

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 30/2024/DS-PT

Ngày: 07 - 5 - 2024

*V/v Tranh chấp tiền bồi thường
về tài sản, công trình xây dựng
trên đất khi nhà nước thu hồi đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Phụng

Ông Hồ Văn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Phùng Bích Tuyền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 50/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp tiền bồi thường về tài sản, công trình xây dựng trên đất khi nhà nước thu hồi đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2024/QĐPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024, và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 35/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2024 giữa đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm K; Địa chỉ đường H, khu vực A, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T; Địa chỉ số A, khu vực B, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần T; Địa chỉ đường T, KV A, phường S, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2.2. Bà Phan N; Địa chỉ đường T, KV A, phường S, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Chị Nguyễn NT; Địa chỉ số A, khu vực C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Luật sư Ngô V - Công ty Luật T - Chi nhánh Cần Thơ; Địa chỉ số đường A, khu vực B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn N1; Địa chỉ khu vực 2, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn T; Địa chỉ số A, khu vực B, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê K – Chức vụ Trưởng phòng Tài nguyên và Môi Trường.

3.3. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm V– Chức vụ Giám đốc; Địa chỉ khu vực A, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn MT; Địa chỉ khu vực A, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

4.2. Ông Nguyễn VS; Địa chỉ khu vực A, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

4.3. Ông Tiêu T; Địa chỉ khu vực A, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

4.4. Bà Nguyễn K (Công ty T) Địa chỉ khu vực A, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

4.5. Ông Cam T; Địa chỉ khu vực A, phường C, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần T, bà Phan N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Phạm K có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn T trình bày: Nguyên vào năm 2016, ông Phạm K có ký kết hợp đồng thuê đất trồng cây lâu năm với ông Trần T, Phan N phần đất tọa lạc tại số 30, đường Ngô Quốc Trị, khu vực 3, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC373326 thời hạn thuê từ ngày 01/10/2016 đến 01/10/2020 với giá là 100.000.000 đồng/năm. Sau khi thuê đất ông K đã đầu tư xây dựng nhà và một số công trình phụ trên đất phục vụ kinh doanh quán nhậu với tổng kinh phí đầu tư xây dựng là 1.700.000.000 đồng. Đến năm 2019, do kinh doanh quán nhậu không hiệu quả nên đã chuyển đổi sang hình thức buôn bán vật liệu xây dựng và có xây dựng thêm một số công trình. Đến năm 2020, thì ông K gia hạn hợp đồng thêm 02 năm từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/11/2021 với giá là 120.000.000 đồng/năm.

Đến tháng 6/2021, ông T thông báo phần đất ông K thuê bị giải tỏa làm đường. Do ông T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông K và ông T thỏa thuận để ông Tsẽ là người đứng tên theo Quyết định bồi thường về phần tài sản, công trình trên đất khi nào nhận tiền bồi thường thì ông Tsẽ giao lại cho ông K các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Nhưng sau khi có bảng kinh phí bồi thường thì ông T không đồng ý giao tiền bồi thường về phần tài sản, công trình trên đất ông K nên các bên phát sinh tranh chấp.

Nay nguyên đơn ông Phạm K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết ông Phạm K được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình trên đất với số tiền 226.802.205 đồng theo bảng tính kinh phí bồi thường vì toàn bộ nhà, tài sản công trình trên đất thuộc quyền quản sở hữu của K.

Tại bản tự khai ngày 20/2/2022 bị đơn ông Trần T, bà Phan N trình bày: Vào năm 2005, có cho ông T thuê phần đất tọa lạc tại khu vực 3, phường V, thành phố V dùng để kinh doanh quán ăn gia đình, trong quá trình kinh doanh thì ông T đã xây dựng công trình cơ sở vật chất trên đất dùng để kinh doanh. Khi hết hợp đồng thì ông T đã chuyển giao lại tất cả công trình cơ sở vật chất đó lại cho ông T, bà Nhung quản lý. Đến năm 2016, khi ông K đến thuê phần đất nói trên với mục đích kinh doanh quán nhậu, khi ông K thuê thì cơ sở vật chất đã có sẵn, ông K chỉ dọn đồ và sơn sửa lại một chút và tiếp tục kinh doanh. Hợp đồng

thuê là 04 năm hai bên có giao kết là mục đích thuê bán quán nhậu và đến khi nào nhà nước tiến hành quy hoạch thì trả lại đúng hiện trạng. Năm 2020, ông K có tiến hành ký hợp đồng mới, nhưng sau đó đã tự ý thay đổi mục đích sử dụng là chuyển sang làm kho chứa vật liệu xây dựng.

