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

Bản án số: 423/2023/DS-PT
Ngày 27-9-2023
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 Cao Huy Cường.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

Ông Nguyễn Đắc Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - 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.

Trong các ngày 11, 18, 25 và 27 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 236/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 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 Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 314/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T; địa chỉ: số 58A/2, khu phố 1B, phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Anh T, sinh năm 1994; địa chỉ: đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2020) vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Tô Ánh N, sinh năm 1963; địa chỉ: số 2/04, tổ 18, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, 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 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại hợp pháp là bà Ngô Thị Kim L - Chủ tịch Ủy ban nhân dân, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Kim T – Phó Trưởng Phòng Kinh tế thị xã B, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Tầng 16 – Tháp B, Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, đường Lê Lợi, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thanh V – Phó Chi cục Trưởng Chi cục Quản lý đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Lê K, sinh năm 1961; địa chỉ: số 2/04, tổ 18, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Tô Ánh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/10/2020, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 08/11/2022, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Anh T trong quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 12/12/2011, nguyên đơn có Văn bản số 09/CV-2011 gửi Sở Công thương tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân (sau đây viết là UBND) huyện B[1], tỉnh Bình Dương về việc xin chủ trương xây dựng chợ B. Ngày 05/01/2012, Sở công thương tỉnh Bình Dương có Công văn số 09/SCT-QLTM về việc đề nghị UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương cho nguyên đơn xây dựng chợ B. Ngày 23/12/2011 UBND huyện B có Công văn số 3848/UBND-KT về việc chấp thuận chủ trương cho nguyên đơn đầu tư xây dựng chợ B. Căn cứ theo đề nghị của Sở công thương tỉnh Bình Dương, ngày 04/02/2012, UBND tỉnh Bình Dương có Công văn số 249/UBND-KTN về việc chấp thuận cho nguyên đơn đầu tư xây dựng chợ B.

Ngày 23/4/2012, UBND tỉnh Bình Dương có Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc cho nguyên đơn thuê đất tại chợ B. Ngày 29/5/2012, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1449/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nguyên đơn. Ngày 24/8/2012 nguyên đơn được UBND tỉnh Bình Dương 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 B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ngày 28/8/2012, nguyên đơn và đại diện UBND tỉnh Bình Dương là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ký Hợp đồng thuê đất số 2682/HĐ.TĐ.

[1] Nay là thị xã B

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 nguyên đơn xây dựng lại chợ B, UBND thị xã B đã trực tiếp tham gia giải quyết quyền lợi của các tiểu thương nhiều lần. Hầu hết các tiểu thương đều đồng ý cho nguyên đơn xây dựng lại chợ. Tuy nhiên, còn một số tiểu thương không đồng ý bàn giao mặt bằng (trong đó có bà Tô Ánh N) vì lý do gì mà bà N 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 UBND tỉnh Bình Dương, UBND huyện B với các tiểu thương. Nguyên đơn 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, nguyên đơn được Sở xây dựng tỉnh Bình Dương cấp giấy phép xây dựng. Sau khi chấp thuận cho thuê, UBND tỉnh Bình Dương phối hợp với UBND huyện B bàn giao đất để cho nguyên đơn xây dựng chợ. Sau khi xây xong, nguyên đơn được Cảnh sát phòng cháy chữa cháy Công an tỉnh Bình Dương xác nhận nghiệm thu hệ thống phòng cháy chữa cháy vào ngày 12/02/2015 theo quy định. Vì bà N không bàn giao mặt bằng nên khi xây dựng lại chợ, nguyên đơn đã để lại ki ốt số 14 lô A (cũ Bara 12 Lô A) của bà N mà không tiến hành xây mới. Hiện bà N vẫn sử dụng căn ki ốt cũ này cho đến nay. Nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bà N trả lại phần đất và ki ốt số 17 gắn liền cho Doanh nghiệp và đề nghị bà N ký hợp đồng thuê ki ốt nhưng bà N không đồng ý. Việc bà N không bàn giao lại phần đất và ki ốt đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vì Doanh nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND Bình Dương là bà Võ Thanh V trình bày:

Khu đất xây dựng chợ B có nguồn gốc do UBND 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, UBND huyện B có Văn bản số 3848/UBND-KT về việc chấp thuận chủ trương cho nguyên đơn đầu tư xây dựng mới chợ B. 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 B.

Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương cho nguyên đơn được đầu tư xây dựng mới chợ B tại thị trấn M, huyện B (trên cơ sở nền chợ B cũ) 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, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do UBND thị trấn M, huyện B quản lý, cho nguyên đơn thuê đất trả tiền thuê hàng năm tại thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thị xã B) với diện tích 5.328,6m^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 Thị Tính) 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 UBND thị trấn M quản lý, do đó đề nghị Tòa án lấy ý kiến của UBND thị xã B, UBND 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 Bình Dương, 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 thị xã B là bà Trần Kim T 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 5.328,6m^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 Thị Tính).

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 sụp, 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 tư nhân Thương mại Dịch vụ T 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.

UBND 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 tư nhân Thương mại Dịch vụ T 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 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tô Ánh N phải trả lại ki ốt số 14 của chợ B. Xét thấy tranh chấp này thuộc 15 trường hợp trên chưa bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn đã được UBND huyện B (nay là thị xã B) đồng ý để chủ đầu 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 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 nguyên đơn hỗ trợ, áp dụng như được ưu tiên bố trí tại điểm buôn bán cũ; trong 5 năm đầu được miễn đóng tiền thế chân, 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 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 tư nhân Thương mại Dịch vụ T). UBND 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 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 nguyên đơn nêu trên. Do đó, đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã B đề nghị Tòa án nhân dân thị xã B xét xử, giải quyết theo 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 là bà Ngô Thị Kim L trình bày:

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

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà N thì UBND phường M có ý kiến như sau: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, UBND phường M không có yêu cầu gì trong vụ án này.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T đối với bị đơn bà Tô Ánh N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Buộc bà Tô Ánh N phải giao cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 9,6m^2 cùng ki ốt số 14 (số cũ Bara 12 lô A) có diện tích 9,6m^2 gắn liền trên đất, thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô A, Chợ B, khu phố 2, 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/8/2012 cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T).

Buộc bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T có trách nhiệm thanh toán giá trị ki ốt số 14 (số cũ Bara 12 lô A) cho bà Tô Ánh N với số tiền là 12.480.000 đồng (mười hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và 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 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.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Tô Ánh N kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: làm rõ việc mua bán hay cho thuê Bara 12 lô A giữa bà N và Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) ở thời điểm năm 1993; giải quyết nguyện vọng của bà N theo tờ trình đã gửi Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Tô Ánh N giữ nguyên nội dung kháng cáo, đồng thời giao nộp giấy cho thuê mặt bằng buôn bán tại Bara 12 lô A giữa bà Tô Ánh N và bà Huỳnh Thị Điệp và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết sửa án sơ thẩm, tuyên buộc nguyên đơn bồi hoàn cho bà N số tiền có giá trị tương đương với số tiền bà N và ông Nguyễn Lê K đã bỏ ra để mua căn ki ốt vào năm 1993 là 23.000.000 đồng hoặc phải để cho bà Tô Ánh N tiếp tục quản lý, sử dụng căn ki ốt để kinh doanh buôn bán thêm 20 năm thì bà N sẽ giao lại mà không yêu cầu bồi thường.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê K trình bày: Ông là chồng của bà N, ki ốt số 14 (số cũ Bara 12 lô A) trước đây vợ chồng ông mua và cùng buôn bán ở chợ, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử như bản án sơ thẩm là ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà N, 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 thực hiện trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Anh T và 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 296 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 250-PKT ngày 02/7/2021 của Phòng Kinh tế thị xã B và phương án giải quyết, sắp xếp các ô sạp, ki ốt tại chợ B (kèm theo Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015) ngày 23/01/2015 của UBND thị xã B thể hiện phần đất diện tích 9,6m^2 cùng ki ốt số 14 gắn liền (số cũ Bara 12 lô A) thuộc phần đất Chợ B nằm trong tổng diện tích 5.328,6m^2 có nguồn gốc là của đất công của Nhà nước. Chợ B được đầu tư xây dựng trên phần đất này và đưa vào sử dụng vào năm 1993 thể hiện tại các Văn bản số 452/CCQLĐĐ-QHTK ngày 11/11/2022, 450/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/02/2022 và 250/PKT ngày 02/7/2021 của UBND tỉnh Bình Dương và UBND thị xã B về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng phần đất thuộc chợ B.

