

Bản án số: 101/2020/DS-PT
Ngày 10 - 9 - 2020
V/V Tranh chấp liên quan đến tài sản
bị cưỡng chế thi hành án

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thọ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Vinh;

Ông Nguyễn Trung Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố BG tham gia phiên tòa: Ông Lương Thất Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 10/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2020/DS - PT ngày 15/7/2020 về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2020/QĐ- PT ngày 29/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 135/2020/QĐ – PT ngày 12/8/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Nhà B2, tổ 7B, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

- Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư phát triển NĐT tỉnh Bắc Giang (sau đây gọi tắt là Công ty N);

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà 9 tầng, số 01, đường H, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Viết T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Vũ Xuân C – Chức vụ: Giám đốc, theo Giấy ủy quyền ngày 17/2/2020 (có mặt);

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị D, sinh năm 1974, địa chỉ: Nhà B2, tổ 7B, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị D: Ông Vũ Minh T – sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 5, phường NQ, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/3/2020 (có mặt);

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ: Đường XG, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Phan Thị Việt H – Chấp hành viên, theo Giấy ủy quyền ngày 04/11/2019 (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Thị L, phường NQ, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H theo Giấy ủy quyền ngày 6/3/2020: Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1960 (vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số 27, đường Nguyễn Thị L, phường NQ, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn M*: Luật sư Nguyễn Bá N - Luật sư thuộc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1 BG - Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 12/9/2019 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Văn M trình bày: Ngày 18/6/2003, ông ký hợp đồng thuê mặt bằng đất với Công ty phát triển NĐT tỉnh Bắc Giang (nay là Công ty cổ phần đầu tư và phát triển NĐT Bắc Giang – gọi tắt là Công ty N) do ông Vũ Xuân C là phó giám đốc đại diện. Diện tích mặt bằng thuê là 126m² tại địa chỉ nhà B2, khu tập thể PĐ, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang. Thời hạn thuê từ 01/7/2003 đến hết ngày 01/7/2008, giá thuê là 2.400.000 đồng/1 năm. Khi được giao mặt bằng, trên đất không có gì, nhiều rác thải, cỏ mọc um tùm, vợ chồng ông đã phải đầu tư tiền bạc để dọn dẹp, phát quang khu đất. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê mặt bằng, ông không biết Công ty N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuê hay chưa.

Trong năm 2003, vợ chồng ông đầu tư xây nhà cấp 4 trên diện tích 126m² trên để kinh doanh cửa hàng ăn uống. Ngày 01/7/2005, ông ký hợp đồng lao động với

Công ty N, chính thức làm nhân viên Công ty, phụ trách Bộ phận kinh doanh dịch vụ thương mại.

Khoảng tháng 6, tháng 7 năm 2008, trước khi hết thời hạn thuê mặt bằng với Công ty N, vợ chồng ông phá dỡ nhà cấp 4 xây năm 2003, xây nhà mới, mở rộng diện tích xây dựng công trình ra 225m², chính là thửa số 46, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ: nhà B2, tổ 7B, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang hiện nay. Khi xây các công trình trên đất, ông không lập hồ sơ dự toán, hồ sơ quyết toán công trình, không có giấy phép xây dựng nhưng được sự chấp thuận của Công ty N. Sau khi ông xây xong nhà, Công ty N mới làm thủ tục xin cấp phép xây dựng. Đến ngày 17/7/2008, Công ty N được cấp giấy phép xây dựng đối với thửa đất 46, tờ bản đồ số 04. Căn cứ vào Giấy phép xây dựng đó, ông hoàn thiện thủ tục xin đầu tư xây dựng và Công ty N đã có văn bản chấp thuận cho ông đầu tư xây dựng các công trình trên thửa đất số 46 nói trên (văn bản đề ngày 18/7/2008). Ông xác định xây các công trình trên thửa đất số 46 trước khi Công ty N được cấp giấy phép xây dựng. Giấy phép xây dựng và các giấy tờ có liên quan được hoàn thiện sau, mục đích hợp thức hóa việc xây dựng công trình trên.

Từ ngày 01/6/2008, ông đã làm đơn xin tiếp tục thuê mặt bằng và được Công ty N đồng ý nhưng không ký lại Hợp đồng. Hàng năm, ông nộp tiền thuê mặt bằng đầy đủ cho Công ty N. Đến năm 2018 (không nhớ chính xác ngày), Công ty N ký lại Hợp đồng thuê mặt bằng với ông với tư cách Trưởng bộ phận kinh doanh dịch vụ nhưng thực chất ông thuê với tư cách cá nhân, phục vụ việc kinh doanh của hai vợ chồng. Ông Vũ Xuân C- Giám đốc Công ty N trực tiếp ký hợp đồng.

