thị, thuộc Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk tổ chức làm việc với mẹ bà H. Bà H là người con duy nhất được mẹ ủy quyền đòi lại nhà. Tại buổi làm việc, phía bà H đã xuất trình các tài liệu về căn nhà và đất ở của gia đình. Biên bản làm việc ghi nguyện vọng của bà là xin lấy lại nhà để ở. Nếu không trả lại nhà thì đề nghị UBND tỉnh trả lại giá trị nhà và đất theo giá thị trường hiện tại cho gia đình bà để đi mua đất cất nhà để ở.

Ngày 09/01/2006, UBND tỉnh Đắk Lắk trả lời mẹ bà H tại Công văn số 77/UBND- CN, nội dung như sau: *“Sau khi xem xét trường hợp của bà, đối chiếu với các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành của Nhà nước về nhà, đất do Nhà nước quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà, đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/07/1991, thì UBND tỉnh không xem xét lại chủ trương chính sách về thực hiện trưng thu, quản lý đối với căn nhà tại khối 1 Buôn A, phường E1, thành phố B. Vì vậy, đơn xin lại nhà nêu trên của bà, UBND tỉnh không xem xét, giải quyết”.*

Khi sức khỏe yếu, mẹ bà H đã giao toàn bộ thủ tục nhà đất cho bà và bảo bà đòi lại nhà để ở và làm nơi thờ cúng cha mẹ. Ngày 25/3/2019, bà H đã làm đơn khiếu nại đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Lắk tổ chức xác minh, tiến hành đối thoại, ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật, trả lại đất ở và căn nhà nói trên cho gia đình bà H.

Ngày 10/6/2019, Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk có giấy mời số: 1414/SXD-QLN về việc đề nghị cung cấp các hồ sơ căn nhà và đất tại khối 1, Buôn A, phường E1, thành phố B. Bà H đã ủy quyền cho luật sư Nguyễn Văn L, ngày 18/6/2019 mang theo đầy đủ các tài liệu là bản chính để trình theo yêu cầu của Sở Xây dựng. Sở Xây dựng đã làm việc với ông Lộc và có biên bản kèm theo.

Sau thời gian chờ đợi, ngày 18/9/2020, ông Nguyễn Văn L đến Sở Xây dựng và được cung cấp bản phô tô Công văn số 5174/UBND-CN về việc trả lời đơn đề nghị trả lại căn nhà sàn và đất ở tại Buôn A, xã C cũ, (nay là khối 1 buôn A, phường E1, thành phố B), với nội dung: *“Đối chiếu với các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành của Nhà nước về nhà, đất và chính sách cải tạo Xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991, thì UBND tỉnh không xem xét lại chủ trương chính sách về việc thực hiện trưng thu, quản lý đối với căn nhà nói trên”.*

Do đó, bà đề nghị Tòa án xem xét buộc UBND tỉnh Đắk và UBND phường E1, thành phố B trả lại cho bà H diện tích đất là 290,8m² và căn nhà sàn trên đất tọa lạc tại địa chỉ số 16 đường S, phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà, diện tích đất và căn nhà thể hiện theo như “Trích đo địa chính thửa đất” do Công ty Đo đạc tư vấn Nông Lâm nghiệp Đắk Lắk đo ngày 17/5/2021 và Công nhận quyền sử dụng đất ở đô thị đối với thửa đất có diện tích như trên để bà làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với phần diện tích còn lại đã được xây dựng trường mẫu giáo vì là công trình công cộng phục vụ chung cho xã hội nên bà H không yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại, bà đã có đơn rút yêu cầu này vào ngày 20/12/2021.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn UBND tỉnh Đắk Lắk trình bày:*

Căn nhà khối 1, buôn A (số mới 16 đường S), thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là nhà do Nhà nước quản lý từ sau năm 1975 theo diện nhà vắng chủ (nguyên của ông Y và bà H1), tại Quyết định số 373/QĐ.NĐ ngày 30/7/1977 của Công Ty Quản lý nhà, đất và CTCC về việc thu hồi căn nhà số 10+11 đường Độc Lập và 03 căn nhà tại Buôn A theo diện vắng chủ, lập thủ tục giao cho Công Ty Xây dựng tỉnh làm nơi ăn ở làm việc cho cán bộ công nhân viên (trong đó có căn nhà của ông Y và bà H1). Năm 1979, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 312/UB.QĐ ngày 18/7/1979 về việc hủy bỏ Quyết định số 373/QĐ.NĐ ngày 30/7/1977 của Công Ty Quản lý nhà, đất và CTCC; cấp cho UBND xã E1 3 căn nhà thu hồi của Ty Xây dựng để dùng vào việc công ích trong xã; Theo đó, UBND xã E1 sử dụng căn nhà này để làm Trụ sở ủy ban.