Đến năm 2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang ra quyết định số 4744/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Quyết định số 4762/QĐ-UBND về việc bồi thường hỗ trợ tái định cư để thực hiện dự án đường Hòa Bình nối dài cho gia đình ông, bà vì ông, bà là người quản lý và sử dụng hợp pháp tất cả những gì trên phần đất này, yêu cầu được công nhận toàn bộ nhà và công trình trên đất là tài sản của gia đình ông, bà và được nhận số tiền bồi thường.

- *Tại biên bản ghi lời của ông Lê T là đại diện người đại diện hợp pháp của bị đơn giai đoạn trước khi ủy quyền lại cho bà Nguyễn NT đã trình bày:* Hợp đồng cho thuê nhà ngày 01/10/2016 khi cho ông K thuê chỉ thuê mặt bằng. Còn tài sản, công trình trên đất nhà quán kinh doanh là ông T được nhận lại từ ông Võ MT cho thuê trước đó, khi cho ông K thuê mặt bằng đất thì ông T giao luôn các tài sản, công trình trên đất cho ông K sử dụng mà không có bán tài sản hay cho thuê tài sản trên đất. Khi bàn giao tài sản cho thuê là đúng các hiện vật, tài sản, công trình trong bảng chiết tính kinh phí bồi thường nhà nước. Hợp đồng thuê nhà ngày 01/11/2020 về diện tích và vị trí như hợp đồng năm 2016, hợp đồng thêm thời gian sử dụng đất.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn NT, tại Biên bản đối chất 09/6/2022 và Biên bản hòa giải, các tài liệu chứng cứ thể hiện:* Khi kết thúc hợp đồng thuê giữa ông T và chủ quán cũ Bia Lạnh ông MT thì Tâm đã bàn giao toàn bộ mặt bằng và tài sản công trình trên đất cho Tùng. Các tài sản công trình như bảng chiết tính đã có sẵn từ năm 2004, đến năm 2016, khi Tùng cho Khoa thuê thì bàn giao mặt bằng là có các tài sản, công trình như bảng chiết tính nhà nước. Tài sản, công trình trên đất được hình thành từ năm 2004, sau đó, ông T thuê thì có sửa chữa lại và sau đó, ông K thuê cũng có sơn lại cho mới, không thay đổi kết cấu, hiện trạng tài sản trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang thể hiện ý kiến trình bày:* Tại Công văn số 768/UBND-NC ngày 19/5/2022 trả lời về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án: Theo biên bản kiểm đếm về đất và tài sản gắn liền với đất bị ảnh hưởng dự án Đường Hòa Bình nối dài của ông Trần T đề ngày 16/4/2021 là do chủ hộ tự kê khai là toàn bộ tài sản của ông Trần T tự xây dựng trên đất được cấp giấy chứng nhận và quản lý sử dụng, không

tranh chấp theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường V ký ngày 14/7/2021. Phần tài sản được Ủy ban nhân dân phường V xác nhận các công trình theo biên bản đề ngày 16/4/2021 là do ông Trần T xây dựng năm 2004 trên đất nông nghiệp, đến năm 2017 sửa chữa lại không thay đổi, sử dụng ổn định, không tranh chấp (do nhà, công trình không có giấy tờ), riêng mái che diện tích 314,76m² (diện tích bị ảnh hưởng dự án 181,5m²) bị lập biên bản khi xây dựng. Ủy ban nhân dân ban hành quyết định thu hồi đất số 4744/QĐ-UBND và Quyết định số 4762/QĐ-UBND về việc phê duyệt bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án: Đường Hòa Bình nối dài với ông Trần T là hoàn toàn đúng quy định.