Theo bản án số 03/2018/DSST ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BG, Công ty N phải trả cho chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 6.727.622.098 đồng. Khi Chi cục thi hành án dân sự thành phố BG xác minh tài sản của Công ty N, ông và phía Công ty N đều đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, vị trí đầu dây B2 khu tập thể Công ty PĐ và hóa chất Hà Bắc và toàn bộ công trình, tài sản trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông nhưng Chi cục Thi hành án vẫn Quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản của vợ chồng ông.

Nay, ông khởi kiện với tư cách cá nhân, yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ công trình, tài sản có trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ: nhà B2, tổ 7B, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang (gồm 01 nhà cấp 4, diện tích mặt sàn khoảng 95m², tường xây gạch, mái lợp fiproximang; 01 bán mái lợp fiproximang,

diện tích khoảng 65m² ; 01 bán mái lợp tôn diện tích khoảng 32m²; 04 cây xanh (không rõ loại cây) đường kính gốc khoảng từ 40cm đến 50cm; 01 bờ tường xây gạch 10 dài khoảng 16,8m, cao khoảng 1,7m; 02 trụ cổng xây gạch cao 3m, diện tích 0,25m²; 02 bồn cây xây gạch, diện tích mỗi bồn cây khoảng 3m²; 01 sân lát gạch rộng khoảng 64m²) là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông và vợ là bà Phan Thị D.

Tòa án đã giải thích quy định của pháp luật nhưng ông M khẳng định không yêu cầu gì với Công ty N về các Hợp đồng thuê mặt bằng đã ký kết và số tiền đã đầu tư xây dựng tài sản trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 04. Nếu sau này có yêu cầu, ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị tỉnh Bắc Giang (gọi tắt là Công ty N) do ông Vũ Xuân C – chức vụ: Giám đốc, đại diện theo ủy quyền trình bày như sau: Ông Trần Văn M là Trưởng bộ phận kinh doanh dịch vụ thương mại của Công ty N từ năm 2005. Bộ phận này hiện nay chỉ còn ông M, không còn nhân viên nào khác. Theo Điều lệ Công ty N hiện nay, ông Nguyễn Viết T – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty là đại diện theo pháp luật. Ông là Giám đốc Công ty từ năm 2008, là đại diện theo ủy quyền của Công ty N tham gia vụ án này. Ngày 10/8/2000, Công ty N được nhận bàn giao 41.447 m² nhà ở, đất ở khu tập thể nhà cao tầng Công ty PD và hóa chất Hà Bắc thuộc địa phận phường TNH. Ngày 01/7/2003, Công ty N cho cá nhân ông Trần Văn M thuê 126m² trong số diện tích đất nói trên để kinh doanh dịch vụ ăn uống, thời hạn thuê từ ngày 01/7/2003 đến ngày 01/7/2008. Sau khi ký hợp đồng thuê mặt bằng, ông M đã tự bỏ vốn đầu tư để dọn dẹp vệ sinh, san lấp mặt bằng, xây dựng nhà tạm trên diện tích đất được giao.

Trên thực tế, ngày 01/11/2005, UBND tỉnh Bắc Giang mới ký ban hành quyết định số 1896/QĐ- CT về việc cho Công ty N thuê đất với mục đích làm kho văn phòng các đội xây dựng. Ngày 6/12/2005, Công ty N được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, phường TNH, thành phố BG.

Khoảng tháng 7 năm 2008, hết thời hạn thuê theo Hợp đồng, ông M làm đơn xin tiếp tục thuê mặt bằng đất, có mở rộng (trước đây là 126m², nay xin thuê 225m² của thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang). Lúc đó, ông M đã vào làm việc tại Công ty với chức vụ Đội trưởng Bộ phận kinh doanh dịch vụ thương mại. Công ty N đồng ý cho ông M thuê toàn bộ thửa đất trên để làm văn phòng Đội và kinh doanh dịch vụ ăn uống. Công ty không ký lại hợp đồng với ông M mà chỉ xác nhận vào đơn đề nghị của ông M, đồng ý cho ông M

tiếp tục thuê thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, đồng ý cho ông M bỏ vốn cá nhân xây dựng công trình trên thửa đất để kinh doanh riêng.

Vẫn trong năm 2008, Công ty N đứng ra xin cấp phép xây dựng công trình trên thửa đất số 46 nói trên. Trong giấy phép xây dựng ghi chủ đầu tư là Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị tỉnh Bắc Giang nhưng thực chất toàn bộ tiền đầu tư xây dựng là của ông Trần Văn M, lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất mang tên Công ty thì Công ty mới có tư cách pháp lý xin cấp giấy phép xây dựng.

