

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 415/2023/DS-PT
Ngày 25-9-2023

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 Hoàng Huy Toàn.

- 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 và 25 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: 238/2023/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 36/2023/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 315/2023/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: phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/10/2020) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Liêu Ngọc Á; địa chỉ: chợ B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Vũ Thị C, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị L - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: 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: phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại hợp pháp: Bà Ngô Thị Kim L- Chủ tịch Ủy ban nhân dân M (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Kim Thảo – Phó Trưởng Phòng Kinh tế thị xã B (theo Văn bản ủy quyền số 43/UQ-UBND ngày 26/10/2022) (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 (Văn bản ủy quyền số 5576/UBND-KT ngày 24/10/2022) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Hùng V, sinh năm 1979; địa chỉ: chợ B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

- Người kháng cáo: bị đơn bà Liêu Ngọc Á

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2020, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 15/11/2022 của nguyên đơn - Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T (gọi tắt là Doanh nghiệp T) và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Bảo A trình bày:

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 huyện B, 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương cho nguyên đơn xây dựng chợ B. Ngày 23/12/2011 Ủy ban nhân dân 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, Ủy ban nhân dân 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, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc cho nguyên đơn thuê đất tại chợ B. Ngày 29/5/2012, Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân 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 5.328,6m², 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 Ủy ban nhân dân 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, Ủy ban nhân dân 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 Liêu Ngọc Á) vì lý do gì mà bà Á 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 Bình Dương, Ủy ban nhân dân huyện B với các tiểu thương. Nguyên đơn 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, nguyên đơn được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp giấy phép xây dựng. Sau khi chấp thuận cho thuê, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phối hợp với Ủy ban nhân dân 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 Á không bàn giao mặt bằng nên khi xây dựng lại chợ, nguyên đơn đã để lại ki ốt số 17 của bà Á mà không tiến hành xây mới. Nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bà Á trả lại phần đất và ki ốt số 17 gắn liền cho Doanh nghiệp và đề nghị bà Á ký hợp đồng thuê ki ốt nhưng bà Á không đồng ý.

Việc bà Á không bàn giao phần đất có diện tích 9,6m² và ki ốt số 17 đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Doanh nghiệp T. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Á trả lại cho nguyên đơn diện tích đất qua đo đạc thực tế là 9,6m² và ki ốt số 17 (số cũ Bara 15) gắn liền tọa lạc tại lô A, chợ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn được triệu tập họp lệ nhưng không đến Tòa án để tham gia tố tụng, không cung cấp tài liệu chứng cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

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 Bình Dương là bà Võ Thanh V trình bày:

Khu đất xây dựng chợ B có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) M quản lý theo Báo cáo kiểm tra, khảo sát hiện trạng chợ B của Phòng Kinh tế huyện (nay là thị xã) B ngày 27/02/2012. Ngày 23/12/2011, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) 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 04/02/2012.

Trên cơ sở nguồn gốc khu đất và quy định pháp luật ngày 23/4/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện B quản lý, cho 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 5.328,6m² (trong đó có 121,9m² thuộc hành lang an toàn đường bộ và 1.263m² 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 Ủy ban nhân dân thị trấn M quản lý, do đó đề nghị Tòa án lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã B, Ủy ban nhân dân phường M liên quan việc cho thuê các ki ốt trước đây và tính pháp lý của hợp đồng kinh tế nói trên. Liên quan đến vụ án này, đề nghị Tòa án dựa vào ý kiến tại các văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh 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 5.328,6m² (trong đó, diện tích xây dựng 3.943,7m² đất chợ; 121,9m² đất hành lang đường bộ, 1.263m² 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 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 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 (trong đó có hộ của bà A) 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 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 Á phải trả lại ki ốt số 17 với diện tích $9,6m^2$ của chợ B. Xét thấy tranh chấp này thuộc 15 trường hợp chưa bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã) đồng ý để chủ đầu tư chợ B tự thỏa thuận với hộ tiểu thương trong việc hỗ trợ, bàn giao mặt bằng chợ B cũ để xây dựng chợ mới và Ủy ban nhân dân 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 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 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). Ủy ban nhân dân 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 Á 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 tư nhân Thương mại Dịch vụ T nêu trên. Do đó, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã B đề nghị Tòa án nhân dân thị xã B 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, Ủy ban nhân dân phường M được giao nhiệm vụ quản lý chợ B. Đến năm 2012 thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ khu chợ B cho Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T (nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất sử dụng trả tiền thuê hằng năm). Từ đó đến nay, Ủy ban nhân dân thị xã B giao Phòng Kinh tế thị xã B quản lý chợ B.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà Á thì Ủy ban nhân dân phường M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân phường M không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/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 Á về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.”

