

**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: 981/2025/DS-PT

Ngày 26-8-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất thuê
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 tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 630/2025/TLPT-DS ngày 09/7/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/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 phúc thẩm số 3874/2025/QĐ-PT ngày 22/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13545/2025/QĐ-PT ngày 12/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3; 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 nguyên đơn: Bà Trần Thị Anh T1, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ C, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1950; địa chỉ: Ki ốt số A (số cũ bara A lô A), chợ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1955; địa chỉ 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), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H); địa chỉ: số H, L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lý Chiến H, sinh năm 1946 (chết ngày 26/3/2025).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 20/10/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/11/2022, ngày 25/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Anh T1 trình bày:

Ngày 12/12/2011, Doanh nghiệp tư nhân T3 (viết tắt Doanh nghiệp T3) có Văn bản số 09/CV-2011 gửi Sở Công thương tỉnh B và Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) về việc xin chủ trương xây dựng chợ B. Ngày 05/01/2012, Sở Công thương tỉnh B có Công văn số 09/SCT-QLTM về việc đề nghị UBND tỉnh B chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp T3 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 Doanh nghiệp T3 đầu tư xây dựng chợ B. Căn cứ theo đề nghị của Sở Công thương tỉnh B, ngày 04/02/2012, UBND tỉnh B có Công văn số 249/UBND-KTN về việc chấp thuận cho Doanh nghiệp T3 đầu tư xây dựng chợ B.

Ngày 23/4/2012, UBND tỉnh B có Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc cho Doanh nghiệp T3 thuê đất tại chợ B. Ngày 29/5/2012, UBND tỉnh B 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 T3. Ngày 24/8/2012, Doanh nghiệp T3 được UBND tỉnh B 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 CT03033 đối với diện tích đất 5.328,6m² thuộc thửa số 380, 277, 817, tờ bản đồ số 29 thuộc chợ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp T3 và đại diện UBND tỉnh B là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B 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 T3 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 Doanh nghiệp T3 xây dựng lại chợ. Tuy nhiên, còn một số tiểu thương không đồng ý bàn giao mặt bằng (trong đó có bà Nguyễn Thị T2) vì lý do gì mà bà T2 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 B, UBND huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là thành phố B, tỉnh Bình Dương) 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 T3 được Sở Xây dựng tỉnh B cấp giấy phép xây dựng. Sau khi chấp thuận cho thuê, UBND tỉnh B phối hợp với UBND huyện B bàn giao đất để cho Doanh nghiệp T3 xây dựng chợ. Sau khi xây xong, Doanh nghiệp T3 được Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Công an tỉnh B xác nhận nghiệm thu hệ thống phòng cháy chữa cháy vào ngày 12/02/2015 theo quy định. Vì bà T2 không bàn giao mặt bằng nên khi xây dựng lại chợ, Doanh nghiệp T3 đã để lại ki ốt số 15 (số cũ bar 13 lô A) của bà T2 mà không tiến hành xây mới. Hiện bà T2 vẫn đang quản lý mặt bằng ki ốt cũ này cho đến nay. Doanh nghiệp T3 nhiều lần yêu cầu bà T2 trả lại phần đất và ki ốt số 15 gắn liền cho Doanh nghiệp và đề nghị bà T2 ký hợp đồng thuê ki ốt nhưng bà T2 không đồng ý.

Việc bà T2 không bàn giao phần đất diện tích 9,6m² và ki ốt số 15 (số cũ bar 13 lô A) chợ B đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Doanh nghiệp T3. Do đó, nay bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp T3 khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc bà T2 trả lại cho Doanh nghiệp Trung Kiên diện tích thuộc ki ốt số 15 qua đo đạc thực tế 9,6m² và bàn giao ki ốt số 15 (số cũ bar 13 lô A) gắn liền tọa lạc tại lô A, chợ B, 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 15 (số cũ bar 13 lô A) cho bà Nguyễn Thị T2 và ông Lý Chiến H số tiền 15.120.000 đồng (mười lăm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng); Ưu tiên cho bà T2 và ông H thuê ki ốt (sau khi xây dựng lại) tại vị trí ki ốt số 15 (số cũ bar 13 lô A); miễn 05 năm tiền thế chân; miễn tiền thuê 03 tháng kể từ ngày bàn giao ki ốt mới; không yêu cầu bà T2, ông H thanh toán tiền thuê ki ốt từ khi bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp T3 được giao ki ốt cho đến khi bà T2, ông H bàn giao ki ốt.