Khoảng tháng 4 năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty giao ông nhiệm vụ rà soát, ký lại hợp đồng thuê mặt bằng với các Đội để hợp thức hóa cho việc thuê mặt bằng. Do năm 2013, con dấu cũ của Công ty N bị thu hồi nên chỉ ký lùi lại thời điểm năm 2013, không thể ký lùi lại mốc năm 2008- thời điểm mà hợp đồng thuê mặt bằng năm 2003 hết thời hạn. Từ khi được giao đất đến nay, ông M nộp đầy đủ tiền thuê đất cho Công ty, Công ty không có yêu cầu gì với ông M.

Theo Bản án số 03/2018/DSST ngày 30/01/2018 của TAND thành phố BG, Công ty N phải trả cho chị Nguyễn Thu Hương số tiền 6.727.622.098 đồng. Khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục thi hành án dân sự thành phố BG đã tiến hành xác minh tài sản của Công ty. Công ty và ông M đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh toàn bộ tài sản trên đất là của gia đình ông M nhưng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BG vẫn Quyết định cưỡng chế, kê biên tài sản. Nay, Công ty N đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự do bà Phan Thị Việt H đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ Bản án số 03/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BG, tỉnh Bắc Giang, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BG (viết tắt là Chi cục thi hành án) đã ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 159/QĐ-CCTHADS với nội dung: “Buộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị tỉnh Bắc Giang phải trả cho chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 6.727.622.098 đồng cùng lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.”

Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án đã cho Công ty N được hưởng thời gian tự nguyện thi hành án nhưng Công ty không tự nguyện thi hành án. Qua xác minh thực tế và tài liệu do các bên cung cấp, Chi cục thi hành án xác định được:

- Công ty N có tài sản là quyền sử dụng 225m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: phường TNH, thành phố BG. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 128431 ngày 06/12/2005, mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất kinh doanh; thời hạn sử dụng đất: đến tháng 11 năm 2045; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Quyền sử dụng đất hiện không đăng ký thế chấp với tổ chức tín dụng nào.

- Ngày 17/7/2008, Công ty N được UBND thành phố cấp phép xây dựng số 504/GPXD- CT cấp phép cho chủ đầu tư là Công ty N.

- Tại Biên bản làm việc ngày 12/7/2019, ông Vũ Xuân C- Giám đốc Công ty N cung cấp: Tại thời điểm năm 2003 (khi ông là Phó Giám đốc Công ty N) được Giám đốc ủy quyền ký Hợp đồng thuê mặt bằng với ông Trần Văn M, địa điểm mặt bằng: thửa 46, tờ bản đồ số 4, thời hạn thuê từ 01/7/2008 đến 01/7/2008. Khi hết hạn hợp đồng, Công ty N không ký tiếp hợp đồng với ông M. Đến khoảng cuối tháng 3 năm 2018. Hội đồng quản trị mới do ông Nguyễn Viết T làm chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp hội đồng quản trị và yêu cầu ông Chính ký lại hợp đồng cho các đội thuê lại tiếp các thửa đất tại địa phường TNH, thành phố BG. Tháng 4 năm 2018, ông Chính đã ký lại các hợp đồng thuê với các đội, trong đó có Đội của ông M nhưng lại lấy mốc thời gian ghi trong hợp đồng ký lại là ngày 01/7/2013.

Chi cục Thi hành án đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M bởi các lý do sau:

- Ngày 06/12/2005, Công ty N mới được UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 128431 nhưng ngày 18/6/2003, Công ty N đã ký hợp đồng cho ông Trần Văn M thuê lại diện tích 126m² thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4 ở phường TNH, thành phố BG. Việc Công ty N ký hợp đồng cho ông M thuê đất trước khi được UBND tỉnh Bắc Giang cho thuê lại đất là bất hợp pháp.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty N, mục đích sử dụng đất là đất cơ sở sản xuất kinh doanh. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 điều 111 Luật đất đai năm 2003 “*Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây: d, cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;*”. Như vậy, Công ty N được Nhà nước cho thuê đất với mục đích làm kho văn phòng các đội xây dựng lại cho các đội thuê mặt bằng đất trống là không đúng quy định pháp luật.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 9 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất như sau: “*Trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, phải có văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Giấy cấp phép xây dựng số 504/GPXD là cấp cho Công ty N. Ông Trần Văn M và Công ty N không cung cấp được giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của các đội hoặc văn bản chấp thuận của Công ty cho các đội đồng ý cho xây dựng công trình theo quy định tại điều khoản viện dẫn nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Bà Phan Thị D do ông Vũ Minh T đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà D là vợ ông Trần Văn M. Trong quá trình hôn nhân, ông M đã đại diện hai vợ chồng đứng ra thuê thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4 ở phường TNH, thành phố BG của Công ty N để hai vợ chồng kinh doanh cửa hàng ăn uống. Hàng năm, vợ chồng bà D có đóng tiền thuê mặt bằng cho Công ty N đầy đủ. Bà D nhất trí với yêu cầu khởi kiện và quan điểm trình bày của ông M, không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu Hương do bà Đỗ Thị L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo bản án số 03/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BG, tỉnh Bắc Giang đã có hiệu lực pháp luật, Công ty N phải trả bà Nguyễn Thị Thu H 6.727.622.098 đồng. Được ủy quyền của bà H, ngày 02/4/2018, bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án đối với Công ty N. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M vì yêu cầu này không có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn M đề nghị Tòa án lấy lời khai một số người làm chứng:

- Tại Biên bản ghi lời khai ngày 27/3/2020, ông Nguyễn Minh Tiến xác nhận: Năm 2003, ông Trần Văn M là người trực tiếp bỏ tiền thuê ông dọn dẹp mặt bằng và xây nhà cấp 4 trên thửa đất trồng nhà B2, tổ 7B, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang. Giữa ông M và ông chỉ thỏa thuận miệng, không lập hợp đồng, không có tài liệu, chứng cứ gì cung cấp cho Tòa án.

- Tại Biên bản ghi lời khai ngày 27/3/2020, ông Nguyễn Trung Hiếu xác nhận: Năm 2008, ông Trần Văn M thuê ông phá dỡ nhà cấp 4 rồi xây nhà mới, làm bán mái, lát sân tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, phường TNH, thành phố BG. Giữa ông và ông M chỉ thỏa thuận và thanh toán bằng miệng, không có hợp đồng hay biên bản thanh quyết toán, không có tài liệu gì cung cấp cho Tòa án.

- Tại Biên bản ghi lời khai ngày 27/3/2020, bà Vũ Thị L xác nhận: Khoảng tháng 6 năm 2003, ông Trần Văn M có mua nguyên vật liệu của bà để xây nhà cấp 4 tại địa chỉ nhà B2, tập thể PĐ, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang. Năm 2008, ông Trần Văn M tiếp tục mua nguyên vật liệu chở về địa chỉ trên, mục đích để sửa chữa hay xây mới thì bà không nhớ. Bà chỉ biết chở nguyên vật liệu rồi thu tiền của ông M, không nhớ tổng số nguyên vật liệu ông M đã mua, không có tài liệu, chứng cứ gì cung cấp cho Tòa án.

Trong ngày 27/3/2020, Tòa án nhân dân thành phố BG tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ các tài sản gắn liền với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, phường TNH, thành phố BG, kết quả như sau:

1. Đất: Diện tích 225m²; đã được UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/12/2005, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00612/QDD/QĐ-CT. Đất có tứ cận tiếp giáp:

- Phía Tây giáp dãy nhà B2, khu tập thể PĐ;
- Phía Đông giáp đường TNH;
- Phía Nam giáp Nhà khách PĐ;
- Phía Bắc giáp nhà B1 Khu tập thể PĐ.

2. Tài sản trên đất:

- 01 nhà cấp 4, diện tích mặt sàn khoảng 95m², tường xây gạch, mái lợp fiproximang;

- 01 bán mái lợp fiproximang, dựng cột bê tông, diện tích khoảng 65m²;
- 01 bán mái lợp tôn diện tích khoảng 32m²;
- 04 cây xanh (không rõ loại cây) đường kính gốc khoảng từ 40cm đến 50cm;
- 01 bờ tường xây gạch 10 dài khoảng 16,8m, cao khoảng 1,7m;
- 02 trụ cổng xây gạch cao 3m, diện tích 0,25m²;
- 02 bồn cây xây gạch, diện tích mỗi bồn cây khoảng 3m²;
- 01 sân lát gạch rộng khoảng 64m².

Ngoài ra trên đất không còn tài sản nào khác.

Với nội dung vụ án như trên, bản án số 20/2020/DS- ST ngày 05/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố BG, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 170, Điều 404, Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 1 và khoản 4 Điều 3 của Luật Đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998 và 2001; khoản 3 Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số Điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; ; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M về việc công nhận các công trình, tài sản (gồm: 01 nhà cấp 4, diện tích mặt sàn khoảng 95m², tường xây gạch, mái lợp fiproximang; 01 bán mái lợp fiproximang, diện tích khoảng 65m² ; 01 bán mái lợp tôn, diện tích khoảng 32m² ; 04 cây xanh (không rõ loại cây) đường kính gốc khoảng từ 40cm đến 50cm; 01 bờ tường xây gạch 10 dài khoảng 16,8m, cao khoảng 1,7m; 02 trụ cổng xây gạch cao 3m, diện tích 0,25m²; 02 bồn cây xây gạch, diện tích mỗi bồn cây khoảng 3m²; 01 sân lát gạch rộng khoảng 64m²) có trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 04 ở phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang (đã được UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 128431 ngày 06/12/2005 cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà và đô thị tỉnh Bắc Giang thuê; có tứ cận tiếp giáp: phía Tây giáp dãy nhà B2 khu tập thể PĐ, phía Đông giáp đường TNH, phía Nam giáp Nhà khách PĐ, phía Bắc giáp nhà B1 Khu tập thể PĐ) là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn M và bà Phan Thị D.

