TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1028/2025/DS-PT
Ngày 28-8-2025
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Bà Trần Thị Thắm

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Trung Kiên– Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 631/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST, ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3952/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 ; địa chỉ: số E, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người đại diện hợp pháp của bà T:* Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; hộ khẩu thường trú: số A ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã D, tỉnh Long An); địa chỉ liên hệ: số F đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). (Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2020), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Thanh H; địa chỉ: Ki ốt số A (số cũ B), lô A, chợ B2, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1995; nơi thường trú: tổ H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk); địa chỉ liên hệ: số C Đại lộ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

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

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

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

(Nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Châu Thanh B - Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 11/UQ-UBND ngày 18/8/2025), vắng mặt.

2. 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 (theo Văn bản ủy quyền số 5576/UBND-KT ngày 24/10/2022), có đơn xin xét xử vắng mặt.

(Nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H)

3. Bà Lê Thị P1, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ E, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Đặng Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/11/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 04/11/2024, và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Bảo A trình bày:

Ngày 12/12/2011, Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 (gọi tắt là Doanh nghiệp T4) có Văn bản số 09/CV-2011 gửi Sở Công thương tỉnh B (nay là Sở Công thương Thành phố H) và Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc xin chủ trương xây dựng chợ B2. Ngày 05/01/2012, Sở Công thương tỉnh B (nay là Sở Công thương Thành phố H) có Công văn số 09/SCT-QLTM về việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) chấp thuận chủ

trương cho Doanh nghiệp Trung Kiên xây dựng chợ B2. Ngày 23/12/2011 Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Công văn số 3848/UBND-KT về việc chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp T4 đầu tư xây dựng chợ B2. Căn cứ theo đề nghị của Sở Công thương tỉnh B (nay là Sở Công thương Thành phố H), ngày 04/02/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) có Công văn số 249/UBND-KTN về việc chấp thuận cho Doanh nghiệp T4 đầu tư xây dựng chợ B2.

Ngày 23/4/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) có Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc cho Doanh nghiệp T4 thuê đất tại chợ B2. Ngày 29/5/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) ban hành Quyết định số 1449/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Doanh nghiệp T4. Ngày 24/8/2012, Doanh nghiệp T4 được Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) cấp 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 đối với diện tích 5.328,6m^2, thửa đất số 380, 277, 817, tờ bản đồ số 29 thuộc chợ B2, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp T4 và đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) ký Hợp đồng thuê đất số 2682/HĐ.TĐ. Thời hạn thuê: đến ngày 23/4/2062. Ngoài ra, trong hợp đồng thuê còn thể hiện giá thuê, quyền, nghĩa vụ của hai bên và các vấn đề khác.

Trước khi Doanh nghiệp T4 xây dựng lại chợ B2, Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) đã trực tiếp tham gia giải quyết quyền lợi của các tiểu thương nhiều lần. Hầu hết các tiểu thương đều đồng ý cho Doanh nghiệp T4 xây dựng lại chợ. Tuy nhiên, còn một số tiểu thương không đồng ý bàn giao mặt bằng (trong đó có ông H) vì lý do gì mà ông H không đồng ý thì nguyên đơn không rõ. Việc giải quyết quyền lợi của các tiểu thương đang sử dụng Ki ốt cũ là giữa Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H), Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) với các tiểu thương. Doanh nghiệp Trung Kiên chỉ là người thuê đất nên không có nghĩa vụ, cũng không trực tiếp tham gia giải quyết, thương lượng với các tiểu thương.