Đơn yêu cầu phản tố ngày 14/03/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Ngày 17/8/1993 bà T2 nhận chuyển nhượng ki ốt số 15 (số cũ bar 13 lô A), chợ B từ Ban B với giá 20.000.000 đồng. Bà T2 quản lý, sử dụng ki ốt vào việc kinh doanh từ đó tới nay. Bà T2 không có biết Doanh nghiệp T3 được UBND tỉnh B cho phép xây dựng lại chợ B, đến khi Doanh nghiệp Trung Kiên khởi kiện thì bà T2 mới biết nhưng đến hiện tại bà T2 chưa nhận được quyết định bồi thường, hỗ trợ tái định cư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy bà T2 vẫn là chủ sở hữu hợp pháp của căn ki ốt nêu trên. Bà T – Chủ Doanh nghiệp T3

thuê đất chợ B theo Hợp đồng thuê đất số 2682/HĐ.TD ngày 28/8/2012 với UBND tỉnh B chứ không phải thuê từ bà T2 nên bà T – Chủ Doanh Trung K khởi kiện bà T2 là không đúng đối tượng, chưa đủ điều kiện khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết theo thẩm quyền.

Bà P cho rằng Hợp đồng kinh tế và biên bản bàn giao tài sản ngày 17/8/1993 là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, về hình thức lẫn nội dung đảm bảo đúng quy định nên bà T2 được toàn quyền sở hữu căn bara. Bà P không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/3/2024 bà T2 có yêu cầu phản tố:

1. Hủy Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất công 5.328m² do Doanh nghiệp T3 thuê đến năm 2062 ngày 23/4/2012 của UBND tỉnh B;

2. Công nhận căn ki ốt 15 (số cũ bara 13) lô A, chợ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) là của bà Nguyễn Thị T2.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT03033 ngày 28/8/2012, diện tích 5.328m² 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).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Khu đất xây dựng chợ B có nguồn gốc do UBND thị trấn 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, tỉnh Bình Dương (nay là UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) có Văn bản số 3848/UBND-KT về việc chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp T3 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.

UBND tỉnh B chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp Trung Kiên được đầu tư xây dựng mới chợ B tại thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) trên cơ sở nền chợ B cũ 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, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) quản lý, cho Doanh nghiệp T3 thuê đất trả tiền thuê hàng năm tại thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) với diện tích 5.328,6m² (trong đó có 121,9m² hành lang an toàn đường bộ; 1.263m² 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 UBND phường M quản lý, do đó đề nghị Tòa án lấy ý kiến của UBND thành phố 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 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 thành phố B trình bày:

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

Qua gần 20 năm sử dụng, đến năm 2011 chợ B đã xuống cấp, nhà lồng chợ H1 nặng, hệ thống điện, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, khu chợ ô sạp, bara, mái nhà bị gãy sập, nền loang lổ ngập nước...không đảm bảo, ảnh hưởng đến kinh doanh sản xuất, con người và tài sản của hộ tiểu thương; đồng thời gây ô nhiễm môi trường và làm mất mỹ quan đô thị. Do đó, việc đầu tư xây mới chợ B là rất cấp thiết, hợp với lòng dân, chủ trương đầu tư xây dựng lại chợ không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước mà bằng phương pháp xã hội hóa kêu gọi các doanh nghiệp, nhà đầu tư có đủ năng lực tài chính và kinh nghiệm trong việc quản lý chợ.

Qua nhiều năm kêu gọi đầu tư nhưng không có nhà đầu tư, đến năm 2012 mới chọn được Doanh nghiệp T3 là doanh nghiệp có đủ năng lực tài chính và kinh nghiệm trong việc quản lý chợ đã đầu tư nhiều chợ trên địa bàn của tỉnh. Sau khi xây dựng mới chợ và đi vào hoạt động, đến nay còn lại 15 hộ (16 trường hợp) chưa bàn giao mặt bằng (trong đó có hộ của bà Nguyễn Thị T2) 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 (nay là phường) Bến Cát xét thấy để thêm quyền lợi cho các hộ tiểu thương nên đã đồng ý để chủ đầu tư thỏa thuận với hộ tiểu thương (Doanh nghiệp T3 xây dựng chính sách thỏa thuận với hộ tiểu thương tại Công văn số 29/2012 ngày 23/8/2012).

Việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp T3 (chủ đầu tư chợ B) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T2 phải trả lại ki ốt số 15 (số cũ bara 13 lô A) với diện tích 9,6m² của chợ B. Xét thấy, tranh chấp này thuộc 15 trường hợp chưa bàn giao mặt bằng cho Doanh nghiệp T3 đã được UBND huyện (nay là phường) Bến C đồng ý để chủ đầu tư chợ B1 thỏa thuận với hộ tiểu thương trong việc hỗ trợ, bàn giao mặt bằng chợ B cũ để xây dựng chợ mới và UBND thành phố 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 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 B, UBND 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 T4 giải thích tính toán số tiền hỗ trợ cho hộ tiểu thương (ngoài chính sách của Doanh nghiệp T3); 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) trong đó có hộ của bà Nguyễn Thị T2 đã hết thời hạn, các ban ngành, địa phương đã tổ chức vận động, đơn vị có thẩm quyền ban hành phương án hỗ trợ, yêu cầu bàn giao mặt bằng nhưng 15 hộ này đến nay vẫn không đồng ý trả mặt bằng với lý do yêu cầu bồi thường chưa thỏa đáng, không đồng ý thực hiện theo phương án được phê duyệt tại Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 và các chính sách hỗ trợ của Doanh nghiệp T3 nêu trên. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường M trình bày:

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

UBND phường M không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Chiến H trình bày:

Nguồn gốc căn ki ốt số 15 (bara 13 cũ): Căn cứ chính sách của UBND huyện B, Ban Quản lý Xây dựng chợ B bán bara (kiot bao gồm tài sản gắn liền và diện tích đất gắn liền với kiot) 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 B là mua bán quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất căn bara. Căn ki ốt số 15 (số cũ bara 13) thuộc lô A, chợ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương đã được Ban B – UBND huyện (nay là phường) Bến Cát chuyển nhượng từ năm 1993.

Tại Hợp đồng kinh tế số 13/A ngày 17/8/1993, Điều I của Hợp đồng cũng thể hiện rõ nội dung mua bán với giá: 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Kèm theo là biên bản bàn giao của Ban B – UBND huyện (nay là phường) Bến

Cát bàn giao cho bà Nguyễn Thị T2. Khoản tiền này là tiền của ông H và bà T2 bỏ ra mua.

UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 23/4/2012 về việc thu hồi diện tích đất công 5.328m² cho Doanh nghiệp T3 thuê đến năm 2062. Từ năm 1993 cho đến nay, ông H và bà T2 chưa được biết sự việc trên và cũng chưa được UBND tỉnh B mời tham gia quy trình thu hồi, bồi thường bara, kiot của ông H, đến khi Doanh nghiệp T3 đi kiện ông H mới biết sự việc. Quyết định số 1077/QĐ-UBND 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, bà T2.

Việc UBND tỉnh B chưa thu hồi đất, chưa giải quyết tiền đền bù cho ông H 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.

Ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T2.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên không tranh luận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà P trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà P cho rằng hợp đồng kinh tế và biên bản bàn giao tài sản ngày 17/8/1993 là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, về hình thức lẫn nội dung đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật nên bà T2 được toàn quyền sở hữu căn bara. Việc khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ điều kiện khởi kiện, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc đồng ý thanh toán giá trị ki ốt số 15 (số cũ B lô A) cho bà Nguyễn Thị T2 và ông Lý Chiến H số tiền là 15.120.000 đồng (mười lăm triệu một trăm hai mươi ngàn đồng); Ưu tiên cho bà T2 và ông H thuê ki ốt (sau khi xây dựng lại) tại vị trí ki ốt số 15 (số cũ Bara 13 lô A); Miễn 05 năm tiền thế chân; Miễn tiền thuê 03 tháng kể từ ngày bàn giao ki ốt mới; Không yêu cầu bà T2 và ông H thanh toán tiền thuê ki ốt từ khi bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3 được giao ki ốt cho đến khi bà T2 và ông H bàn giao ki ốt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên không có ý kiến tranh luận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/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:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 164, 228, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 35, 37, 49 Luật Đất đai năm 2003 (tương ứng các Điều 56, 59, 99 Luật Đất đai 2013); khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất”.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị T2 và ông Lý Chiến H có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3 phần đất diện tích 9,6m² và tài sản gắn liền với đất là ki ốt số 15 (số cũ bara 13 lô A) thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô A, chợ B, 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 CT03033 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28/8/2012 cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3 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 tiêu thương khác.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3:

- Thanh toán giá trị ki ốt số 15 (số cũ bara 13 lô A) cho bà Nguyễn Thị T2 và ông Lý Chiến H số tiền 15.120.000 đồng (mười lăm triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