Tình hình sử dụng hiện nay: Năm 1990, UBND xã E1 chuyển về nhà cộng đồng buôn A1 trên đường L, đổi nhà cộng đồng buôn A1 về lớp mẫu giáo buôn A và chuyển lớp mẫu giáo buôn A về căn nhà này.

Đến năm 2004, trên khuôn viên khu đất xây dựng mới một lớp học mẫu giáo diện tích xây dựng 54 m² (Nguồn vốn do Liên hoan búp sen hồng năm 2004 xây tặng). Căn nhà cũ vẫn giữ nguyên trạng, một phần được dùng bếp ăn nhà trẻ và kho (theo Công văn số 799/CV UBND ngày 12/10/2005 của UBND thành phố B).

Quan điểm của UBND tỉnh Đắk Lắk cũng như Sở Xây dựng tỉnh thống nhất với Công văn số 5174/UBND-CN ngày 16/6/2020 UBND tỉnh Đắk Lắk đã trả lời bà H: “Đối chiếu với các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành của Nhà nước về nhà; đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà, đất và chính sách cải tạo XHCN trước ngày 01/7/1991, thì UBND tỉnh không xem xét lại chủ trương chính sách về việc thực hiện trưng thu, quản lý đối với căn nhà tại khối 1, buôn A phường E1, thành phố B (Buôn A, xã C cũ).

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường E1, thành phố B trình bày có nội dung:*

Thông nhất với quan điểm của UBND tỉnh Đắk Lắk. Hiện nay, căn nhà trên không ai thuê sử dụng và đang được sử dụng vào mục đích công cộng của địa phương, trực tiếp do UBND phường E1 quản lý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc C1 trình bày có nội dung như sau:*

Trước đây, ông sinh sống tại Buôn A. Vì hoàn cảnh gia đình muốn có chỗ ở nên ông xin Ban tự quản Buôn A cho ông được ở nhờ tại căn nhà sàn số 16A đường S. Căn nhà này không phải của ông. Quá trình sinh sống, ông không tạo dựng công trình kiến trúc hay tài sản gì khác trên đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Khi nào cơ quan nhà nước buộc ông di dời thì ông sẽ chấp hành và không có ý kiến gì.

** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường Mầm non H3 là bà Đinh Thị Huệ trình bày có nội dung như sau:*

Bà được phân làm Hiệu trưởng Trường Mầm non H3 vào tháng 02/2019. Tại thời điểm nhận công tác tới nay, đã có lớp mẫu giáo buôn A tọa lạc tại đường S, phường E1, thành phố B là một điểm của Trường mầm non và lớp mẫu giáo vẫn đang sử dụng một phần căn nhà sàn để sử dụng làm kho và bếp ăn cho học sinh. Trường sẽ chấp hành các chỉ đạo của lãnh đạo theo đúng quy định của pháp luật.

**Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Y Doc Ênuôl: Ông là người cùng buôn với bà H. Từ trước năm 1975, người cùng làng buôn thường qua lại và đến căn nhà này. Đến ngày giải phóng 1975, căn nhà này được bộ đội dùng làm nơi ở và làm việc. Ông có thấy bà H' Tul ở cùng với bộ đội trong căn nhà này một thời gian. Sau đó, bà H' Tul cùng người nhà về quê để kiếm sống. Sau đó, ông thấy căn nhà được UBND xã E1 sử dụng làm trụ sở làm việc. Một thời gian, UBND xã chuyển thành phường nên đã chuyển đến Buôn Alê B, căn nhà này được để lại cho Buôn A quản lý.*

**Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà H Ler H'đok trình bày: Bà là người cùng buôn, nhà đối diện nhà bà H' Tul từ trước năm 1975. Căn nhà này là nhà của bố mẹ bà H' Tul Byă. Căn nhà này đẹp nhất trong Buôn nên bà thường đến nhà bà H' Tul chơi. Đến ngày giải phóng 1975, bà thấy một Tổ bộ đội đến mượn nhà bà H' Tul để ở và làm việc. Vợ chồng bà H' Tul ở phía sau gian nhà bếp. Khoảng năm 1977, do nhà này được dùng làm trụ sở UBND xã E1 nên họ không cho gia đình bà H' Tul ở nữa nên gia đình bà H' Tul chuyển về sống tại Buôn Phê, xã E, huyện K. Lúc đó có cháu của bà H' Tul vẫn ở lại nhà cho đến hè thì chuyển đồ qua gửi tại nhà bà để về ở với cha mẹ. Sau này, có việc*

cưới hỏi trong buôn thì bà H' Tul vẫn về tham gia, nhưng không được vào nhà cũ.

**Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà H Pro H'đok, bà H Biăm Hđok, bà H Nĩ Niê Siêng trình bày:* Nhà các bà ở phía Nam, nhà bà H' Tul ở phía Bắc, đối diện nhau, cách nhau con đường làng nay là đường S. Khi cha mẹ bà H' Tul thuê thợ làm căn nhà sàn thì các bà đã lớn, đã đi học, sau khi làm nhà sàn xong thì bà thường qua chơi với bà H' Tul. Căn nhà này rất đẹp. Đến ngày giải phóng 1975, các bà thấy một Tổ bộ đội đến mượn ở nhà với bà H' Tul. Từ đó, các bà không đến chơi nữa. Sau đó, gia đình bà H' Tul chuyển về sống tại Buôn Phê, xã E, huyện K, có để lại đứa cháu ở gian bếp sau. Đến hè năm 1977 thì cháu bà H' Tul chuyển đồ qua gửi tại nhà các bà để về ở với cha mẹ. Sau này, có việc cưới hỏi trong buôn thì bà H' Tul vẫn về tham gia, nhưng không được vào nhà cũ. Bà chưa nghe nói nhà của bà H' Tul bị thu hồi vì lý do gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25/3/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 37; Điều 39; Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 166, Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự 2005; Thông tư 201-BXD/TT ngày 23/6/1978 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý nhà, đất vắng chủ ở các tỉnh phía Nam; Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991;

Áp dụng: khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H' Tul Byă.

1. Công nhận bà H có quyền sử dụng đất diện tích đất 290,8m² và quyền sở hữu căn nhà sàn gắn với diện tích đất nêu trên, tọa lạc tại: số 16 đường S, phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Nam giáp đường S, cạnh dài 14,59m (từ điểm C đến điểm D theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk);

- Phía Bắc giáp nhà ông K1 và nhà bà Nguyễn Thị M, cạnh dài 14,12m (từ điểm A đến điểm B theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc);

- Phía Đông giáp nhà Y2, cạnh dài 20,4m (từ điểm B đến điểm c theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc);

- Phía Tây giáp phân hiệu Trường Mầm non H3, cạnh dài 20,32m (từ điểm A đến điểm D theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc).

Căn nhà có đặc điểm như sau: Nhà sàn hai tầng, mái lợp bằng tôn, trần bằng gỗ, cột và tường phía trên tầng hai bằng gỗ, tầng một cột gỗ, tường xây xi măng, đặc điểm cơ bản giống “Họa đồ xây - cất ngôi nhà sàn bằng gạch và gỗ lợp tôn trên đất làng Buôn Alê, xã C do bà H’Jap Byă đứng tên”. Phía sau nhà sàn là 01 một phòng bếp, 01 phòng ăn, 1 phòng kho tường xi măng được lợp tôn đã cũ, 01 nhà vệ sinh. Phía trước nhà là sân xi măng, hàng rào sân xi măng cột bê tông tường sắt, mái lợp tôn khung sắt.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Đắc Lắc, Ủy ban nhân dân phường E1, Trường Mầm non H3 và ông Trần Ngọc C1 có trách nhiệm trả lại căn nhà sàn và diện tích đất nói trên cho bà H.

