

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 488/2023/DS-PT
Ngày 12-12-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 332/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 362/2023/QĐ-PT ngày 26/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 513/2023/QĐ-PT ngày 14/11/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3; địa chỉ: số E, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; địa chỉ: số A, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trang Ngọc H, sinh năm 1958; địa chỉ: số G đường H, khu phố A, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Bà Thạch Dương Song T1, sinh năm 2000; địa chỉ: số E đường T, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ A, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Tầng A, tháp B, tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thanh V – Phó Chi cục Trưởng C1 trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thị xã B; địa chỉ: khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Kim T2 – Phó Trưởng Phòng kinh tế thị xã B, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường M; địa chỉ: khu phố D, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Ngô Thị Kim L1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trang Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/3/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 17/11/2022 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/12/2011, Ủy ban nhân dân huyện B có Công văn số 3848 về việc chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp tư nhân T3 (sau đây gọi tắt là: Doanh nghiệp T3) đầu tư xây dựng chợ B. Ngày 05/01/2012, Sở Công thương tỉnh B có Công văn số 09 về việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp Trung Kiên xây dựng chợ B. Ngày 04/02/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Công văn số 249 về việc chấp thuận cho Doanh nghiệp T3 đầu tư xây dựng chợ B. Ngày 23/4/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 1077 về việc cho Doanh nghiệp T3 thuê đất tại chợ B. Ngày 29/5/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1449 về việc phê duyệt đơn giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Doanh nghiệp T3. Ngày 24/8/2012, Doanh nghiệp T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CT03033 đối với diện tích 5.328,6m², thửa số 380, 277, 817, tờ bản đồ số 29 thuộc chợ B.

Ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp T3 và đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh B là Sở T4 trường tỉnh Bình Dương ký Hợp đồng thuê đất số 2682, thời hạn thuê đất đến ngày 23/4/2062, giá thuê, quyền, nghĩa vụ của hai bên và các vấn đề khác được thể hiện trong hợp đồng thuê.

Ngày 10/10/2012, Doanh nghiệp T3 được Sở Xây dựng tỉnh B cấp giấy phép xây dựng và tiến hành xây dựng chợ B. Đồng thời Doanh nghiệp T3 cũng được cấp giấy chứng nhận thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Sau khi được chấp thuận cho thuê, Ủy ban nhân dân tỉnh B phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã B đã bàn giao đất để cho Doanh nghiệp Trung Kiên xây dựng. Việc giải quyết quyền lợi của các tiểu thương đang sử dụng các ki ốt là của Ủy ban nhân dân tỉnh B, Ủy ban nhân dân thị xã B với các tiểu thương, Doanh nghiệp Trung Kiên

chỉ là người thuê đất nên không có nghĩa vụ, cũng không tham gia trong việc giải quyết quyền lợi của các tiểu thương.

Ủy ban nhân dân thị xã B đã tham gia giải quyết trực tiếp quyền lợi của các tiểu thương trước khi Doanh nghiệp T3 vào thuê đất và xây dựng lại chợ B. Hầu hết các tiểu thương đồng ý cho Doanh nghiệp T3 xây dựng lại chợ. Tuy nhiên, còn một số tiểu thương không đồng ý di dời sang chợ tạm (trong đó có bà Trang Ngọc H), vì lý do gì mà không di dời thì nguyên đơn không nắm được. Do đó, khi xây dựng lại chợ B, Doanh nghiệp Trung Kiên không xây dựng lại đối với căn ki ốt số 7 lô A (cũ Bara 5 lô A) của bà Trang Ngọc H. Hiện bà H vẫn sử dụng căn ki ốt cũ này cho đến nay. Doanh nghiệp T3 sau đó có yêu cầu bà H di dời trả lại phần đất gắn liền với ki ốt bà đang quản lý cho Doanh nghiệp T3 nhưng bà H không giao trả. Doanh nghiệp Trung Kiên sau đó có nhiều lần đề nghị bà H ký hợp đồng thuê ki ốt với Doanh nghiệp T3 nhưng bà H không đồng ý.