Ngày 10/10/2012, Doanh nghiệp T4 được Sở Xây dựng tỉnh B (nay là Sở Xây dựng Thành phố H) cấp giấy phép xây dựng. Sau khi chấp thuận cho thuê, Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) bàn giao đất để cho Doanh nghiệp Trung Kiên xây dựng chợ. Sau khi xây

xong, Doanh nghiệp T4 được Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Công an tỉnh B (nay là Công an Thành phố H) xác nhận nghiệm thu hệ thống phòng cháy chữa cháy vào ngày 12/02/2015 theo quy định. Vì ông H không bàn giao mặt bằng nên khi xây dựng lại chợ, Doanh nghiệp T4 đã để lại Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) của ông H mà không tiến hành xây mới. Hiện ông H vẫn đang quản lý mặt bằng Ki ốt cũ này cho đến nay. Doanh nghiệp T4 nhiều lần yêu cầu ông H trả lại phần đất và Ki ốt số 16 gắn liền cho doanh nghiệp và đề nghị ông H ký hợp đồng thuê ki ốt nhưng ông H không đồng ý.

Việc ông H không bàn giao phần đất có diện tích 9,6m^2 và Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) chợ B2 đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Doanh nghiệp T4. Do đó, bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu: buộc ông H trả lại cho Doanh nghiệp Trung Kiên diện tích thuộc Ki ốt số 16 qua đo đạc thực tế là 9,6m^2 và bàn giao Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) gắn liền tọa lạc tại lô A, chợ B2, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) cho ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền là 15.120.000 đồng (mười lăm triệu một trăm hai mươi ngàn đồng); ưu tiên cho ông H và bà T1 thuê ki ốt (sau khi xây dựng lại) tại vị trí Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A); miễn 05 năm tiền thế chân; miễn tiền thuê 03 tháng kể từ ngày bàn giao Ki ốt mới; không yêu cầu ông H và bà Thu thanh T2 tiền thuê ki ốt từ khi bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 được giao ki ốt cho đến khi ông H và bà T1 bàn giao ki ốt.

Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 03/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Ngày 01/9/2012 ông H nhận chuyển nhượng Ki ốt số 16 (Bara 14 lô A cũ), chợ B2 từ bà Lê Thị P1 với giá 20.000.000 đồng. Ông H quản lý, sử dụng Ki ốt vào việc kinh doanh từ đó tới nay. Ông H không biết Doanh nghệp Trung kiên được Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) cho phép xây dựng lại chợ B2, đến khi Doanh nghiệp T4 khởi kiện thì ông H mới biết. Hiện tại ông H chưa nhận được quyết định bồi thường, hỗ trợ tái định cư của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy ông H vẫn là chủ sở hữu hợp pháp của căn ki ốt nêu trên. Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 thuê đất chợ B2 theo Hợp đồng thuê đất số 2682/HĐ.TD ngày 28/8/2012 với Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) chứ không phải thuê từ ông H nên Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 khởi kiện ông H là không đúng đối tượng, chưa đủ điều kiện khởi kiện.

Bà P cho rằng Giấy sang nhượng ngày 01/9/2012 được ký giữa bà Lê Thị P1 và ông Đặng Thanh H là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, về hình thức lẫn

nội dung: đảm bảo về hình thức hợp đồng mua bán nhà nên ông H được toàn quyền sở hữu căn Bara 14 lô A. Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 03/6/2024 bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

1. Hủy Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất công 5.328m^2 cho Doanh nghiệp tư nhân T4 thuê đến năm 2062 ngày 23/4/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H);

2. Công nhận căn Ki ốt 16 (số cũ B) lô A, chợ B2, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Đặng Thanh H.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT03033 ngày 28/8/2012, diện tích 5.328m^2 thuộc các thửa đất số 380, 277 và 871 tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) trình bày:

Khu đất xây dựng chợ B2 có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Mỹ Phước (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) quản lý theo Báo cáo kiểm tra, khảo sát hiện trạng chợ B2 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, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Văn bản số 3848/UBND-KT về việc chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp tư nhân T4 đầu tư xây dựng mới chợ B2. Đến ngày 05/01/2012, Sở Công thương có Văn bản số 09/SCT-QLTM chấp thuận cho Doanh nghiệp đầu tư xây dựng chợ B2.