- Bà H có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H’ Tul Byă đối với diện tích đất phía Tây giáp với căn nhà sàn đã xây dựng phân hiệu Trường Mầm non H3.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thực tế, chi phí định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và công bố quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 12/4/2022, bị đơn là UBND tỉnh Đắc Lắc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn bà H’ Tul Byă vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp UBND tỉnh Đắc Lắc cho rằng: Sau năm 1990, UBND xã E1 chuyển về nhà cộng đồng Buôn A1 trên đường L, lớp mẫu giáo Buôn A xây dựng trên đất này. Riêng ngôi nhà gỗ, Buôn A cho ông Trần Ngọc C1 ở nhờ từ đó chứ không cho thuê.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Do Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật nên đề nghị HĐXX y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà H khởi kiện đòi tài sản và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, một số người làm chứng nhưng họ đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiếp tục xét xử vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng nhà và đất tại địa chỉ số 16 đường S, phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk:

Căn nhà sàn bằng gỗ, lợp tôn do ông Y và bà H1 dựng trên thửa đất ở tại Buôn A, xã C cũ (nay là Buôn A, phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) từ năm 1962. Gia đình ông bà có một người con duy nhất là bà H. Khi xây dựng xong căn nhà sàn bằng gỗ, gia đình ông bà sinh sống ở đây cho đến sau năm 1975 thì chuyển xuống xã E, huyện K cho đến nay. Theo lời trình bày của bà H và người làm chứng thì việc gia đình bà phải xuống xã E, huyện Krông Păk ở là do thời điểm đó tổ bộ đội đóng quân trên địa bàn nên mượn căn nhà này của gia đình bà, mặc dù gia đình bà về huyện ở làm hoa màu, nhưng thỉnh thoảng vẫn ghé về thăm nhà.

Năm 1977, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 373/QĐ.NĐ ngày 30/7/1977 của Công Ty Quản lý nhà, đất và công trình công cộng về việc thu hồi căn nhà số 10+11 đường Độc Lập và 03 căn nhà tại Buôn A theo diện vắng chủ, lập thủ tục giao cho Công Ty Xây dựng tỉnh làm nơi ăn ở làm việc cho cán bộ công nhân viên (trong đó có căn nhà của ông Y và bà H1).

Năm 1979, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 312/UB.QĐ ngày 18/7/1979 về việc hủy bỏ Quyết định số 373/QĐ.NĐ ngày 30/7/1977 của Công Ty Quản lý nhà, đất và công trình công cộng; cấp cho UBND xã E1 3 căn nhà thu hồi của Ty Xây dựng để dùng vào việc công ích trong xã; Theo đó, UBND xã E1 sử dụng căn nhà này để làm Trụ sở ủy ban.

Năm 1990, UBND xã E1 chuyển về nhà cộng đồng buôn A1 trên đường L, đổi nhà cộng đồng buôn Alê B về lớp mẫu giáo buôn A và chuyển lớp mẫu giáo buôn A về đây.

Qua xác minh thể hiện: Hiện tại toàn bộ lô đất được chia hai phần, một phần đã xây căn nhà mẫu giáo và đã được sử dụng ổn định, phần còn lại là căn nhà sàn bằng gỗ đã cũ nhưng còn nguyên hiện trạng, căn nhà sàn UBND tỉnh giao cho Sở Xây dựng quản lý và Sở Xây dựng giao cho UBND phường E1 trực tiếp quản lý, chưa bố trí sử dụng vào mục đích gì, chỉ tạm thời để một phần nhỏ của gian tầng trệt cho lớp mẫu giáo làm nhà ăn cho các cháu, phần còn lại cho ông Trần Ngọc C1 ở nhờ.

[2.2] Quá trình khởi kiện, nguyên đơn bà H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện ban đầu, bà chỉ yêu cầu UBND tỉnh Đắk Lắk trả lại cho gia đình bà căn nhà sàn gắn liền với phần đất mà hiện nay UBND tỉnh chưa sử dụng vào mục đích gì. Riêng phần đất đã xây nhà mẫu giáo để sử dụng vào mục đích công cộng thì bà không đòi lại nữa. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất phía tây giáp với căn nhà sàn đã xây dựng nhà mẫu giáo phân hiệu Trường Mầm non H3.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện đòi lại căn nhà sàn bằng gỗ và đề nghị công nhận quyền sử dụng lô đất cho bà H thì thấy rằng:

Theo quy định tại tiêu mục 1, mục II của Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 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: “Tất cả những nhà, đất và tài sản vắng chủ của người Việt Nam và ngoại kiều đều do Nhà nước trực tiếp quản lý. Khi người chủ về, Nhà nước sẽ giải quyết với họ. Không ai được chiếm dụng, tự ý chuyển nhượng, mua bán nhà cửa, tài sản vắng chủ khi không được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền”.