- Ưu tiên cho bà Nguyễn Thị T2 và ông Lý Chiến H thuê ki ốt (sau khi xây dựng lại) tại vị trí ki ốt số 15 (số cũ bara 13 lô A);

- Miễn 05 năm tiền thế chân;

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

- Không yêu cầu bà Nguyễn Thị T2 và ông Lý Chiến H thanh toán tiền thuê ki ốt từ khi bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3 được giao ki ốt cho đến khi bà Nguyễn Thị T2 và ông Lý Chiến H 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):

Bà Nguyễn Thị T2 và ông Lý Chiến H 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 T3.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3 phải chịu 756.000 đồng (bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/00484103 ngày 09/11/2020; số tiền 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0001333 ngày 17/11/2022 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0005745 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T3 tiền tạm ứng đã nộp 1.094.000 đồng (một triệu không trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị T2 và ông Lý Chiến H được miễn án phí theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/4/2025, bà T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Căn ki ốt số 15 là bà T2 nhận chuyển nhượng từ Ban B năm 1993, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà T2 quản lý sử dụng ổn định; bà T2 chưa biết việc UBND tỉnh B (nay là UBND Thành phố H) ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 23/4/2012 về việc thu hồi diện tích đất công 5.326m² cho T3 thuê đến năm 2062, chưa được UBND tỉnh B mời tham gia quy trình thu hồi bồi thường ki ốt; việc ký hợp đồng thuê và cấp GCNQSDĐ cho DNTN Trung Kiên ngày 28/8/2012 là vi phạm pháp luật; bị đơn có yêu cầu hủy GCNQSDĐ và Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 23/4/2012 nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh), bị đơn đã có đơn đề nghị chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét xử lý đơn; chưa thu thập các văn bản liên quan đến thu hồi đất, ký hợp đồng cho thuê đất, đất có phải là đất công hay không; xác định sai tư cách đương sự. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; việc tiến hành hòa giải tại phiên tòa không thực hiện được.

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

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

Về nội dung: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Chiến H chết trước khi xét xử sơ thẩm chưa có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng, đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Anh T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, UBND Thành phố H có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Ngày 10/4/2025, bà T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, việc kháng cáo vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Chiến H, sinh năm 1946 (chết ngày 26/3/2025 theo Trích lục khai tử số 13/TLKT ngày 01/4/2025 của Ủy ban nhân dân phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương [nay là Ủy ban nhân dân phường L, Thành phố Hồ Chí Minh]). Ông H là chồng của bị đơn bà T2. Ngày 11/7/2025, Tòa án cấp phúc thẩm ra Thông báo về việc yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 9953/TB-TA yêu cầu bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ: Tờ tường trình quan hệ nhân thân (huyết thống), thuộc hàng thừa kế theo quy định pháp luật của ông Lý Chiến H, gồm: họ tên, năm sinh, địa chỉ, thời gian chết (nếu có) của cha mẹ ông H, vợ và con của ông H, có xác nhận của chính quyền địa phương; các tài liệu, chứng cứ liên quan đến hàng thừa kế của ông Lý Chiến H, gồm: Giấy chứng nhận kết hôn, trích lục khai tử, giấy khai sinh (bản sao hoặc bản chứng thực). Đến ngày 18/7/2025, bị đơn đã nhận được thông báo trên nhưng đến nay không cung cấp chứng cứ cho Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày đến thời điểm này vẫn chưa cung cấp được các tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Do đó, Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ khác trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Xét, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Chiến H đã chết ngày 26/3/2025, trước thời điểm vụ án được đưa ra xét xử (ngày 31/3/2025); trường hợp này, căn cứ quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự cần phải đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H tham gia tố tụng; việc giải quyết vụ án liên quan đến quyền lợi của ông Lý Chiến H đối với phần đất diện tích 9,6m² và tài sản gắn liền với đất là ki ốt số 15 (số cũ bara 13 lô A) thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại lô A, chợ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) mà không có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ của đương sự là cung cấp thông tin của ông H cho Tòa án biết. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn mới có ý kiến là ông H đã chết, đây là tình tiết mới. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã ra thông báo yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ liên quan đến người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H nhưng bị đơn không thực hiện; trường hợp này, cần phải có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng mới đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp án phí do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T2.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/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).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T2 được miễn nộp án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – TPHCM;
- TAND khu vực 18 – TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Duyên Hằng