Ủy ban nhân dân tỉnh C2 chủ trương cho Doanh nghiệp tư nhân T4 được đầu tư xây dựng mới chợ B2 (trên cơ sở nền chợ B2 cũ) tại thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo hình thức xã hội hoá tại Văn bản số 249/UBND-KTN ngày 04/02/2012.

Trên cơ sở nguồn gốc khu đất và quy định pháp luật ngày 23/4/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) quản lý, cho Doanh nghiệp tư nhân T4 thuê đất trả tiền thuê hàng năm tại phường M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) với 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 B2: chợ B2 trước đây do Ủy ban nhân dân thị trấn (phường) Mỹ Phước (nay là Ủy ban nhân dân

phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) quản lý, do đó đề nghị Tòa án lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố B, Ủy ban nhân dân phường M (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) 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 (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H), hồ sơ và quy định của pháp luật để giải quyết theo đúng quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Chợ B2 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 5.328,6m^2 (trong đó, diện tích xây dựng 3.943,7m^2 đất chợ; 121,9m^2 đất hành lang đường bộ, 1.263m^2 đất hành lang sông T).

Qua gần 20 năm sử dụng, đến năm 2011 chợ B2 đã xuống cấp, nhà lồng chợ H1 nặng, hệ thống điện, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, khu chợ ô sạp, bara, mái nhà bị gãy sụp, nền loang lỗ 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 B2 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 tư nhân T4 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 (trong đó có hộ của ông Đặng Thanh H) 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 (thành phố) B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) 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 tư nhân T4 xây dựng chính sách thỏa thuận với hộ tiểu thương tại Công văn số 29/2012 ngày 23/8/2012).

Việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 (chủ đầu tư chợ B2) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Thanh H phải trả lại Ki ốt số 16 với diện tích 9,6m^2 của chợ B2. Xét thấy tranh chấp này

thuộc 15 trường hợp chưa bàn giao mặt bằng cho Doanh nghiệp tư nhân T4 đã được Ủy ban nhân dân huyện (thành phố) B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) đồng ý để chủ đầu đầu tư chợ B3 thỏa thuận với hộ tiểu thương trong việc hỗ trợ, bàn giao mặt bằng chợ B2 cũ để xây dựng chợ mới và Ủy ban nhân dân thành phố B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) 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 để Nhà nước bồi hoàn theo giá trị của hợp đồng, giá trị còn lại của Ki ốt cho các tiểu thương.

Các ban ngành chức năng thị xã và Ủy ban nhân dân phường M (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) 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 tư nhân T4); Ủy ban nhân dân phường M (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh): 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) trong đó có hộ của ông Đặng Thanh H 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 đến nay 15 hộ này 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 tư nhân T4 nêu trên. Do đó, Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) đề nghị Tòa án xét xử, giải quyết theo đúng quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường M (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Trước năm 2012, Ủy ban nhân dân phường M (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) được giao nhiệm vụ quản lý chợ B2. Đến năm 2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ khu chợ B2 cho Doanh nghiệp T4 (nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất sử dụng trả tiền thuê hằng năm). Từ đó đến nay, Ủy ban nhân dân thành phố B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) giao Phòng Kinh tế thành phố B quản lý chợ B2.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp T4 đối với ông Đặng Thanh H thì Ủy ban nhân dân phường M (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có ý kiến như sau: đề nghị Tòa án giải quyết

theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân phường M (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Phương trình B1:

Ngày 30/8/1993, bà P1 có mua Ki ốt số 16 (số cũ B), tọa lạc tại lô A, chợ B2, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Việc mua bán có làm văn bản (Biên bản bàn giao ngày 30/8/1993), có ông Phan Châu T3 (hiện đã chết) ký bên đại diện mua giùm cho bà P1, giá mua là 20.000.000 đồng. Bà P1 đã đóng tiền đầy đủ cho Nhà nước theo các phiếu thu, cụ thể: ngày 19/6/1993, đóng số tiền là 2.000.000 đồng; ngày 21/7/1993, đóng số tiền là 4.000.000 đồng; ngày 30/8/1993 đóng số tiền là 14.000.000 đồng.