Tuy nhiên, trong quá trình xét xử nếu ông Phạm K (hay bà Nguyễn N1) chứng minh là chủ sở hữu toàn bộ tài sản nhà, công trình theo biên bản đề ngày 16/4/2021 thì Ủy ban nhân dân thành phố V sẽ điều chỉnh kinh phí bồi thường, hỗ trợ về nhà, công trình đối với ông Trần T tại Quyết định số 4762/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 và lập thủ tục phê duyệt bồi thường, hỗ trợ tài sản nhà, công trình cho ông Phạm K (hay bà Nguyễn N1) theo bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- *Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V, tỉnh Hậu Giang* trình bày: Hộ ông Trần T được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư tại Quyết định số 4762/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố V với tổng số tiền là 2.421.703.365 đồng; trong đó bồi thường về đất là 2.194.901.160 đồng và bồi thường về nhà, công trình là 226.802.205 đồng. Ngày 29/10/2021 Ban quản lý dự án - đầu tư xây dựng thành phố đã chi trả cho ông Trần T số tiền 2.194.901.160 đồng và còn lại số tiền 226.802.205 đồng chưa chi trả, do có tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Bà Nguyễn N1* trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chồng bà ông Phạm K và giao cho ông K toàn quyền quyết định bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thy: Xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với công trình là hàng rào 2 số tiền là 17.740.632 đồng; giữ nguyên các yêu cầu còn lại được nhận số tiền bồi thường là 209.061.573 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 146/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Đình chỉ xem xét phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm K về yêu cầu nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ công trình tại với mục V, hàng rào (hàng rào 2) trụ, đà bằng bê tông cốt thép, chân tường 10, trên khung sắt hình, song sắt, diện tích 36,66 m², với giá trị tiền bồi thường tại bảng tính chi tiết kinh phí bồi thường là 17.740.632 đồng (*mười bảy triệu bảy trăm bốn mươi nghìn sáu trăm ba mươi hai đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm K. Nguyên đơn ông Phạm K được công nhận quyền sở hữu và được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình số tiền 209.061.573 đồng (*hai trăm lẻ chín nghìn không trăm sáu mươi một nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên cụ thể các hạng mục được triết tính theo Bảng tính chi tiết kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư kèm theo Quyết định số 4762/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang và án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 18 tháng 8 năm 2023, bị đơn ông Trần T và bà Phan N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét công nhận toàn bộ nhà và công trình trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Tvà bà Nhung. Ông và bà Nhung yêu cầu được nhận toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình xây dựng trên đất với số tiền 226.802.205 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu tám trăm lẻ hai nghìn hai trăm lẻ năm đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện ủy quyền của bị đơn xác định lại nội dung kháng cáo yêu cầu được công nhận toàn bộ công trình vật kiến trúc trên phần đất cho nguyên đơn thuê thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bị đơn và yêu cầu được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình số tiền 209.061.573 đồng (*Hai trăm lẻ chín nghìn không trăm sáu mươi một nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng*). Đại diện ủy quyền của bị đơn bà Trần cho rằng, ông Lê Tlà người đại diện Ủy quyền trước đây của bị đơn đã nhầm lẫn khi trình bày ông Tnhận lại tài sản của ông MT; Nhưng thật chất tài sản và công trình vật kiến trúc trên đất đã được hình thành từ trước khi cho ông MTchủ quán bia lạnh trước thuê, chứng cứ chứng minh là giấy phép xây dựng số 94/GPXD.UB, cấp ngày 07/11/2003 do bà Nguyễn NT mẹ của ông T đăng ký và xây dựng mở quán giải khát. Sau khi bà Trinh tặng cho lại con là ông Tthì tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông T. Ngoài ra chính vì tài sản của ông Tnên khi cơ quan có thẩm quyền xác định giá không đảm bảo quyền lợi và ông Tcũng trực

