TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 167/2024/DS-PT
Ngày 28-3-2024
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: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- 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 Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 333/2023/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 87/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 457/2023/QĐPT-DS, ngày 30 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T1; 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 (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2021), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Tuyết N; địa chỉ: khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ trụ sở: 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 C trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (theo Văn bản ủy quyền số 5576/UBND-KT ngày 24/10/2022), có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị X – Trưởng Phòng Kinh tế thị xã B (theo Văn bản ủy quyền số 2163/UBND-NC ngày 21/6/2022), có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Kim L - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trần Thanh K, sinh năm: 1971; địa chỉ: số B, lô A, chợ B, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Trần Thị Quỳnh N1, sinh năm: 1997; địa chỉ: khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Doanh nghiệp tư nhân T1 (gọi tắt T1) được Ủy ban nhân dân tỉnh B cho thuê đất tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương để đầu tư xây dựng chợ B theo Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 23/4/2012.

Ngày 28/8/2012 tại Văn phòng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, T1 có ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B để tiến hành xây dựng chợ B, cụ thể: Bên cho thuê đồng ý cho T1 thuê tổng diện tích 5.328,6m^2 (trong đó diện tích hành lang an toàn đường bộ 121,9m^2 và diện tích hành lang bảo vệ sông T 1.263m^2), tọa lạc thị trấn (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương; mục đích sử dụng đất chợ (DCH), thời gian thuê đất kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 23/04/2062.

Ngày 28/8/2012 Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK033409, số vào sổ cấp GCN: CT03033 cho Doanh nghiệp tư nhân T1 đối diện tích 5.328,6m^2, thửa số 380, 277, 817, tờ bản đồ số 29.

Ngày 10/10/2012, T1 được Sở Xây dựng tỉnh B cấp giấy phép xây dựng và tiến hành xây dựng chợ B.

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 DNTN Trung Kiên xây dựng chợ B. Việc giải quyết quyền lợi của các tiểu thương đang sử dụng các ki ốt (cũ) là quan hệ giữa Ủy ban nhân dân tỉnh B, Ủy ban nhân dân thị xã B với các tiểu thương. DNTN 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. Phần lớn các hợp đồng cũ trước đây của UBND thị xã B về việc cho thuê các bara, ki-ốt, ô sạp trong nhà lồng chợ, ô sạp ngoài nhà lồng chợ đã được thanh lý để DNTN Trung Kiên tiến hành xây dựng chợ mới B. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại bà Trần Thị Tuyết N vẫn chưa hoàn trả căn ki ốt số 10 lô A (số cũ: bara H) cho T1.

Ngày 23/03/2020, T1 gửi công văn về việc đề nghị UBND thị xã B hỗ trợ thu hồi mặt bằng của các hộ lấn chiếm bara (ki ốt) tại chợ B để bàn giao cho doanh nghiệp được quản lý, vì đây là tài sản của doanh nghiệp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B giao, tuy nhiên bà N cho biết Ủy ban nhân dân thị xã B chưa bồi thường thoả đáng nên bà N không trả mặt bằng cho T1. Việc bà N không trả lại ki ốt số 10 chợ B đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của T1.

Nay, bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T1 khởi kiện yêu cầu:

- Buộc bà Trần Thị Tuyết N phải trả cho Doanh nghiệp tư nhân T1 diện tích đất ki ốt số 10 (số cũ: bara H), chợ B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Buộc Trần Thị Tuyết N phải giao trả căn ki ốt số 10 (số cũ: bara H), chợ B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn Bà Trần Thị Tuyết N trình bày:* Cha ruột của bà N là ông Trần Thanh K có mua ki ốt số 10 (số cũ: bara 8) và kinh doanh buôn bán ổn định từ đó đến nay. T1 khởi kiện yêu cầu đòi lại ki ốt số 10 lô A chợ B là không phù hợp nên phía bị đơn không đồng ý.

Hiện nay bà N không quản lý, sử dụng và buôn bán tại ki ốt số 10 lô A chợ B. Bà N đang quản lý và kinh doanh tại tiệm B1, chợ B2, địa chỉ: đường N, ấp Đ, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền cho bà Võ Thanh V tham gia tố tụng:* Tại Văn bản số 450/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/02/2022, Văn bản số 3994/STNMT-CCQLĐĐ ngày 02/11/2022 và Văn bản số 452/CCQLĐĐ-QHTK ngày 11/11/2022, bà V có ý kiến:

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) B 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 T1 đầu tư xây dựng mới chợ B. Đến ngày 05/01/2012, Sở C1 có Văn bản số 09/SCT-QLTM chấp thuận cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng chợ B.

Ủy ban nhân dân tỉnh C2 chủ trương cho T1 được đầu tư xây dựng mới chợ B tại thị trấn M, huyện B (trên cơ sở nền chợ B3) 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 T1 thuê đất trả tiền thuê hàng năm tại thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thị xã B) diện tích 5.328,6m^2 (trong đó có 121,9m^2 thuộc hành lang an toàn đường bộ và 1.263m^2 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 ủy quyền cho Phòng Kinh tế. Tại Công văn số 294/PKT ngày 31/7/2023, bà Nguyễn Thị X – Trưởng Phòng Kinh tế có ý kiến: 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 kiốt, 35 bara với tổng diện tích là 5.328,6m^2. Qua gần 20 năm sử dụng, đến năm 2011 chợ B đã xuống cấp, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và tài sản của hộ tiểu thương. Do đó, việc đầu tư xây dựng mới chợ B là cần thiết.