Đại diện Ban quản lý xây dựng chợ B2 là người thu số tiền này, các Phiếu thu có đóng dấu xác nhận của Phòng Công nghiệp - Giao thông - Xây dựng. Ngày 01/9/2012, bà P1 bán lại Ki ốt này cho ông Đặng Thanh H. Việc mua bán có làm Giấy sang nhượng Bara chợ B2 ngày 01/9/2012. Nội dung giấy sang nhượng do bà P1 viết. Giá mua bán là 20.000.000 đồng. Giấy sang nhượng có Phòng T5 huyện (nay là thành phố) Bến C xác nhận với nội dung bà P1 đã đăng ký và thực hiện nghĩa vụ tài chính, lãnh đạo Phòng Tài chính Kế hoạch có ký tên và đóng dấu xác nhận vào ngày 18/9/2012.

Nay đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 , bà P1 không có ý kiến gì, đây là tranh chấp của bà T và ông H. Bà P1 không còn liên quan gì đến ki ốt số 16 do bà P1 đã bán lại cho ông H và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Bà P1 không có yêu cầu gì đối với đương sự khác trong vụ án và vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày:

Nguồn gốc căn Ki ốt số 16 (bara 14 cũ): căn cứ chính sách của Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), Ban B2 (ki ốt bao gồm tài sản gắn liền và diện tích đất gắn liền với ki ốt này) cho các hộ dân để kinh doanh hàng hoá. Bản chất Hợp đồng kinh tế giữa các hộ dân và Ban quản lý xây dựng chợ B2 là mua bán quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất căn Bara. Căn Ki ốt số 16 (Bara 14 cũ) thuộc lô A, chợ B2, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Ban Quản lý xây dựng chợ B2 chuyển nhượng cho các hộ dân từ năm 1993 để quản lý, sử dụng ổn định đến nay cho nên ông H và bà T1 cũng đăng ký mua lại phần đất này để có chỗ kinh doanh.

Liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất công

5.328m^2 cho Doanh nghiệp T4 thuê đến năm 2062. Từ năm 1993 cho đến nay, vợ chồng ông H, bà T1 chưa từng được biết việc Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất công 5.328m^2 cho Doanh nghiệp T4 thuê đến năm 2062. Ông H và bà T1 cũng chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) mời tham gia quy trình thu hồi, bồi thường Ki ốt số 16 (B 14 cũ). Ông H và bà T1 không biết sự tồn tại của Quyết định số 1077/QĐ-UBND, khi Doanh nghiệp T4 đi kiện thì bà T1 mới biết sự việc.

Thứ ba, liên quan đến việc Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) ký kết Hợp đồng thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp Trung Kiên ngày 28/8/2012. Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 23/4/2012 chưa đúng trình tự, thủ tục nên xâm phạm nghiêm trọng quy định pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và bà T1.

Việc Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) chưa thu hồi đất, chưa giải quyết tiền đền bù cho ông H và bà T1 mà đã ký Hợp đồng thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp Trung Kiên ngày 28/8/2012 là vi phạm pháp luật.

Trước yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân Trung Kiên bà T1 không đồng ý và đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Đặng Thanh H

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST, ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 đối với bị đơn ông Đặng Thanh H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất".

1.1. Buộc ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 phần đất có diện tích 9,6m^2 và tài sản gắn liền với đất là Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô A, chợ B2, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) 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 Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) cấp ngày 28/8/2012 cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 để bà Nguyễn Thị T xây dựng lại. Sau khi bà Nguyễn Thị T xây dựng lại Ki ốt theo chủ trương đầu tư và giấy phép xây dựng được cấp, hai bên có quyền và nghĩa vụ ký kết hợp đồng cho thuê Ki ốt tương tự các hộ tiểu thương khác.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4:

- Thanh toán giá trị Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) cho ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 số tiền là 15.120.000 đồng (mười lăm triệu một trăm hai mươi ngàn đồng).