2. Về án phí: Ông Trần Văn M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông M đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0000671 ngày 16/10/2019. (Xác nhận ông M đã thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm.)

3. Về chi phí tố tụng: ông Trần Văn M phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản. (Xác nhận ông M đã nộp đủ chi phí tố tụng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/6/2020 ông Trần Văn M nộp đơn kháng cáo, ngày 26/6/2020 ông Trần Văn M nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

Nội dung kháng cáo: Ông Trần Văn M đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì các lý do:

- Bản án sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng, viện dẫn các quy định của pháp luật dẫn đến nhận định, quyết định không đúng;

- Việc thu thập, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, một số chứng cứ quan trọng chưa được thu thập đầy đủ;

- Tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử không công bố lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Tiến M;

- Không công nhận chứng cứ là nhận định của các bản án số 55/2018/DS- ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BG và bản án số 63/DS- PT ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Một số chứng cứ không liên quan đến vụ án được đưa vào hồ sơ vụ án;

- Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ của Tòa án sơ thẩm vi phạm Điều 209,210,211 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Bà Phan Thị D có người đại diện theo ủy quyền Phiên tòa ngày 04/6/2020 bà Phan Thị D có mặt nhưng không được Hội đồng xét xử cho phép tham gia tố tụng, không hỏi bà D có tiếp tục ủy quyền cho người đại diện hay không;

- Phiên tòa ngày 05/6/2020 đại diện Chi cục thi hành án dân sự thành phố BG bổ sung tài liệu chứng cứ nhưng Hội đồng xét xử không công bố cho các đương sự biết nên các đương sự không có điều kiện để chứng minh.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Trần Văn M không giao nộp bổ sung tài liệu chứng cứ mới.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn M không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện.

Ông Trần Văn M thay đổi nội dung kháng cáo.

Nội dung thay đổi: Ông không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm mà yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Công nhận toàn bộ công trình, tài sản có trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ: nhà B2, tổ 7B, phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang (gồm 01 nhà cấp 4, diện tích mặt sàn khoảng 95m², tường xây gạch, mái lợp fiproximang; 01 bán mái lợp fiproximang, diện tích khoảng 65m² ; 01 bán mái lợp tôn diện tích khoảng 32m²; 04 cây xanh (không rõ loại cây) đường kính gốc khoảng từ 40cm đến 50cm; 01 bờ tường xây gạch 10 dài khoảng 16,8m, cao khoảng 1,7m; 02 trụ cổng xây gạch cao 3m, diện tích 0,25m²; 02 bồn cây xây

gạch, diện tích mỗi bồn cây khoảng 3m²; 01 sân lát gạch rộng khoảng 64m²) là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông và vợ là bà Phan Thị D.

Bà Đỗ Thị L vắng mặt đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn M trình bày tại phiên tòa phúc thẩm: Việc vợ chồng ông Trần Văn M bỏ tiền đầu tư xây dựng các công trình trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, phường TNH, thành phố BG là có thật, được Công ty N và tất cả những người làm chứng xác nhận. Trong báo cáo tài chính của Công ty N chưa từng thể hiện có tài sản là các công trình, tài sản trên thửa đất số 46 này. Ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng, không có tài liệu gì chứng minh Công ty N đã xây dựng nhà và các công trình khác trên thửa đất số 46. Tại thời điểm ông M xây dựng, ông M không bắt buộc phải đăng ký quyền sở hữu công trình, tài sản trên đất. Chi cục thi hành án dân sự thành phố BG không đưa ra được tài liệu để chứng minh tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu của Công ty N, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M nhưng cũng không xác định quyền sở hữu tài sản là của ai, như vậy là không rõ ràng, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông M. Do vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, công nhận ông M và bà D có quyền sở hữu toàn bộ các công trình, tài sản trên thửa đất số 46.