Buộc bà Á và ông Nguyễn Hùng V phải trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 9,6m² cùng ki ốt số 17 (số cũ Bara 15) có diện tích 9,6m² gắn liền, 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, sổ 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 (có Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T bồi hoàn giá trị ki ốt số 17 (số cũ Bara 15) cho bà Á 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 có bản án sơ thẩm, bị đơn bà Á có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải xem xét làm rõ việc mua bán hay cho thuê Bara 15 giữa bà Á và Ủy ban nhân dân huyện B (năm 1993); giải quyết nguyện vọng của bà Á theo tờ trình đã gửi Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Vũ Thị C là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Ngoài ra bà C xác định hiện nay bị đơn không còn quản lý, sử dụng ki ốt số 17 vì bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác, hiện nay bà C là người nhận chuyển nhượng sau cùng và đang quản lý, sử dụng căn ki ốt này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị L trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc tranh chấp chưa qua thủ tục hòa giải cấp cơ sở tại nơi có đất tranh chấp, thu thập và đánh giá chứng cứ không khách quan, thiếu người tham gia tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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 Á, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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. 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 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Theo Công văn số 464/PKT ngày 15/12/2022 của Phòng Kinh tế 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 Ủy ban nhân dân thị xã B thể hiện phần đất diện tích $9,6m^2$ cùng ki ốt số 17 gắn liền (số cũ Bara 15) lô A thuộc phần đất chợ B, có tổng diện tích là $5.328,6m^2$ có nguồn gốc là 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 464/PKT ngày 15/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân phường M thì chợ B do Ủy ban nhân dân 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, Ủy ban nhân dân huyện B có Công văn số 3848/UBND-KT và ngày 04/02/2012 Ủy ban nhân dân 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, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và nguyên đơn ký Hợp đồng thuê đất số 2682/HĐ.TĐ. Ngày 28/8/2012, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân 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, Doanh nghiệp T và đại diện Ủy ban nhân dân 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, Ủy ban nhân dân 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 Á). Vì bà Á không bàn giao mặt bằng nên khi xây dựng lại chợ, nguyên đơn đã để lại ki ốt số 17 (số cũ Bara 15 lô A) của bà Á mà không tiến hành xây mới. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp tài liệu chứng minh bà Á đã sang nhượng ki ốt số 17 (số cũ Bara 15 lô A) cho nhiều người và hiện bà Vũ Thị C đang quản lý mặt bằng ki ốt này từ năm 2022 cho đến nay. Nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bà Á trả lại phần đất và ki ốt số 17 gắn liền cho Doanh nghiệp và đề nghị bà Á ký hợp đồng thuê ki ốt nhưng bà Á không đồng ý. Do đó, nguyên đơn có quyền khởi kiện theo quy định.

[3] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn không tham gia tố tụng và đưa ra những tài liệu, chứng cứ chứng minh, trình bày ý kiến để bảo vệ quyền lợi cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm điều tra chưa đầy đủ và vi phạm thủ tục tố tụng như sau:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày bị đơn có tên đầy đủ là Liêu Thị Ngọc Á và cung cấp căn cước công dân của bà Á thể hiện họ và tên: Liêu Thị Ngọc Á; ngày sinh: 05/01/1960; quê quán: M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, tuy nhiên các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đều xác định bị đơn có tên là Liêu Ngọc Á, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ bị đơn có tên Liêu Thị Ngọc Á hay Liêu Ngọc Á.

[3.2] Tại hồ sơ vụ án thể hiện năm 1993, ông Phan Văn L đã nộp số tiền 20.000.000 đồng cho Ban quản lý xây dựng chợ B theo Phiếu thu số 219 ngày 24/8/1993 (bút lục số 190) và Hợp đồng kinh tế ngày 21/4/1993 (bút lục số 191) để mua căn Bara số 15, lô A thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29 (nay thuộc Ki ốt số 17) tọa lạc lô A, chợ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ngày 22/8/1993, ông Phan Văn L đã sang nhượng căn Bara nêu trên cho bà Nguyễn Thị Y theo Giấy sang nhượng Bara đã có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị xã M (bút lục số 187). Ngày 24/8/21993, ông Phan Văn L tiếp tục sang nhượng căn Bara nêu trên cho bà Á theo Giấy sang nhượng Bara đã có xác nhận của Ban quản lý chợ B (bút lục số 186), đồng thời tại Giấy sang nhượng Bara này người mua lại ký tên là Phan Thanh L. Mặt khác, tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định bà Á được sang nhượng từ ông Phạm Văn L. Như vậy, các tài liệu mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có sự mâu thuẫn với nhau về quá trình sang nhượng căn Bara nêu trên, chưa làm rõ ông Phan Văn L (hay ông Phan Thanh L) đã sang nhượng căn Bara nêu trên cho bà Nguyễn Thị Yến hay cho bà Á.

[3.3] Đại diện bị đơn có giao nộp các tài liệu, chứng cứ (photo) và xác định ngày 04/04/1997 bà Nguyễn Thị Y cùng chồng sang nhượng căn Bara số 15 lô A thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29 (nay thuộc ki ốt số 17) tọa lạc lô A, chợ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho bà Á theo Giấy sang nhượng Bara đã có xác nhận của Ban quản lý chợ B. Ngày 01/10/2019, bà Á có sang nhượng căn Bara nêu trên cho bà Trần Thị Thu H và ông Phan Văn N. Ngày 06/08/2022, ông N và bà H tiếp tục sang nhượng căn Bara nêu trên cho bà Vũ Thị C. Hiện nay bà C đang quản lý mặt bằng căn Bara này cho đến nay. Như vậy, việc

tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất đối với ki ốt số 17 (số cũ Bara 15), lô A, chợ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương có liên quan đến các ông bà Phan Văn L, Nguyễn Thị Y, Phan Thanh L, Trần Thị Thu H, Phan Văn N và Vũ Thị C, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các ông bà nêu trên vào tham gia tố tụng là thiếu người có quyền nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

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 36/2023/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 Á có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: xét thấy, bà Á đã 63 tuổi, là người cao tuổi, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Á phải chịu án phí 300.000 đồng là không phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 11 Nghị quyết 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.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

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

[7] 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, bị đơn là người kháng cáo 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 Á;
2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/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. Về 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 bị đơn là bà Á số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0011088 ngày 19 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
(đã ký)**

Cao Huy Cường