Vì những tiểu thương có ki ốt không chịu di dời để Doanh nghiệp Trung Kiên xây dựng chợ nên sau thời điểm Doanh nghiệp T3 xây dựng lại chợ B, Ủy ban nhân dân thị xã B đã nhiều lần làm việc trực tiếp để giải quyết quyền lợi cho các tiểu thương nhưng không được.

Việc bà H không bàn giao lại phần đất và ki ốt đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Doanh nghiệp T3 vì doanh nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp T3 khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Trang Ngọc H phải trả cho Doanh nghiệp T3 diện tích đất ki ốt số 7 lô A (số cũ: B lô A), chợ B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.
- Buộc Trang Ngọc H phải giao trả căn ki ốt số 7 lô A (số cũ: B lô A), chợ B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho Doanh nghiệp T3.

Bị đơn bà Trang Ngọc H trình bày:

Ki ốt số 7 lô A (số cũ: B lô A), chợ B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của ông Trần Chí C mua ngày 20/10/1993 với giá 23.000.000 đồng. Giữa ông C và đại diện Ban B có ký Hợp đồng kinh tế ngày 20/10/1993 và có biên bản bàn giao ngày 04/12/1993.

Ông C không có kinh doanh gì tại ki ốt, khoảng vài tháng sau thì ông C bán ki ốt lại cho cha của bà H là ông Trang L2 với giá 10 cây vàng. Giữa ông C và ông L2 có viết giấy tay mua bán ki ốt. Gia đình bà H quản lý, sử dụng ki ốt từ cuối năm 1993. Do ông L2 đã lớn tuổi, để thuận tiện cho việc đi lại khi Ban quản lý chợ hay địa phương mời họp thì ngày 11 tháng 9 năm 2012, ông C ký hợp đồng ủy quyền ki ốt số 7 lô A (số cũ: B Lô A) lại cho bà H, Hợp đồng ủy quyền có công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 004897, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, bà H được toàn quyền sở hữu ki-ốt.

Giữa bà H với Doanh nghiệp T3 không có ký với nhau hợp đồng hay văn bản gì, bà H không có trả tiền thuê hay khoản tiền gì cho Doanh nghiệp Trung Kiên, hàng tháng bà H chỉ trả tiền điện đã sử dụng.

Từ khi nhận chuyển nhượng từ ông C cho đến nay, hiện trạng ki ốt không thay đổi, bà H không có xây dựng, sửa chữa gì. Ki ốt này mua của Nhà nước, không có liên quan gì đến Doanh nghiệp Trung Kiên nên nếu Doanh nghiệp T3 muốn lấy lại ki ốt thì

Chủ Doanh nghiệp Trung Kiên phải đền bù cho bà H số tiền 500.000.000 đồng vì ki-ốt này thuộc quyền sở hữu của bà H, hoặc là Doanh nghiệp T3 xây dựng ki-ốt mới và cho bà H quản lý, sử dụng để kinh doanh liên tục trong thời gian 30 năm không lấy tiền thuê, sau 30 năm nếu bà H tiếp tục sử dụng ki-ốt thì sẽ trả tiền thuê cho Doanh nghiệp T3.

Bà H không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B do bà Võ Thanh V đại diện trình bày:

Khu đất xây dựng chợ B có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị trấn M (nay là phường M) quản lý theo Báo cáo kiểm tra, khảo sát hiện trạng chợ B của Phòng Kinh tế huyện (nay là thị xã) Bến Cát ngày 27/02/2012. Ngày 23/12/2011, Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) có Văn bản số 3848/UBND-KT về việc chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp Trung Kiên đầu tư xây dựng mới chợ B. Đến ngày 05/01/2012, Sở C có Văn bản số 09/SCT-QLTM chấp thuận cho Doanh nghiệp T3 đầu tư xây dựng chợ B.