Năm 2012, T1 là doanh nghiệp xin đầu tư và được chấp thuận chủ trương đầu tư chợ B.

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 huyện B 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 tự thỏa thuận với hộ tiểu thương (T1 xây dựng chính sách thỏa thuận với hộ tiểu thương tại Công văn số 29/2012 ngày 23/8/2012).

Về việc tranh chấp giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Tuyết N - hộ tiểu thương phải trả lại căn ki ốt số 10 của chợ B: Xét thấy tranh chấp này thuộc 16 trường hợp trên chưa bàn giao mặt bằng cho doanh nghiệp đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã) đồng ý

để chủ đầu tư chợ B tự thỏa thuận với hộ tiểu thương trong việc hỗ trợ, bàn giao mặt bằng chợ B cũ để xây dựng chợ mới và UBND 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 bồi hoàn theo giá trị của hợp đồng, giá trị còn lại của ki ốt cho các hộ tiểu thương.

Xét thấy, hợp đồng ký kết thuê ki ốt năm 1993 của 15 hộ tiểu thương (16 trường hợp) trong đó có hộ của bà Trần Thị Tuyết N 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 thỏa đáng, không đồng ý thực hiện theo phương án được phê duyệt tại Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã và các chính sách hỗ trợ của T1 như nêu ở trên. Do đó, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã B đề nghị Tòa án nhân dân thị xã B xem xét, giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua Bà Ngô Thị Kim L – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương 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 T1 (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.

Đối với việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T – Chủ T1 và bà Trần Thị Tuyết N, Ủy ban nhân dân phường M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Thanh K trình bày: Ngày 24/9/2012, ông K có mua bara số 8, lô A (số cũ, nay là ki ốt số 10) chợ B từ ông Lưu Hồng V1 với giá 22.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy mua bán, tuy nhiên thời gian đã lâu nên ông K đã làm thất lạc. Hiện ông K còn giữ bản chính giấy đề nghị xác nhận của ông Lưu Hồng V1 gửi Phòng T2 (nay là thị xã) B.

Sau khi mua ki ốt số 8, lô A chợ B, ông K có cho con gái là bà Trần Thị Tuyết N làm nơi buôn bán. Sau khi lập gia đình, bà N chuyển về nơi khác sinh sống nên trả lại ki ốt số 08 lô A cho ông K. Việc ông K cho bà N sử dụng ki ốt số 8 làm nơi buôn bán là nhằm tạo điều kiện cho con cái có nơi làm ăn chứ không phải cho luôn, không chuyển giao quyền sở hữu. Hiện ông K đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng ki ốt số 8 lô A, chợ B.

Việc ông K nhận chuyển nhượng ki ốt từ ông V1 là hoàn toàn hợp pháp, giữa ông K và T1 không có bất kỳ quan hệ dân sự nào. Do đó, ông K không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Quỳnh N1 trình bày:

Bà N1 là con ruột của ông K. Khi bà N lấy chồng, đi nơi khác sinh sống làm ăn thì trả ki ốt số 8 (số cũ) lại cho ông K. Năm 2021, ông K cho bà N1 sử

dụng làm nơi buôn bán để tạo điều kiện cho con cái làm ăn chứ không chuyển giao quyền sở hữu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T1 đối với bị đơn bà Trần Thị Tuyết N về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/8/2023 nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ ý kiến của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn DNTN Trung Kiên khởi kiện bị đơn bà Trần Thị Tuyết N, yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà N trả lại diện tích đất đo đạc thực tế 9,6m^2 gắn liền căn ki ốt số 10, thuộc lô A của chợ B.

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết N trình bày: Hiện nay bà N không quản lý, sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 9,6m^2 gắn liền căn ki ốt số 10, thuộc lô A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh K cha của bà N trình bày: Ông K mua căn ki ốt số 10 (số cũ bara số H, lô A) tại chợ B của ông Lưu Hồng V1 với giá 22.000.000 đồng. Ông K cho bà N sử dụng căn ki ốt để kinh doanh buôn bán. Sau khi lập gia đình, bà N chuyển đến huyện B sinh sống nên trả lại căn ki ốt cho ông K. Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn bà N là không đúng đối tượng nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy căn ki ốt số 10 của ông K do mua lại của ông V1 trong thời kỳ hôn nhân của ông K, bà N xác định của cha, mẹ nên cần phải đưa vợ ông K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Đồng thời tại biên bản bàn giao của Phòng Công nghiệp - Giao thông - Xây dựng đã bàn giao căn ki ốt cho ông Lưu Hồng V1, ông Lưu Hồng V1 đã bán cho ông K nhưng giấy tờ thất lạc nên ông V1 có đơn đề nghị xác nhận gửi Phòng Tài chính Kế hoạch nhưng cũng cần phải triệu tập ông Lưu Hồng V1 để hỏi rõ vấn đề này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm

không đưa vợ ông K và ông V1 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[2] Ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T1.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ quyết định khi giải quyết lại vụ án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B hoàn trả cho nguyên đơn Doanh nghiệp tư nhân T1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0012184 ngày 05/9/2023.

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

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

Ngô Thị Bích Diệp

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.