tiếp khiếu nại và đã được giải quyết. Vì các lý do trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Nguyên đơn cho rằng, căn cứ hợp đồng 2016 và hợp đồng ký kết lại đều thể hiện nguyên đơn chỉ thuê bị đơn mặt bằng còn công trình và vật kiến trúc là do nguyên đơn sang lại từ chủ cũ ông MT và một phần đầu tư thêm có chủ cơ sở vật liệu xây dựng thầu và thợ làm đều biết. Nguyên đơn chỉ thuê mặt bằng, nên công trình và vật kiến trúc là của nguyên đơn yêu cầu được công nhận. Không thống nhất với kháng cáo của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng thuê quyền sử dụng không ghi nhận cho thuê công trình, vật kiến trúc trên phần đất. Bị đơn đều cho rằng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình và cung cấp giấy phép xây dựng chứng minh do bà Nguyễn NT mẹ của ông T đầu tư xây dựng trước khi cho thuê và cung cấp thêm giấy chứng nhận ghi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông T; Ngoài ra ông T cũng trực tiếp khiếu nại về giá. Theo quan điểm Viện kiểm sát giấy phép xây dựng bị đơn cung cấp chứng minh xây dựng trên phần đất liền kề thửa 78 trong khi thửa đất thuê thuộc thửa 77 nên không phù hợp; Đối với giấy chứng nhận ghi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng nội dung bên trong có ghi nhận nhà ở chưa, chứng nhận quyền sở hữu, công trình khác chưa, chứng nhận quyền sở hữu chưa; Như vậy nội dung trong giấy chứng nhận chưa chứng nhận quyền sở hữu như ý kiến của đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày. Đối với chứng cứ cho rằng bị đơn có khiếu nại về giá, vào thời điểm kiểm đếm và thông báo giá trong đó ngoài tài sản đang tranh chấp còn có tài sản do ông T sở hữu cũng đã được ông T tự kê khai theo công văn của UBND thành phố V, nên khi giá không đúng với thực tế ông T có khiếu nại đây không thể coi là chứng cứ chứng minh tài sản tranh chấp là của ông T. Trong khi đó nguyên đơn chứng minh được nguyên đơn sang lại từ chủ cũ ông MT và đã được ông T thừa nhận; Ngoài ra ông K còn có đầu tư xây dựng sửa chữa đã được người làm chứng và chủ thầu, thợ gia công đều thừa nhận; Mặc khác nội dung hợp đồng chỉ nêu là thuê mặt bằng và bị đơn chỉ có trách nhiệm lo điện và đồng hồ nước cho nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo; Cấp sơ thẩm đã đánh

giá đầy đủ và toàn diện có căn cứ xác định quyền sở hữu là của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua tranh tụng và tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký kết hợp đồng cho thuê nhà ngày 01/10/2016, hiện nay chỉ còn bản photocopy lưu trong hồ sơ, đây là hợp đồng ban đầu và hợp đồng thuê nhà ngày 01/11/2020. Nguyên đơn thì cho rằng chỉ thuê quyền sử dụng đất, còn công trình trên đất là do nguyên đơn chuyển nhượng từ chủ cũ và đầu tư mới để kinh doanh; Còn bị đơn thì cho rằng cho thuê mặt bằng và công trình trên đất, công trình là của bà Trinh xây dựng để lại. Lời trình bày của các bên có nhiều mâu thuẫn; Trên cơ sở trình bày của các bên, chứng cứ mà các bên cung cấp cũng như các chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ cho thấy:

[2] Xét, hợp đồng cho thuê nhà ngày 01/10/2016 trong đó có nội dung *“Nếu bên B có nhu cầu sang quán thì phải bàn bạc ...”* và hợp đồng thuê nhà ngày 01/11/2020 có nội dung *“Bên A đồng ý cho bên B thuê khu đất cây lâu năm ...”*. Từ nội dung 2 hợp đồng nêu trên cho thấy, bên A cho bên B thuê khu đất cây lâu năm và nêu rõ quyền sang quán nhưng hỏi ý kiến. Nếu đất và tất cả vật kiến trúc đều là của bị đơn thì nội dung này không ghi trong hợp đồng vì nguyên đơn không có tài sản để sang.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn NT cho rằng, tài sản và công trình vật kiến trúc trên đất đã được hình thành từ bà Nguyễn NT mẹ của ông T xây dựng và mở quán giải khát từ trước khi cho ông MT chủ quán bia lạnh thuê, chứng cứ chứng minh là giấy phép xây dựng số 94/GPXD.UB, cấp ngày 07/11/2003; Ngoài ra tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T cũng thể hiện tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Để chứng minh tài sản vật kiến trúc của ông T chị Ngân còn chứng minh quá trình áp giá đền bù chưa hợp lý ông T cũng trực tiếp khiếu nại và đã được giải quyết. Xét chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn cung cấp và trình bày tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Đối với chứng cứ cho rằng, tài sản vật kiến trúc đang xây dựng được hình thành từ khi bà Trinh mẹ của bị đơn chưa sang tên cho bị đơn và kèm theo giấy phép xây dựng số 94/GPXD.UB, lập ngày 07/11/2003. Tuy nhiên tại mục 3 của giấy phép ghi nhận “3./ Nhà xây dựng: Tại thửa đất số 78 tờ bản đồ số 16 diện tích thổ cư 171m²....”; Tại tòa bị đơn thừa nhận phần đất tranh chấp tại thửa 77 loại đất cây lâu năm, nên chứng cứ này của bị đơn cung cấp là không có cơ sở.

