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

Bản án số: 273/2025/DS-PT
Ngày: 13-05-2025
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 Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- ***Thư ký phiên tòa****:* Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa***: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2025/TLPT-DS ngày 11/3/2025 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2024/DS-ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T2; địa chỉ: số E, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

- *Bị đơn:* Bà Tô Ánh N, sinh năm 1963; địa chỉ: số B, tổ A, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Quang P, sinh năm 1974; địa chỉ: Khóm F, thị Trấn T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2025); có mặt.

- *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, Bình Dương; có đơn xin xét xử 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; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Lê K, sinh năm 1961; địa chỉ: số B, tổ A, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị Anh T1 trình bày:

Doanh nghiệp tư nhân T2 (gọi tắt là Doanh nghiệp T2) 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, ngày 24/8/2012 đối với diện tích 5.328,6m^2, thửa số 380, 277, 817, tờ bản đồ số 29 (khu đất Chợ B). Ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp T2 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh B) ký Hợp đồng thuê đất số 2682; thời hạn thuê đến ngày 23/4/2062. Ngày 04/02/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Công văn số 249 về việc chấp thuận cho Doanh nghiệp T2 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 T2 thuê đất tại Chợ B. Ngày 10/10/2012, Doanh nghiệp T2 được Sở Xây dựng tỉnh B cấp Giấy phép xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh B phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thành phố B) đã bàn giao đất để cho Doanh nghiệp T2 xây dựng.

Việc giải quyết quyền lợi của các tiểu thương đang kinh doanh các ki ốt là quan hệ giữa Ủy ban nhân dân tỉnh B, Ủy ban nhân dân thành phố B với các tiểu thương. Doanh nghiệp T2 là người thuê đất của nhà nước, nên không có trách nhiệm phải giải quyết. Thực tế, Ủy ban nhân dân huyện B đã giải quyết quyền lợi của các tiểu thương trước khi Doanh nghiệp T2 thuê đất và xây dựng lại Chợ B. Hầu hết các tiểu thương đồng ý chủ trương Doanh nghiệp T2 xây dựng lại chợ. Tuy nhiên, còn một số tiểu thương không đồng ý di dời sang chợ tạm (trong đó có bà Tô Ánh N). Do đó, Doanh nghiệp T2 không xây dựng lại đối với căn ki ốt số 14 lô A (cũ bara 12 lô A) của bà N được. Hiện tại bà N vẫn sử dụng căn ki ốt cũ này. Sau đó nhiều lần Doanh nghiệp T2 đề nghị bà N ký hợp đồng thuê ki ốt với Doanh nghiệp T2, nhưng bà N không đồng ý. Việc bà N không đồng ý bàn

giao phần đất và ki ốt gắn liền với đất đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Doanh nghiệp T2. Vì vậy, Doanh nghiệp T2 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc vợ chồng bà N và ông K phải giao trả cho Doanh nghiệp T2 diện tích đất là 9,6m^2 và ki ốt số 14 (số cũ: bara 12 lô A) tại Chợ B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương để thực hiện theo đúng chủ trương đầu tư và phương án kinh doanh của doanh nghiệp theo đúng quy định. Doanh nghiệp T2 hỗ trợ cho bà N, ông K trị giá ki ốt đang tranh chấp, mức hỗ trợ bằng 1,5 lần giá trị định giá; sau khi Doanh nghiệp T2 xây dựng xong ki ốt mới sẽ ký hợp đồng, ưu tiên cho bà N thuê tại vị trí ki ốt cũ, miễn tiền thuê 6 tháng, kể từ ngày bàn giao ki ốt.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy nguyên đơn trình bày: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà N và ông K giao trả diện tích đất 9,6m^2 và tài sản gắn liền với đất (ki ốt số 14 (số cũ bara 12 lô A), đồng ý hỗ trợ bà N và ông K 1,5 lần trị giá ki ốt đang tranh chấp với số tiền 15.120.000 đồng; ưu tiên cho bà N – ông K thuê lại vị trí ki ốt hiện tại; miễn 05 năm tiền thế chân; miễn tiền thuê 03 tháng kể từ ngày bàn giao ki ốt mới, không yêu cầu thanh toán tiền thuê ki ốt kể từ ngày nguyên đơn được giao ki ốt cho đến khi ông K, bà N bàn giao ki ốt.

