

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 566/2024/DS-PT
Ngày 30 - 9 - 2024
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 Bùi Ngọc Thạch

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật

Bà Trần Thị Thắm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tường Vy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:** Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 237/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 398/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T5.

Địa chỉ: Số E, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Anh T1, sinh năm 1994; địa chỉ: số F, đường P, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2020), vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị L, vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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

1/ Ủy ban nhân dân phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ: khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại hợp pháp bà Ngô Thị Kim L1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân (Xin vắng mặt).

2/ Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Kim T2 – Phó Trưởng phòng Kinh tế thành phố B (Văn bản ủy quyền số 53/UQ-UBND ngày 19/12/2022), vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

3/ Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Địa chỉ: Tầng A - Tháp B, Tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thanh V – Phó Chi cục trưởng C1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, (Văn bản ủy quyền số 5576/UBND-KT ngày 24/10/2022), vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

4/ Ông Nguyễn Văn K, vắng mặt.

Địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 10 năm 2020, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 08 tháng 11 tháng 2022, trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Anh T1 trong quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 12 tháng 12 năm 2011, Doanh nghiệp tư nhân Trung Kiên (sau đây gọi tắt là Doanh nghiệp T5) có Văn bản số 09 gửi Sở Công thương tỉnh B về việc xin chủ trương xây dựng chợ B. Ngày 23/12/2011 Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát có Công văn số 3848 về việc chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp T5 đầu tư xây dựng chợ B. Ngày 05/01/2012, Sở Công thương tỉnh B có Công văn số 09 về việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp Trung Kiên xây dựng chợ B. Ngày 04/02/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Công văn số 249 về việc chấp thuận cho Doanh nghiệp T5 đầu tư xây dựng chợ B. Ngày 23/4/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Quyết định số 1077 về việc cho Doanh nghiệp T5 thuê đất tại chợ B. Ngày 29/5/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1449 về việc phê duyệt đơn giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Doanh nghiệp T5. Ngày 24/8/2012 Doanh nghiệp T5 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CT03033 đối với diện tích 5.328,6m², thửa số 380, 277, 817, tờ bản đồ số 29 thuộc Chợ B. Ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp T5 và đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh B là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký Hợp đồng thuê đất số 2682. Thời hạn thuê đất: đến ngày 23/4/2062. Giá thuê, quyền, nghĩa vụ của hai bên và các vấn đề khác được thể hiện trong hợp đồng thuê.

Ngày 10/10/2012, Doanh nghiệp T5 được Sở Xây dựng tỉnh B cấp giấy phép xây dựng và tiến hành xây dựng chợ B. Doanh nghiệp tư nhân Trung Kiên được cấp giấy chứng nhận thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Sau khi được chấp thuận cho thuê, Ủy ban nhân dân tỉnh B phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát bàn giao đất cho D nghiệp Trung K1 xây dựng chợ. Việc giải quyết quyền lợi của các tiểu thương đang sử dụng các ki ốt là giữa Ủy ban nhân dân tỉnh B, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B với các tiểu thương. Doanh nghiệp Trung Kiên chỉ là người thuê đất, không có nghĩa vụ, không tham gia trong việc giải quyết quyền lợi của các tiểu thương.

Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến C đã tham gia giải quyết trực tiếp quyền lợi của các tiểu thương trước khi Doanh nghiệp T5 thuê đất và xây dựng lại chợ B. Đa số các tiểu thương đồng ý cho Trung K1 xây dựng lại chợ, nhưng một số tiểu thương không đồng ý di dời, trong đó có bà Trần Thị L, nguyên đơn không biết lý do tại sao bà L không di dời. Khi xây dựng lại chợ B, Doanh nghiệp Trung Kiên không xây lại đối với căn ki ốt số 13 (cũ B Lô A) của bà Trần Thị L. Hiện tại bà L vẫn sử dụng căn ki ốt cũ này để buôn bán. Doanh nghiệp T5 có yêu cầu bà L di dời trả lại phần đất gắn liền với ki ốt bà đang quản lý cho Doanh nghiệp T5 nhưng bà L không giao trả. Doanh nghiệp T5 nhiều lần đề nghị bà L ký hợp đồng thuê ki ốt với Doanh nghiệp T5 nhưng bà L không đồng ý.

Những tiểu thương không đồng ý di dời để Doanh nghiệp T5 xây dựng lại chợ thì sau thời điểm Doanh nghiệp Trung Kiên xây dựng lại chợ B xong, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B đã nhiều lần làm việc trực tiếp để giải quyết quyền lợi cho các tiểu thương nhưng không thành.