Theo Công văn số 450/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/02/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương và ý kiến trình bày của bà Ngô Thị Kim L là đại diện theo pháp luật của UBND phường M thì chợ B do UBND phường M quản lý theo Báo cáo kiểm tra, khảo sát hiện trạng chợ B của Phòng Kinh tế huyện B ngày 27/02/2012.

Ngày 23/12/2011, UBND huyện B có Công văn số 3848/UBND-KT và ngày 04/02/2012 UBND tỉnh Bình Dương có Công văn số 249/UBND-KTN chấp thuận cho nguyên đơn đầu tư xây dựng chợ B. Ngày 28/8/2012, UBND tỉnh Bình Dương và nguyên đơn ký Hợp đồng thuê đất số 2682/HĐ.TD. Ngày 28/8/2012, nguyên đơn được UBND tỉnh Bình Dương 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 B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ngày 28/8/2012, nguyên đơn và đại diện UBND tỉnh Bình Dương là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương 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 nguyên đơn xây dựng lại chợ B, UBND thị xã B đã trực tiếp tham gia giải quyết quyền lợi của các tiểu thương nhiều lần. Hầu hết các tiểu thương đều đồng ý cho nguyên đơn xây dựng lại chợ. Tuy nhiên, còn một số tiểu thương không đồng ý bàn giao mặt bằng (trong đó có bà Tô Ánh N). Bà N không bàn giao mặt bằng nên khi xây dựng lại chợ, nguyên đơn đã để lại ki ốt số 14 (số cũ Bara 12 lô A) của bà N mà không tiến hành xây mới. Hiện bà N vẫn đang quản lý mặt bằng ki ốt cũ này cho đến nay. Nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bà N trả lại phần đất và ki ốt số 14 gắn liền cho Doanh nghiệp và đề nghị bà N ký hợp đồng thuê ki ốt nhưng bà N không đồng ý. Do đó, nguyên đơn có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật

[3] Tuy nhiên, đối chiếu lời trình bày của các đương sự và căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập có tại hồ sơ vụ án, xét thấy quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm điều tra chưa đầy đủ, có vi phạm thủ tục tố tụng như sau:

Quá trình giải quyết vụ án chưa xác minh làm rõ căn Bara số 12, lô A thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29 (nay thuộc ki ốt số 14) tọa lạc lô A, chợ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương ai là người đang quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có giao nộp hợp đồng thuê mặt bằng căn Bara và xác định vào năm 2015, bà N và ông K có cho bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1982, nơi cư trú: khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuê mặt ki ốt số 14 (số cũ Bara 12 lô A). Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Điệp vào tham gia tố tụng là thiếu người có quyền nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đồng thời, có căn cứ xác định ki ốt số 14 (số cũ Bara 12 lô A) là tài sản chung của bà Tô Ánh N và ông Nguyễn Lê K, Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B chỉ buộc bà Tô Ánh N phải giao cho nguyên đơn phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 9,6m^2 cùng ki ốt số 14 (số cũ Bara 12 lô A) có diện tích 9,6m^2 gắn liền trên đất, thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô A, chợ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương và buộc nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán giá trị ki ốt số 14 (số cũ Bara 12 lô A) cho bà Tô Ánh N với số tiền là 12.480.000 đồng là chưa toàn diện.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy những thiếu sót của cấp sơ thẩm không thể khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm được nên phải hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Tô Ánh N có cơ sở chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: 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, kháng cáo của bị đơn bà Tô Ánh N được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144; khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310 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 án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Tô Ánh N;

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương;

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương trả cho bà Tô Ánh N là bị đơn số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0011104 ngày 21 tháng 4 năm 2023.

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

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

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

Cao Huy Cường