Quá trình tố tụng, bị đơn bà Tô Ánh N trình bày:

Tháng 8/1993 bà N nhận chuyển nhượng ki ốt số 14 (số cũ bara 12 lô A), chợ B từ Phòng Công Nghiệp - Giao thông - Xây dựng huyện B (nay là thành phố B, tỉnh Bình Dương) với giá 23 triệu đồng. Bà N quản lý, sử dụng ki ốt vào việc kinh doanh từ đó tới nay. Bà có biết Doanh nghiệp T2 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cho phép xây dựng lại Chợ B, nhưng không nhận được quyết định bồi thường, hỗ trợ tái định cư của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy bà N vẫn là chủ sở hữu hợp pháp của căn ki ốt nêu trên. Bà T - Chủ Doanh nghiệp T2 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 N nên T – Chủ Doanh Nghiệp T2 khởi kiện bà N là không đúng đối tượng, đề nghị Toà án nhân dân thành phố B đình chỉ giải quyết vụ án, trả đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà N trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý nhận số tiền bồi thường 15.120.000 đồng. Yêu cầu xem xét miễn tiền án phí cho bà N, ông K.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê K (chồng bà N) trình bày:

Ông K thống nhất với ý kiến của bà N trình bày. Trường hợp Toà án xét xử thì Nhà nước phải giải quyết bồi thường quyền sử dụng đất và giải quyết tái định cư như các dự án khác hoặc Doanh nghiệp T2 phải cho ông cùng hợp tác kinh doanh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý nhận số tiền bồi thường 15.120.000 đồng. Yêu cầu xem xét miễn tiền án phí cho bà N, ông K.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ trình bày:

Bà Đ có thuê một phần mặt bằng phía trước ki ốt của bà N để bán trái cây, giá thuê 2.000.000 đồng/ tháng, không có ý kiến, yêu cầu gì về vụ kiện.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường M 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 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ khu chợ B cho Doanh nghiệp T2 (nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất sử dụng trả tiền thuê hằng năm). Từ đó đến nay, Ủy ban nhân dân thành phố B giao Phòng Kinh tế thành phố B quản lý chợ B. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B 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, quy mô 223 ô sạp, 57 ki ốt, 35 Bara với tổng diện tích 5.328,6m^2 (trong đó, diện tích xây dựng 3.943,7m^2 đất chợ; 121,9m^2 đất hành lang đường bộ, 1.263m^2 đất hành lang sông T). Qua gần 20 năm sử dụng, đến năm 2011 chợ B đã xuống cấp, nhà lồng chợ H nặng, hệ thống điện, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, khu chợ ô sạp, bara, mái nhà bị gãy sụp, nền loang lổ ngập nước...không đảm bảo, ảnh hưởng đến kinh doanh sản xuất, con người và tài sản của hộ tiểu thương; đồng thời gây ô nhiễm môi trường và làm mất mỹ quan đô thị. Do đó, việc đầu tư xây mới chợ B là rất cấp thiết, hợp với lòng dân, chủ trương đầu tư xây dựng lại chợ không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước mà bằng phương pháp xã hội hóa kêu gọi các doanh nghiệp, nhà đầu tư có đủ năng lực tài chính và kinh nghiệm trong việc quản lý chợ. Qua nhiều năm kêu gọi đầu tư, nhưng không có nhà đầu tư, đến năm 2012 mới chọn được Doanh nghiệp T2 là doanh nghiệp có đủ năng lực tài chính và kinh nghiệm trong việc quản lý chợ đã đầu tư nhiều chợ trên địa bàn của tỉnh. Sau khi xây dựng mới chợ và đi vào hoạt động, đến nay còn lại 15 hộ (16 trường hợp) chưa bàn giao mặt bằng với lý do mà các tiểu thương cho rằng trước đây Phòng Công nghiệp – Xây dựng – Giao thông huyện B 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 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 T2 đã xây dựng chính sách thỏa thuận với hộ tiểu thương tại Công văn số 29/2012 ngày 23/8/2012).