- Ưu tiên cho ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 thuê Ki ốt (sau khi xây dựng lại) tại vị trí Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A);

- Miễn 05 năm tiền thế chân;

- Miễn tiền thuê 03 tháng kể từ ngày bàn giao ki ốt mới.

- Không yêu cầu ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 thanh toán tiền thuê Ki ốt từ khi bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 được giao ki ốt cho đến khi ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 bàn giao ki ốt

(Có Sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản): ông Đặng Thanh H và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có trách nhiệm thanh toán số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về về án phí, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/7/2025 bị đơn ông Đặng Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST, ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Giấy sang nhượng ngày 01/9/2012 được ký giữa bà Lê Thị P1 và ông Đặng Thanh H là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, về hình thức lẫn nội dung đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật nên ông H được toàn quyền sở hữu căn Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A). Việc khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ điều kiện khởi kiện và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung phản tố của bị đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm được Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Bảo A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng của Tòa án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn ông H kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Bảo A và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Theo Công văn số 464-PKT ngày 15/12/2012 của Phòng Kinh tế và Phương án giải quyết, sắp xếp các ô sạp, ki ốt tại chợ B2 (kèm theo Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015) ngày 23/01/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã B thể hiện phần đất tranh chấp thuộc phần đất chợ B2, có tổng diện tích là 5.328,6m2 có nguồn gốc là đất công của Nhà nước. Chợ B2 được đầu tư xây dựng trên phần đất này và đưa vào sử dụng vào năm 1993.

Theo Công văn số 450/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/02/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) và ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân phường M (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) thì chợ B2 do Ủy ban nhân dân phường M (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) quản lý theo Báo cáo kiểm tra, khảo sát hiện trạng chợ B2 của Phòng Kinh tế huyện B ngày 27/02/2012.

Ngày 23/12/2011, Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Công văn số 3848/UBND-KT và ngày 04/02/2012 Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) có Công văn số 249/UBND-KTN chấp thuận cho Doanh nghiệp T4 đầu tư xây dựng chợ B2. Ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp T4 được Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) cấp 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 giấy chứng nhận CT03033 đối với diện tích 5.328,6m^2, thửa đất số 380, 277, 817, tờ bản đồ số 29 thuộc chợ B2, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp T4

và đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh B là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) ký Hợp đồng thuê đất số 2682/HĐ.TĐ. Thời hạn thuê: đến ngày 23/4/2062. Ngoài ra, trong hợp đồng thuê còn thể hiện giá thuê, quyền, nghĩa vụ của hai bên và các vấn đề khác. Việc Doanh nghiệp T4 thuê đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định Điều 35, 37, 49 của Luật Đất đai năm 2003.

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 31 – 2022 thể hiện phần đất có Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) gắn liền thuộc một phần thửa 277, tờ bản đồ số 29 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp T4.