Ông Trần Văn M đồng ý với ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông Vũ Xuân C – đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Năm 2000, Công ty N nhận 41.447m² đất từ Công ty PD và hóa chất Hà Bắc, trong đó có cả diện tích đất đã có nhà ở, công trình trên đất và diện tích đất còn trống. Ngày 01/7/2003, Công ty ký hợp đồng cho ông Trần Văn M thuê mặt bằng thời hạn từ 01/7/2003 đến 01/7/2008 thì hết hạn lần đầu, sau đó không ký hợp đồng tiếp nhưng ông M vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất thuê cho đến năm 2018 mới ký lại hợp đồng lần thứ hai nhưng vì để hoàn thiện các giấy tờ liên quan đến thanh toán tiền điện, nước nên đã ghi lùi ngày ký hợp đồng về ngày 01/7/2013 (vì lý do từ ngày 30/6/2013 trở về trước công ty đã đổi con dấu nên không ghi lùi ngày được đến ngày 02/7/2008). Quá trình ông M thuê đất toàn bộ công trình xây dựng trên đất, các tài sản khác đã được thẩm định là do vợ chồng ông Trần Văn M xây dựng phát triển thêm trên thửa đất số 46 tờ bản đồ số 04 là tài sản của vợ chồng ông Trần Văn M, do ông Trần Văn M không có tư cách xin cấp phép xây dựng trên đất của Công

ty nên Công ty chỉ đứng ra xin cấp phép xây dựng để hợp pháp về mặt giấy tờ, thủ tục về mặt tư cách xin cấp phép. Các sổ sách kế toán, báo cáo tài chính của Công ty chưa bao giờ thể hiện các tài sản trên là tài sản của công ty. Công ty N đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản.

Bà Phan Thị Việt H - Đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang giữ nguyên quan điểm đã trình bày: Năm 2018 Công ty N ký hợp đồng với ông Trần Văn M sau khi đã có quyết định cưỡng chế kê biên tài sản của Chi cục thi hành án thành phố BG nhưng ghi lùi ngày về năm 2013 là để hợp lý hóa thời gian và trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Chi cục thi hành án căn cứ vào giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp cho Công ty N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty N để xác định tài sản trên thửa đất số 46 tờ bản đồ số 04 là tài sản của Công ty N.

Ông Vũ Minh T - Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị D trình bày: Công ty N đã được nhận bàn giao đất từ năm 2000, tức là được quản lý, sử dụng thửa đất này từ năm 2000. Do đó, việc Công ty N cho ông Trần Văn M thuê lại đất là không trái pháp luật, phù hợp với Luật Đất đai năm 1993. Việc Chi cục thi hành án cho rằng Hợp đồng cho thuê mặt bằng năm 2003 vi phạm quy định tại điểm d Điều 111 Luật đất đai năm 2003 là không phù hợp vì tại thời điểm này luật đất đai năm 2003 chưa có hiệu lực pháp luật. Việc ông Trần Văn M xây dựng xong các công trình, tài sản trên đất kết thúc từ năm 2008. Chi cục thi hành án viện dẫn quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định 88/2009 để làm căn cứ không xác định quyền sở hữu tài sản trên đất của ông Trần Văn M là không có cơ sở. Hợp đồng 2003 có hiệu lực pháp luật nên ngày ký của hợp đồng 2013 không làm thay đổi bản chất của vấn đề vì ông Trần Văn M vẫn thuê mặt bằng liên tục từ năm 2003 đến nay. Mặt khác giá thuê mặt bằng năm 2003 là 200.000đ/ tháng nhưng đến nay giá thuê chỉ là 450.000đ/tháng trong khi giá thực tế hiện tại để thuê một diện tích như ông Trần Văn M đang thuê là khoản 15.000.000đ/ tháng. Chi cục thi hành án xác định hai hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty N và ông Trần Văn M đều vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, công nhận ông Trần Văn M và bà Phan Thị D có quyền sở hữu đối với tất cả tài sản, công trình hiện có trên đất. Ông không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:* Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; thực hiện việc giao thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và các đương sự theo đúng quy định tại Điều 285 BLTTDS; chấp hành đúng thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử quy định tại điểm c khoản 1 Điều 286 BLTTDS; thực hiện việc gửi hồ sơ vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu tham gia phiên tòa; việc giao quyết định đưa vụ án ra xét xử cho người kháng cáo, người liên quan đến việc kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 290, Điều 292 BLTTDS.

- *Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử:* Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa phúc thẩm: Xét xử đúng, đủ thành phần theo quyết định đưa vụ án ra xét xử; trình tự thủ tục tại phiên tòa đúng quy định tại các Điều 297, 298, 302, 303, 305, 306 BLTTDS.