[3.2] Đối với giấy chứng nhận ghi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp là tiêu đề mẫu nhưng nội dung bên trong có ghi nhận nhà ở chưa; Chứng nhận quyền sở hữu, công trình khác chưa; Chứng nhận quyền sở hữu chưa. Như vậy nội dung trong giấy chưa chứng nhận quyền sở hữu như ý kiến của đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày.

[3.3] Đối với chứng cứ cho rằng bị đơn có khiếu nại về giá: Hội đồng xét xử nhận thấy, theo trình bày của nguyên đơn là do phần đất của bị đơn nên nguyên đơn để bị đơn tự kê khai khi có giá bồi thường thì giao lại cho nguyên đơn và theo công văn của UBND thành phố V tài sản là do ông T tự kê khai, nên thời điểm kiểm đếm và thông báo giá trong đó ngoài tài sản đang tranh chấp còn có tài sản khác thuộc quyền sở hữu của ông T, nên khi giá không đúng với thực tế ông T có khiếu nại đây không thể coi là chứng cứ chứng minh tài sản tranh chấp là của ông T.

[3.4] Mặt khác cho thấy lời khai của bà Ngân là đại diện ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm có mâu thuẫn ngược lại với lời khai của bị đơn và lời khai của ông Lê T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trước đó. Tại phần nội dung nêu trên bị đơn khai “...trong quá trình kinh doanh thì ông T đã xây dựng công trình cơ sở vật chất trên đất dùng để kinh doanh. Khi hết hợp đồng thì ông T đã chuyển giao lại tất cả công trình cơ sở vật chất đó lại cho ông T, bà Nhung quản lý” và ông Tuấn khai “Còn tài sản, công trình trên đất nhà quán kinh doanh là ông T được nhận lại từ ông MT cho thuê trước đó”; Lời khai của bị đơn và ông Tuấn đều thừa nhận tài sản công trình vật kiến trúc là của ông T chứ không phải tài sản là của bà Trinh như bà Ngân đã trình bày tại Tòa. Quá trình giải quyết vụ án tại sơ thẩm ông MT khai, công trình, vật kiến trúc trên phần đất tranh là do ông T chuyển nhượng lại cho nguyên đơn với giá 40.000.000đ; Ngoài ra, quá trình sử dụng đất nguyên đơn có đầu tư xây dựng và sửa chữa đều này đã được ông Nguyễn S (Thầu xây dựng) và ông Tiêu L (Thợ xây dựng) thừa nhận có sửa chữa, xây dựng và làm mới lại quán do nguyên đơn làm chủ, lời khai này còn phù hợp với lời khai của bà Nguyễn KL giám đốc

Công ty T thừa nhận cùng thời điểm có bán vật tư các loại cho ông Phạm K để xây dựng, sửa chữa quán nhậu DX và theo ông Trần C trưởng khu vực, là người ký chứng kiến việc xác lập hợp đồng thuê năm 2016 cũng xác nhận, hợp đồng thuê năm 2016 được ký giữa ông K và ông T có thỏa thuận thuê đất cây lâu năm; Khi thỏa thuận cho thuê là chỉ thuê mặt bằng đất, còn tài sản trên đất là của chủ quán Bia lạnh cũ ông MT sang quán lại cho ông K.

[4] Từ những căn cứ đã phân tích nêu trên, không có căn cứ xác định công trình, vật kiến trúc trên phần đất cho thuê là của bị đơn; Có căn cứ xác lập quyền sở hữu của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bị đơn kháng cáo nhưng không đưa được chứng cứ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang; Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 221, Điều 222, Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần T và Phan N về yêu cầu công nhận quyền sở hữu và được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình số tiền 209.061.573^d (Hai trăm lẻ chín triệu không trăm sáu mươi một nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng).

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 146/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Công nhận quyền sở hữu và được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình số tiền 209.061.573^d (Hai trăm lẻ chín triệu không trăm sáu mươi một nghìn năm trăm bảy mươi ba đồng) cho nguyên đơn ông Phạm K như bản án sơ thẩm đã tuyên.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần T và bà Phan N phải chịu 300.000^d (Ba trăm ngàn đồng); Chuyển 300.000^d (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0002150 ngày 18/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Những nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 07/5/2024.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thành phố V;
- CC THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Võ Hoàng Khải