Thông tư 201-BXD/TT ngày 23/6/1978 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý nhà, đất vắng chủ ở các tỉnh phía nam, quy định tại mục I “Thế nào là đất vắng chủ” như sau:

“Nhà đất vắng chủ ở miền Nam là nhà đất từ khi giải phóng miền Nam, người đứng tên sở hữu không có mặt ở địa phương không có lý do chính đáng và cũng không đăng ký cư trú tại một nơi nào trên lãnh thổ nước Việt Nam như:

- Nhà đất của những người di tản ra nước ngoài trước và trong những ngày giải phóng miền Nam.

- Nhà đất của những người ra nước ngoài làm ăn sinh sống học tập, chữa bệnh thăm viếng bà con... từ trước ngày miền Nam giải phóng, không có uỷ quyền cho ai quản lý hoặc uỷ quyền không hợp pháp.

- Nhà đất của những người không rõ tung tích, không biết rõ còn sống hay chết. Nhà đất như trên là nhà đất vắng chủ.

- Nhà đất của ngoại kiều xuất cảnh không giao lại cho chính quyền ta, không uỷ quyền hợp lệ, hợp pháp cho ai quản lý cũng gọi là nhà đất vắng chủ của ngoại kiều.

- Nhà nước quản lý nhà đất vắng chủ theo chính sách quy định trong mục II Quyết định 111/CP ngày 14/4/1977 của HĐCP và Thông tư 31/BXD ngày 18/10/1977 của Bộ Xây dựng”.

Như vậy, gia đình bà H đã sinh sống tại căn nhà tại Buôn A, xã C cũ (nay là số 16 Đường S, phường E1, thành phố B) từ trước năm 1975. Sau năm 1975, gia đình bà H tuy không có mặt tại căn nhà 16 Đường S nhưng gia đình bà vẫn đăng ký thường trú tại Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và được cấp sổ hộ khẩu, căn cứ Thông tư số 201- BXD/TT ngày 23/6/1978 của Bộ Xây dựng nêu trên thì căn nhà số 16 Đường S nguồn gốc của cha mẹ bà H không thuộc diện nhà đất vắng chủ.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án thì thấy, hiện tại toàn bộ căn nhà sàn và đất không được bố trí sử dụng vào việc công cộng mà chỉ có 01 gian tại tầng trệt của căn nhà sàn được sử dụng làm bếp ăn cho lớp Mẫu giáo buôn A, phần còn lại UBND phường E1 và Buôn A cho ông Trần Ngọc C1 ở nhờ, đồng thời, kể từ khi Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định số 312/UB.QĐ ngày 18/7/1979 thì cho đến nay chưa ban hành quyết định nào khác đối với nhà đất nói trên mà thực tế ông C1 ở nhờ.

Căn cứ Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991, tại Điều 1 Nghị quyết này quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể sau đây:

“1...

2. Nhà đất mà Nhà nước đã có văn bản quản lý nhưng thực tế chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng;

4. Nhà đất mà Nhà nước đã trưng dụng;”. Như vậy đã có đủ căn cứ xác định nhà và đất đã có văn bản quản lý nhưng trên thực tế chưa quản lý và chưa bố trí sử dụng thuộc đối tượng điều chỉnh của Nghị quyết 755 nêu trên.

Xét quan điểm của đại diện UBND tỉnh Đắk Lắk thì thấy rằng tại Điều 1 Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội quy định: “Nhà nước không xem xét lại chủ trương, chính sách và việc thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo XHCN liên quan đến nhà đất đã ban hành trước ngày 01/7/1991. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại nhà đất mà

nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo XHCN liên quan đến nhà đất”. Điều 4 Nghị quyết 23 “giao Ủy ban thường vụ Quốc hội căn cứ Nghị quyết này của Quốc hội và đề nghị của Chính phủ quyết định giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể bảo đảm lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích chính đáng của công dân và phù hợp với điều kiện thực tế của đất nước”. Trên cơ sở đó, ngày 02/4/2005, Ủy ban thường vụ Quốc hội đã ban hành Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể nhà và đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo Xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1999. Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH ngày 02/4/2005 của UBTVQH quy định thì “nhà đất mà nhà nước đã có văn bản quản lý nhưng thực tế chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng” là đối tượng để được xem xét giải quyết theo Nghị quyết 755 và đường lối giải quyết được quy định tại Điều 4 Nghị quyết 755 như sau: “...thì nhà nước không thực hiện việc quản lý theo quy định của các chính sách trước đây. Việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật”. Trong vụ án này, nhà đất là của ông Y và bà H1 đã được UBND tỉnh quản lý theo văn bản ngày 30/7/1977 thuộc diện nhà vắng chủ, mặc dù trong văn bản này không nêu rõ đối tượng quản lý có phải là căn nhà của ông Y, bà H1 hay không? nhưng kể từ khi có văn bản quản lý đến ngày Nghị quyết 755 có hiệu lực và cho đến ngày xét xử sơ thẩm thì cơ quan Nhà nước chưa bố trí sử dụng nhà đất, ông Y và bà H1 (nay bà H là người thừa kế duy nhất) được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Gia đình bà H cũng đã cung cấp các giấy tờ của Tỉnh trưởng tỉnh Đắk Lắk xác nhận năm 1963, kèm theo Hợp đồng xây cất ngôi nhà sàn bằng gỗ lợp tôn trên đất làng Buôn A, xã C do bà H1 đứng tên. Nay là căn nhà tại số 16 Đường S, phường E1, thành phố B, phù hợp với biên bản thẩm định tại chỗ mà Tòa án đã thực hiện. Đồng thời phù hợp với lời khai của một số người làm chứng đã sinh sống tại khu vực này từ trước tới nay.

[2.4] Từ phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà H về việc đề nghị UBND tỉnh Đắk Lắk giao lại cho bà H căn nhà sàn bằng gỗ, lợp tôn và công nhận quyền sử dụng diện tích đất là 290,8m² tọa lạc tại địa chỉ số 16 đường S, phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ, nên cần chấp nhận là phù hợp.

[3.] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên UBND tỉnh Đắk Lắk phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4.] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì những lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 37; Điều 39; Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 676 Bộ luật Dân sự 2005; Thông tư 201-BXD/TT ngày 23/6/1978 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý nhà, đất vắng chủ ở các tỉnh phía nam; Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991;

Áp dụng: khoản 2 Điều 26 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của UBND tỉnh Đắk Lắk. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H' Tul Byă.

1. Công nhận bà H có quyền sử dụng đất diện tích đất 290,8m² và quyền sở hữu căn nhà sàn gắn với diện tích đất nêu trên, tọa lạc tại: số 16 đường S, phường E1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất có tứ cận như sau:

1.1. Phía Nam giáp đường S, cạnh dài 14,59m (từ điểm c đến điểm D theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk);

1.2. Phía Bắc giáp nhà ông K1 và nhà bà Nguyễn Thị M, cạnh dài 14,12m (từ điểm A đến điểm B theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk);

1.3. Phía Đông giáp nhà nhà Y2, cạnh dài 20,4m (từ điểm B đến điểm c theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk);

1.4 Phía Tây giáp phân hiệu Trường Mầm non H3, cạnh dài 20,32m (từ điểm A đến điểm D theo trích đo địa chính thửa đất ngày 17/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk).

2. Căn nhà có đặc điểm như sau: Nhà sàn hai tầng, mái lợp bằng tôn, trần bằng gỗ, cột và tường phía trên tầng hai bằng gỗ, tầng một cột gỗ, tường xây xi măng, đặc điểm cơ bản giống “Họa đồ xây - cất ngôi nhà sàn bằng gạch và gỗ lợp tôn trên đất làng Buôn A, xã C do bà H1 đứng tên”. Phía sau nhà sàn là 01

một phòng bếp, 01 phòng ăn, 1 phòng kho tường xi măng được lợp tôn đã cũ, 01 nhà vệ sinh. Phía trước nhà là sân xi măng, hàng rào sân xi măng cột bê tông tường sắt, mái lợp tôn khung sắt.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Ủy ban nhân dân phường E1, Trường Mầm non H3 và ông Trần Ngọc C1 có trách nhiệm trả lại căn nhà sàn và diện tích đất nói trên cho bà H.

4. Bà H có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

II. Bị đơn là UBND tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000đ đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tịa án số 0019028 ngày 28/4/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

III. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

(kèm bản án là sơ đồ trích đo địa chính thửa đất ngày 17/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk);

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Tồn