Trước khi Doanh nghiệp T4 xây dựng lại chợ B2, Ủy ban nhân dân thành phố B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) đã trực tiếp tham gia giải quyết quyền lợi của các tiểu thương nhiều lần. Hầu hết các tiểu thương đều đồng ý cho Doanh nghiệp T4 xây dựng lại chợ. Tuy nhiên, còn một số tiểu thương không đồng ý bàn giao mặt bằng trong đó có ông Đặng Thanh H. Vì ông H không bàn giao mặt bằng nên khi xây dựng lại chợ, Doanh nghiệp T4 đã để lại Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) của ông H mà không tiến hành xây mới. Hiện ông H vẫn đang quản lý mặt bằng Ki ốt cũ này cho đến nay. Doanh nghiệp T4 nhiều lần yêu cầu ông H trả lại phần đất và Ki ốt số 16 gắn liền cho Doanh nghiệp và đề nghị ông H ký hợp đồng thuê Ki ốt nhưng ông H không đồng ý.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 trên cơ sở hợp đồng thuê đất, không phải Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu. Theo hướng dẫn tại Mục 2, Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lần đầu thì xác định là quyết định hành chính cá biệt nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua thực hiện hợp đồng dân sự (hợp đồng thuê quyền sử dụng đất) thì không được xem là quyết định cá biệt nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện trong vụ án dân sự và không được xem là đối tượng bị kiện trong vụ án hành chính. Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết là "Tranh chấp quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất", vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Bến Cát (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, việc Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý và giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[3.1] Bị đơn cho rằng Giấy sang nhượng ngày 01/9/2012 được ký giữa bà P1 và ông H là hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là phù hợp cả về hình thức lẫn nội dung, ông H được toàn quyền sở hữu căn Bara. Tuy nhiên, Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) gắn liền phần đất là đất công của Nhà nước. Bà P1 mua Ki ốt số

16 (số cũ Bara 14 lô A) của Ban quản lý xây dựng chợ B2 theo biên bản bàn giao ngày 30/8/1993, không lập văn bản mua bán. Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H), Ủy ban nhân dân thành phố B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng thống nhất xác định trong các Văn bản số 450/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/02/2022, 464/PKT ngày 15/12/2022 thì việc ký kết hợp đồng năm 1993 đối với phần đất có diện tích 9,6m^2 cùng Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) gắn liền chỉ là hợp đồng thuê Ki ốt (mọi sự sửa chữa đều phải xin phép Phòng Công nghiệp – Giao thông – Xây dựng). Bên cạnh đó, các giấy sang nhượng về hình thức là không phù hợp theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Do đó, việc sang nhượng căn Ki ốt số 16 theo các giấy sang nhượng từ bà P1 sang nhượng cho ông H là không đúng quy định vì phần đất cùng Ki ốt số 16 là tài sản cho thuê thuộc quản lý của Nhà nước và hình thức hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật.

Mặt khác, theo Thông báo số 20/TB-QLĐT ngày 25/6/2013 của Phòng Quản lý đô thị huyện B thể hiện việc ông H sử dụng Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) là dựa theo hợp đồng kinh tế trước đây có xác nhận của Phòng Công nghiệp – Giao thông – Xây dựng. Trong hợp đồng không ghi thời gian sử dụng nên thời gian sử dụng cao nhất là 25 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Do đó, phía Phòng Quản lý Đô thị đã gửi nội dung thanh lý đến cho ông H nhưng ông H không thực hiện theo nội dung thông báo trên.

Như vậy, thời hạn sử dụng phần đất cùng Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) của ông H đã hết. Ủy ban nhân dân huyện (thành phố) B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng các ban ngành, địa phương đã tổ chức vận động, đưa ra các phương án đền bù, thông báo thanh lý Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) để bàn giao mặt bằng cho Doanh nghiệp T4 xây dựng theo các Phương án ngày 23/01/2015, Quyết định 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015, Thông báo 20/TB-QLĐT ngày 25/6/2013. Doanh nghiệp T4 được Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận cho xây dựng chợ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Do đó, việc sử dụng phần đất diện tích 9,6m^2 và Ki ốt số 16 (số cũ Bara 14 lô A) đã ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất thuê hợp pháp của Doanh nghiệp T4.

Từ phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST, ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử

[5] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 144; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 513, 515, 517, 519, 520 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Thanh H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST, ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Đặng Thanh H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0003503 ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân khu vực 18-Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18-Tp. Hồ Chí Minh;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Huỳnh

2025DSPT42411 1 000135 336219 21.08.2025 11:11
Nguyễn Thị Triều