- *Về việc tuân theo pháp luật của thư ký phiên tòa:* Thư ký phiên tòa đã phổ biến nội quy phiên tòa; kiểm tra sự có mặt của những người tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án và thực hiện các việc khác theo đúng quy định tại Điều 237 BLTTDS.

Đối với đương sự:

Nguyên đơn: Thực hiện đúng các Điều 70, 71, 234 BLTTDS quy định về quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn và nội quy phiên tòa.

Bị đơn: Thực hiện đúng các Điều 70, 72, 234 BLTTDS quy định về quyền, nghĩa vụ của bị đơn và nội quy phiên tòa.

- *Quan điểm về việc giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn M.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS- ST ngày 05/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Ông Trần Văn M phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà Phan Thị D vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Minh T có mặt; bà Nguyễn Thị Thu H, do bà Đỗ Thị L, đại diện theo ủy quyền vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử

tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Phan Thị D, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Đỗ Thị L theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Trần Văn M thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Việc thay đổi kháng cáo của ông Trần Văn M không vượt quá kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét nội dung ông Trần Văn M thay đổi kháng cáo theo quy định tại Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Văn M, Hội đồng xét xử thấy:
Về các Hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty N với ông Trần Văn M:

[2.1] Về Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2003/HĐTMB ghi ngày 18/6/2003 (bút lục 05,06,07): Ngày 10/8/2000, Công ty N nhận bàn giao từ Công ty PĐ và Hóa chất Hà Bắc 41.447m² đất ở, nhà ở khu tập thể nhà cao tầng Công ty Đạm và Hóa chất Hà Bắc để thực hiện nhiệm vụ bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho các đối tượng đủ điều kiện được mua. Ngày 01/11/2005, UBND tỉnh Bắc Giang mới ký ban hành quyết định số 1896/QĐ- CT về việc cho Công ty N thuê quyền sử dụng 1.932m² đất tại phường TNH, thành phố BG với mục đích làm kho văn phòng các đội xây dựng. Ngày 06/12/2005, Công ty N mới được UBND tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 128432 đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, địa chỉ phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang (nằm trong 1.932m² đất nói trên); mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất kinh doanh; thời hạn sử dụng đất: đến tháng 11 năm 2045; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (bút lục 74,75).

Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998 và 2001):

- Tại Điều 1: “... Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong Luật này gọi chung là người sử dụng đất.”

- Tại khoản 4 Điều 3: “Các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất chỉ được thực hiện trong thời hạn giao đất, thuê đất và đúng mục đích sử dụng đất được giao, được thuê theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật.”

Như vậy, tại thời điểm ngày 18/6/2003, Công ty N chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chưa phải là người sử dụng hợp pháp của 126m² đất ở phường TNH, thành phố BG nhưng lại ký Hợp đồng 01/2003/HĐTMB, cho cá nhân ông M thuê lại đất là vi phạm Điều 1 và khoản 4 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung năm 1998 và năm 2001.

[2.2] Về Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐTMB ghi ngày 01/7/2013 (bút lục 10,11,12).

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trình bày: Hợp đồng thuê mặt bằng năm 2003 có thời hạn từ 01/7/2003 đến 01/7/2008. Sau khi hết hạn hợp đồng, giữa Công ty N và ông Trần Văn M không ký tiếp hợp đồng. Đến năm 2018, hai bên mới ký tiếp Hợp đồng thuê mặt bằng nhưng ghi lùi ngày ký hợp đồng là 01/7/2013. Ngoài ra, ông Vũ Xuân C còn khai: Tháng 4 năm 2018, Công ty N mới ký Hợp đồng thuê mặt bằng với ông Trần Văn M – Đội trưởng của Bộ phận kinh doanh dịch vụ thương mại nhưng ghi lùi ngày ký hợp đồng là 01/7/2013 để hợp thức hóa việc cho ông M thuê đất; Hợp đồng ký này được ký sau khi Công ty N đã nhận được quyết định thi hành án số 159 ngày 5/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BG. Do đó, việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng đề ngày 01/7/2013 giữa Công ty N và ông M là vi phạm Điều 404, Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.3] Về căn cứ xác định quyền sở hữu của ông Trần Văn M và bà Phan Thị D đối với các công trình, tài sản có trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang: Trong suốt quá trình sử dụng diện tích đất từ năm 2003 đến trước thời điểm khởi kiện tại Tòa án, ông Trần Văn M chưa từng yêu cầu Cơ quan nào công nhận quyền sở hữu đối với các công trình, tài sản có trên thửa đất trên. Ngày 12/9/2019, ông Trần Văn M nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố BG, yêu cầu Tòa án công nhận các công trình, tài sản trên thửa đất số 46 nói trên thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn M và bà Phan Thị D.