Ủy ban nhân dân tỉnh C3 chủ trương cho Doanh nghiệp Trung Kiên được đầu tư xây dựng mới chợ B tại thị trấn M, huyện B (trên cơ sở nền chợ B1) theo hình thức xã hội hoá tại Văn bản số 249/UBND-KTN ngày 04/02/2011.

Trên cơ sở nguồn gốc khu đất và quy định pháp luật ngày 23/4/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện B quản lý, cho Doanh nghiệp T3 thuê đất trả tiền thuê hàng năm tại thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thị xã B) với diện tích 5.328,6m² (trong đó có 121,9m² thuộc hành lang an toàn đường bộ và 1.263m² diện tích hành lang bảo vệ sông T) để sử dụng vào mục đích đất chợ; thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/4/2062. Theo đó, Doanh nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 033049 ngày 28/8/2012.

Liên quan đến hợp đồng kinh tế của tiểu thương tại chợ B: chợ B trước đây do Ủy ban nhân dân thị trấn M quản lý, do đó đề nghị Tòa án lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã B, Ủy ban nhân dân phường M liên quan việc cho thuê các ki-ốt trước đây và tính pháp lý của hợp đồng kinh tế nói trên. Liên quan đến vụ án này, đề nghị Tòa án dựa vào ý kiến tại các văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, hồ sơ và quy định của pháp luật để giải quyết theo đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B do bà Trần Kim T2 đại diện hợp pháp trình bày:

Chợ B được đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng từ năm 1993, vị trí xây dựng trên cơ sở nguồn gốc đất của Nhà nước. Chợ được thiết kế cấp công trình: cấp 4 với quy mô 223 ô sạp, 57 ki-ốt, 35 Bara với tổng diện tích 5.328,6m² (trong đó, diện tích xây dựng 3.943,7m² đất chợ; 121,9m² đất hành lang đường bộ, 1.263m² đất hành lang sông T).

Qua gần 20 năm sử dụng, đến năm 2011 chợ B đã xuống cấp, nhà lồng chợ hư hỏng nặng, hệ thống điện, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, khu chợ ô sạp, bara, mái nhà bị gãy sập, nền loang lổ ngập nước...không đảm bảo, ảnh hưởng đến kinh doanh sản xuất, con người và tài sản của hộ tiểu thương; đồng thời gây ô nhiễm môi trường và làm mất mỹ quan đô thị. Do đó, việc đầu tư xây mới chợ B là rất cấp thiết, hợp với lòng dân, chủ trương đầu tư xây dựng lại chợ không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước

mà bằng phương pháp xã hội hóa kêu gọi các doanh nghiệp, nhà đầu tư có đủ năng lực tài chính và kinh nghiệm trong việc quản lý chợ.

Qua nhiều năm kêu gọi đầu tư nhưng không có nhà đầu tư, đến năm 2012 mới chọn được Doanh nghiệp T3 là doanh nghiệp có đủ năng lực tài chính và kinh nghiệm trong việc quản lý chợ đã đầu tư nhiều chợ trên địa bàn của tỉnh.

Sau khi xây dựng mới chợ và đi vào hoạt động, đến nay còn lại 15 hộ (16 trường hợp) chưa bàn giao mặt bằng với lý do mà các tiểu thương cho rằng trước đây Phòng Công nghiệp – Xây dựng – Giao thông ký các hợp đồng với tiểu thương vào năm 1993 không ghi đầy đủ ngày tháng hết hạn hoặc số năm sử dụng nên các hộ tiểu thương cho rằng các hợp đồng Bara, ki ốt, ô sạp và các phiếu thu tài chính trước đây có giá trị vĩnh viễn.

Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã) xét thấy để thêm quyền lợi cho các hộ tiểu thương nên đã đồng ý để chủ đầu tư thỏa thuận với hộ tiểu thương (Doanh nghiệp T3 xây dựng chính sách thỏa thuận với hộ tiểu thương tại Công văn số 29/2012 ngày 23/8/2012).

Việc tranh chấp giữa Doanh nghiệp T3 (chủ đầu tư chợ B) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trang Ngọc H phải trả lại ki ốt số 7 lô A của chợ B. Xét thấy tranh chấp này thuộc 15 trường hợp trên chưa bàn giao mặt bằng cho Doanh nghiệp T3 đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã) đồng ý để chủ đầu tư chợ Bến Cát tự thỏa thuận với hộ tiểu thương trong việc hỗ trợ, bàn giao mặt bằng chợ B cũ để xây dựng chợ mới và Ủy ban nhân dân thị xã B có phê duyệt phương án giải quyết, sắp xếp các ô sạp, ki ốt tại Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 nhằm Nhà nước bồi hoàn theo giá trị của hợp đồng, giá trị còn lại của ki ốt cho các hộ tiểu thương, cụ thể như sau: số tiền nhà nước bồi hoàn = nguyên giá theo hợp đồng * tỷ lệ sử dụng còn lại (tỷ lệ sử dụng còn lại là 37%). Ngoài số tiền trên các hộ tiểu thương còn được hưởng một số chính sách do Doanh nghiệp T3 hỗ trợ, áp dụng như được ưu tiên bố trí tại điểm buôn bán cũ; trong 5 năm đầu được miễn đóng tiền thuê đất, tiền thuê mặt bằng 02 năm đầu là 600.000 đồng/tháng, 03 năm sau là 800.000 đồng/tháng; sau khi hết hạn hợp đồng này nếu tiếp tục kinh doanh thì phải hợp đồng lại với Doanh nghiệp T3 và áp dụng như hộ tiểu thương mới.

Các ngành chức năng thị xã và Ủy ban nhân dân phường M đã thực hiện nhiệm vụ theo Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 như sau:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường: giải thích cho các hộ tiểu thương về nguồn gốc đất xây dựng chợ.

- Phòng Quản lý đô thị: giải thích về việc cho thuê mặt bằng kinh doanh, thời gian sử dụng, cấp công trình và thời gian khấu hao.

- Phòng Tài chính - Kế hoạch: giải thích tính toán số tiền hỗ trợ cho hộ tiểu thương (ngoài chính sách của Doanh nghiệp T3).

- Ủy ban nhân dân phường M: mời hộ tiểu thương để triển khai quyết định, đối thoại và thực hiện công tác tổng hợp.

- Phòng Kinh tế: cùng tham gia các buổi triển khai quyết định, đối thoại và thực hiện công tác tổng hợp.

Xét thấy, hợp đồng ký kết thuê ki ốt năm 1993 của 15 hộ tiểu thương (16 trường hợp) đã hết thời hạn, các ban ngành, địa phương đã tổ chức vận động, đơn vị có thẩm

quyền ban hành phương án hỗ trợ, yêu cầu bàn giao mặt bằng nhưng 15 hộ này đến nay vẫn không đồng ý trả mặt bằng với lý do yêu cầu bồi thường chưa thỏa đáng, không đồng ý thực hiện theo phương án được phê duyệt tại Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 và các chính sách hỗ trợ của Doanh nghiệp T3 nêu trên. Do đó, Ủy ban nhân dân thị xã B đề nghị Tòa án xét xử, giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường M do bà Ngô Thị Kim L1 đại diện trình bày:

Trước năm 2012, Ủy ban nhân dân phường M được giao nhiệm vụ quản lý chợ B. Đến năm 2012 thì Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ khu chợ B cho Doanh nghiệp T3 (nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất sử dụng trả tiền thuê hằng năm). Từ đó đến nay, Ủy ban nhân dân thị xã B giao Phòng Kinh tế thị xã B quản lý chợ B.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp Trung Kiên đối với bà Trang Ngọc H thì UBND phường M có ý kiến như sau: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3 đối với bị đơn bà Trang Ngọc H về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Buộc bà Trang Ngọc H phải giao cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp Trung Kiên phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 9,9m² cùng ki ốt số 7 lô A (số cũ Bara 5 lô A) có diện tích 9,9m² gắn liền trên đất, thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Chợ B thuộc khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 033409, số vào sổ cấp GCN CT03033 do UBND tỉnh B cấp ngày 28/8/2012 cho Doanh nghiệp Tư nhân T3). Có Sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Doanh nghiệp Tư nhân T3 có trách nhiệm thanh toán giá trị ki ốt số 7 lô A (số cũ Bara 5 lô A) cho bà Trang Ngọc H với số tiền là 12.870.000 đồng (mười hai triệu, tám trăm bảy mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 24/7/2023 bị đơn bà Trang Ngọc H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông Trang L2 là người nhận sang nhượng lại ki ốt số 7 lô A (số cũ Bara 5 lô A) của ông Trần Chí C. Ngày 18 tháng 5 năm 2016, ông Trang L2 chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, điều tra những người thừa kế của ông

Trang L2 để đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án mà đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Trang Ngọc H kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã được triệu hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B, Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương; Ủy ban nhân dân phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Căn ki ốt số 7 lô A (số cũ Bara 5 lô A) tại chợ B2 do bà Trang Ngọc H đang quản lý, sử dụng thuộc một phần của khu đất chợ B nằm trong tổng diện tích 5.328,6m² có nguồn gốc là đất của Nhà nước. Chợ B được đầu tư xây dựng trên phần đất này và đưa vào sử dụng từ năm 1993. Khi đó, đại diện Ban B có ký Hợp đồng kinh tế ngày 20/10/1993 với ông Trần Chí C và bàn giao căn ki ốt số 7 lô A cho ông C vào ngày 04/12/1993. Ông C không sử dụng mà sang lại cho cha bà Trang Ngọc H là ông Trang L2 bằng giấy tay với giá là 27.000.000 đồng.

Trước khi xây chợ B mới, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B đã tiến hành thanh lý hợp đồng do công trình sử dụng đã hết khấu hao và hết thời hạn sử dụng, tiến hành thanh lý hợp đồng kinh tế giữa phòng Công Nghiệp - Giao thông - Xây dựng và các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ B. Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cùng các ban ngành, địa phương đã tổ chức vận động, đưa ra các phương án đền bù, nhằm bồi hoàn giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của ki ốt cho các hộ tiểu thương, trong đó có ki ốt số 7 lô A của ông Trang L2, thông báo thanh lý ki ốt để bàn giao mặt bằng cho Doanh nghiệp T3 xây dựng theo Quyết định 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 nhưng ông Trang L2 không đồng ý.

[2.2] Ngày 18 tháng 5 năm 2016, ông Trang L2 chết (theo Trích lục khai tử số 45 ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân phường M, thị xã B) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, điều tra những người thừa kế của ông Trang L2 để đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án mà đưa vụ án ra xét xử và quyết định buộc bà Trang Ngọc H phải giao cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp Trung Kiên phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 9,9m² cùng ki ốt số 7 lô A (số cũ Bara 5 lô A) có diện tích 9,9m² gắn liền trên đất, thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại chợ B thuộc khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương mà ông Trang L2 nhận chuyển nhượng từ ông Trần Chí C và buộc Doanh nghiệp Tư nhân T3 có trách nhiệm thanh toán giá trị ki ốt số 7 lô A (số cũ Bara 5 lô A) cho bà Trang Ngọc H với số tiền là 12.870.000 đồng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.4] Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa điều tra, thu thập đầy đủ chứng cứ, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, đảm bảo chế độ hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp. Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trang Ngọc H.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