Việc bà L không bàn giao lại phần đất và ki ốt ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Doanh nghiệp T5 vì doanh nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Trần Thị L trả cho Doanh nghiệp tư nhân T5 diện tích đất ki ốt số 13 (số cũ B Lô A), chợ B, phường M, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B do bà Võ Thanh V đại diện có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án:

Khu đất xây dựng chợ B có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân thị trấn M (nay là phường M) quản lý theo Báo cáo kiểm tra, khảo sát hiện trạng chợ B của Phòng Kinh tế huyện (nay là thành phố) Bến Cát ngày 27/02/2012. Ngày 23/12/2011, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát có Văn bản số 3848/UBND-KT về việc chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp tư nhân T5 đầu tư xây dựng mới chợ B. Ngày 05/01/2012, Sở C có Văn bản số 09/SCT-QLTM chấp thuận cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng chợ B.

Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp tư nhân T5 được đầu tư xây dựng mới chợ B tại thị trấn (nay là phường), huyện (nay là

thành phố) B (trên cơ sở nền chợ B1) theo hình thức xã hội hoá tại Văn bản số 249/UBND-KTN ngày 04/02/2011.

Trên cơ sở nguồn gốc khu đất và quy định pháp luật, ngày 23/4/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường), huyện (nay là thành phố) Bến Cát quản lý, cho Doanh nghiệp tư nhân T5 thuê đất, trả tiền thuê hàng năm tại thị trấn (nay là phường), huyện (nay là thành phố) B, với diện tích 5.328,6m² (trong đó có 121,9m² hành lang an toàn đường bộ và 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. Doanh nghiệp T5 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 (nay là phường) Mỹ Phước quản lý, đề nghị Tòa án lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, Ủy ban nhân dân phường M liên quan đến việc cho thuê các ki ốt trước đây và tính pháp lý của các hợp đồng thuê và đề nghị Tòa án căn cứ 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 quy định.

Bà V có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B do bà Trần Kim T2 đại diện có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án:

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, 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 T).

Đến năm 2011 chợ B 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 an toàn, ảnh hưởng kinh doanh, con người và tài sản của tiểu thương; gây ô nhiễm môi trường và làm mất mỹ quan đô thị. Việc đầu tư xây mới chợ B là 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.

Năm 2012 Doanh nghiệp tư nhân T5 có năng lực tài chính và kinh nghiệm trong việc quản lý chợ đã đầu tư, xây dựng lại chợ B. Sau khi xây dựng chợ mới và đi vào hoạt động, đến nay còn lại 15 hộ (16 trường hợp) chưa bàn giao mặt bằng với lý do: trước đây Phòng Công nghiệp – Xây dựng – Giao thông huyện (nay là thành phố) B ký các hợp đồng với tiểu thương vào năm 1993 không ghi đầy đủ ngày tháng hết hạn hợp đồng 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 (nay là thành phố) Bến Cát xét để các hộ tiểu thương có thêm quyền lợi nên đã đồng ý cho chủ đầu tư thỏa thuận với hộ tiểu thương (Doanh nghiệp tư nhân T5 xây dựng chính sách thỏa thuận với hộ tiểu thương tại Công văn số 29/2012 ngày 23/8/2012).

Việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T5 (chủ đầu tư chợ B) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị L phải trả lại ki ốt số 13 của chợ B. Xét thấy tranh chấp này thuộc 15 trường hợp chưa bàn giao mặt bằng cho Doanh nghiệp tư nhân T5 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B đồng ý để chủ đầu tư chợ B2 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 (nay là thành phố) Bến Cát phê duyệt phương án giải quyết, sắp xếp các ô sạp, ki ốt tại Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 nhằm Nhà nước bồi hoàn theo giá trị của hợp đồng, giá trị còn lại của ki ốt cho các hộ tiểu thương, cụ thể như sau: Số tiền nhà nước bồi hoàn = nguyên giá theo hợp đồng * tỷ lệ sử dụng còn lại (tỷ lệ sử dụng còn lại là 37%). Ngoài số tiền trên các hộ tiểu thương còn được hưởng một số chính sách do Doanh nghiệp tư nhân T5 hỗ trợ, áp dụng như được ưu tiên bố trí tại điểm buôn bán cũ; trong 5 năm đầu được miễn đóng tiền thế chân, tiền thuê mặt bằng 02 năm đầu là 600.000 đồng/tháng, 03 năm sau là 800.000 đồng/tháng; sau khi hết hạn hợp đồng này nếu tiếp tục kinh doanh thì phải hợp đồng lại với Doanh nghiệp và áp dụng như hộ tiểu thương mới.