Tại khoản 3 Điều 32, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số Điều của Luật Đất đai năm 2013 (Văn bản có hiệu lực pháp luật tại thời điểm ông Trần Văn M khởi kiện) quy định về chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở như sau:

“Trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, phải có văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Ông Trần Xuân Mai có xuất trình 01 “Đơn xin đầu tư xây dựng” đề ngày 18/7/2008 (Bút lục 45); phía dưới có nội dung ghi: *“Đồng ý cho ông M được đầu*

tư xây dựng bằng nguồn vốn của cá nhân trên khu đất thuê trên. Yêu cầu phòng KH-TH theo dõi quản lý việc xây dựng theo đúng quy định – ngày 18/7/2008. Văn bản này chỉ có chữ ký của cá nhân ông Vũ Xuân C nhưng không ghi chức danh, không đóng dấu Công ty. Bị đơn và tất cả những người làm chứng xác nhận việc ông Trần Văn M xây dựng các công trình trên thửa đất số 46 tờ bản đồ số 04, tuy nhiên, ông Trần Văn M không phải là người sử dụng hợp pháp của thửa đất số 46, tờ bản đồ số 04, không có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu công trình; không có Giấy phép xây dựng đối với các công trình trên đất; không có văn bản chấp thuận của Công ty N đồng ý cho xây dựng công trình trên đất mà được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, các hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông Trần Văn M với Công ty N liên quan đến thửa đất 46 tờ bản đồ số 04 đều không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 128 Luật đất đai năm 2003; tại bản án số 55/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BG và Bản án số 63/2019/DS-PT ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giải quyết “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất” giữa Hợp tác xã Hải Hà với Công ty N không xác định nhà cấp 4 trên thửa đất số 46 tờ bản đồ số 4 ở phường TNH, thành phố BG thuộc quyền sở hữu của ông M như lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy: Không có căn cứ để xác định quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 46 tờ bản đồ số 04 phường TNH, thành phố BG tỉnh Bắc Giang là tài sản của ông Trần Văn M và bà Phan Thị D. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 170, Điều 404, Điều 405 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 1 và khoản 4 Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung năm 1998 và năm 2001; khoản 3 Điều 32, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013, vì vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn M, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho ông Trần Văn M và các đương sự quyền yêu cầu giải quyết tranh chấp Hợp đồng thuê mặt bằng, giải quyết hậu quả nếu các hợp đồng trên vô hiệu; giải quyết về số tiền ông Trần Văn M, bà Phan Thị D đã đầu tư xây dựng các công trình, tài sản trên đất nhưng các đương sự đều xác định không có yêu cầu gì nên

Tòa án sơ thẩm không xem xét, giải quyết. Khi có yêu cầu, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Trần Văn M không được chấp nhận nên ông Trần Văn M phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 298, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 170, Điều 404, Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 1 và khoản 4 Điều 3 của Luật Đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998 và 2001; khoản 3 Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số Điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; ; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M về việc công nhận các công trình, tài sản (gồm: 01 nhà cấp 4, diện tích mặt sàn khoảng 95m², tường xây gạch, mái lợp fiproximang; 01 bán mái lợp fiproximang, diện tích khoảng 65m² ; 01 bán mái lợp tôn, diện tích khoảng 32m² ; 04 cây xanh (không rõ loại cây) đường kính gốc khoảng từ 40cm đến 50cm; 01 bờ tường xây gạch 10 dài khoảng 16,8m, cao khoảng 1,7m; 02 trụ cổng xây gạch cao 3m, diện tích 0,25m²; 02 bồn cây xây gạch, diện tích mỗi bồn cây khoảng 3m²; 01 sân lát gạch rộng khoảng 64m²) có trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 04 ở phường TNH, thành phố BG, tỉnh Bắc Giang (đã được UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 128431 ngày 06/12/2005 cho Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà và đô thị tỉnh Bắc Giang thuê; có tứ cận tiếp giáp: phía Tây giáp dãy nhà B2 khu tập thể PĐ, phía Đông giáp đường TNH, phía Nam giáp Nhà khách PĐ, phía Bắc giáp nhà B1 Khu tập thể PĐ) là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn M và bà Phan Thị D.

2. Về án phí: Ông Trần Văn M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông M đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0000671 ngày 16/10/2019. (Xác nhận ông M đã thi hành xong án phí dân sự sơ thẩm.)

3. Về chi phí tố tụng: ông Trần Văn M phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản. (Xác nhận ông M đã nộp đủ chi phí tố tụng).

Ông Trần Văn M phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2018/0001371 ngày 26/6/2020. Xác nhận ông M đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND TP BG;
- VKSND tỉnh Bắc Giang,
- CCTHA dân sự TP BG,
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Xuân Thọ