Các ngành chức năng thị xã và Ủy ban nhân dân phường M đã thực hiện nhiệm vụ theo Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 như sau:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường: Giải thích cho các hộ tiểu thương về nguồn gốc đất xây dựng chợ.
- Phòng Quản lý đô thị: Giải thích về việc cho thuê mặt bằng kinh doanh, thời gian sử dụng, cấp công trình và thời gian khấu hao.
- Phòng T6: Giải thích tính toán số tiền hỗ trợ cho hộ tiểu thương (ngoài chính sách của Doanh nghiệp tư nhân T5).
- 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) 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 T5 nêu trên. Do đó, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban

nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát đề nghị Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát xét xử, giải quyết theo quy định.

Bà T2 có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường M do bà Ngô Thị Kim L1 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Trước năm 2012, Ủy ban nhân dân phường M được giao nhiệm vụ quản lý chợ B. Đến năm 2012 Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ khu chợ B cho Doanh nghiệp tư nhân T5 (nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất sử dụng trả tiền thuê hằng năm). Từ năm 2012 đến nay, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B giao Phòng Kinh tế thị xã (nay là thành phố) Bến Cát quản lý chợ B.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T5 đối với bà Trần Thị L, Ủy ban nhân dân phường M có ý kiến như sau: 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.

Bà L1 có yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T5 đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Buộc bà Trần Thị L phải giao cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T5 phần đất diện tích 9,6m² cùng ki ốt số 13 (số cũ B lô A) có diện tích 9,6m² gắn liền với đất, thuộc một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 29, tại lô A, chợ B, khu phố B, phường M, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 033409, số vào sổ cấp GCN CT03033 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28/8/2012 cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T5, (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T5 phải thanh toán giá trị ki ốt số 13 (số cũ B lô A) cho bà Trần Thị L với số tiền là 12.480.000 đồng (mười hai triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 tháng 4 năm 2023, bà Trần Thị L là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người 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: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất khoảng 9m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bị đơn trả 9,6m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nhưng bản án sơ thẩm chỉ quyết định về tài sản trên đất, không quyết định gì về giá đất mặc dù có định giá đất tranh chấp là 45.000.000 đồng/m² là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu công bố chủ trương xây dựng chợ, họp dân, công bố, hòa giải, giải quyết khiếu nại của các tiểu thương. Nguyên đơn không khởi kiện liên quan số tiền 12.480.000 đồng giá trị còn lại 37% của ki ốt. Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với số tiền này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền này là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 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 15/12/2012 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 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát thể hiện phần đất tranh chấp thuộc phần đất chợ B, có tổng diện tích là 5.328,6m², nguồn gốc đất công của Nhà nước. Chợ B được đầu tư xây dựng trên phần đất này và đưa vào sử dụng vào năm 1993. Theo Công văn số 450/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/02/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và ý kiến trình bày của bà Ngô Thị Kim L1 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 B có Công văn số 249/UBND-KTN chấp thuận cho Doanh nghiệp T5 đầu tư xây dựng chợ B. Ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp T5 được Ủy ban nhân dân 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 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 B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp T5 và đại diện Ủy ban nhân dân 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 T5 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. Đa số tiểu thương đồng ý để Doanh nghiệp T5 xây dựng lại chợ mới, nhưng một số tiểu thương không đồng ý bàn giao mặt bằng trong đó có bà L. Việc Doanh nghiệp T5 thuê đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định Điều 35, 37, 49 của Luật Đất đai năm 2003. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 31 – 2022 thể hiện phần đất có căn ki ốt số 13 (số cũ B Lô A), chợ B, phường M, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương gắn liền thuộc một phần thửa 277, tờ bản đồ số 29 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp T5. Tuy nhiên, ki ốt này do bà L thuê của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát nên bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Thấy rằng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 9m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bị đơn trả 9,6m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nhưng bản án sơ thẩm chỉ quyết định về tài sản trên đất, không quyết định về giá đất mặc dù có định giá đất tranh chấp là 45.000.000 đồng/m² là chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu công bố chủ trương xây dựng chợ, họp dân, công bố, hòa giải, giải quyết khiếu nại của các tiểu thương. Nguyên đơn không khởi kiện liên quan số tiền 12.000.000 đồng giá trị còn lại 37% của ki ốt. Bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố đối với số tiền này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền này là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

[4] Xét Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần thị L không phải chịu do hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị L. Hủy Bản án số 34/2023/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là

thành phố) B. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị L không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Bến Cát hoàn trả cho bà L 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011103 ngày 21 tháng 4 năm 2023.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thắm Huỳnh Văn L2

Bùi Ngọc Thạch

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Bùi Ngọc Thạch

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thắm Nguyễn Văn T3

Bùi Ngọc T4

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Bùi Ngọc Thạch