Việc tranh chấp giữa Doanh nghiệp T2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N phải trả lại ki ốt số 14 của chợ B. Nhận thấy tranh chấp này thuộc 15 trường hợp nêu trên chưa bàn giao mặt bằng cho Doanh nghiệp T2 và đã được Ủy ban nhân dân huyện B 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 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 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 bằng nguyên giá theo hợp đồng nhân 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 T2 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 thành phố 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 T2); 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 này vẫn không đồng ý trả mặt bằng với lý do yêu cầu bồi thường chưa thỏa đáng, không đồng ý thực hiện theo phương án được phê duyệt tại Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 23/01/2015 và các chính sách hỗ trợ của Doanh nghiệp T2 nêu trên. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B xét xử, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Khu đất xây dựng chợ B có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân 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, Ủy ban nhân dân huyện B có Văn bản số 3848/UBND-KT về việc chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp T2 đầu tư xây dựng mới chợ B. Ngày 05/01/2012, Sở Công thương tỉnh B có Văn bản số 09/SCT-QLTM chấp thuận cho Doanh nghiệp T2 đầu tư xây dựng chợ B.

Ủy ban nhân dân tỉnh C chủ trương cho Doanh nghiệp T2 được đầu tư xây dựng mới chợ B (tại nền chợ B2) theo hình thức xã hội hoá tại Văn bản số 249/UBND-KTN ngày 04/02/2011.

Căn cứ nguồn gốc khu đất và quy định của 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 M, huyện B quản lý, cho Doanh nghiệp T2 thuê đất trả tiền thuê hàng năm đối với diện tích 5.328,6m^2 (trong đó có 121,9m^2 thuộc

hành lang an toàn đường bộ và 1.263m^2 diện tích hành lang bảo vệ sông T) để sử dụng vào mục đích đất chợ; thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/4/2062. Doanh nghiệp T2 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 033409 ngày 28/8/2012.

Về Hợp đồng kinh tế của tiểu thương tại Chợ B: Chợ B trước đây do Ủy ban nhân dân thị trấn M (nay là phường M) quản lý. Do đó đề nghị Tòa án lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố 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; đồng thời đề nghị Tòa án căn cứ vào ý kiến tại các văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, hồ sơ vụ việc và quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2024/DS-ST ngày 30/12/2024, Tòa án nhân dân thành phố 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 T2 đối với bị đơn bà Tô Ánh N về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

1.1. Buộc bà Tô Ánh N và ông Nguyễn Lê K có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T2 phần đất có diện tích 9,6m^2 và tài sản gắn liền với đất là ki ốt số 14 (số cũ bara 12 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 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 T2 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 tiểu thương khác.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T2:

- Thanh toán giá trị ki ốt số 14 (số cũ bara 12 lô A) cho bà Tô Ánh N và ông Nguyễn Lê K số tiền là 15.120.000 đồng (mười lăm triệu một trăm hai mươi ngàn đồng).

- Ưu tiên cho bà Tô Ánh N – ông Nguyễn Lê K thuê ki ốt (sau khi xây dựng lại) tại vị trí ki ốt số 14 (số cũ bara 12 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 N, ông K thanh toán tiền thuê ki ốt từ khi bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T2 được giao ki ốt cho đến khi bà N, ông K 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.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/01/2025 của bị đơn bà Tô Ánh N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2024/DS-ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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 Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp là đất công của Nhà nước. Việc Doanh nghiệp T2 thuê đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp quy định của pháp luật. Hợp đồng kinh tế của ông K, bà N đã bị thanh lý và được nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thanh toán giá trị ki ốt là 15.120.000 đồng. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận. Đối với bản án sơ thẩm ghi họ và tên đệm của ông Nguyễn Lê K chưa chính xác thì cần điều chỉnh cho phù hợp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Tô Ánh N là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị Anh T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm Ủy ban nhân dân (UBND) phường M, UBND thành phố B và bà Huỳnh Thị Đ có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày rằng bản án dân sự sơ thẩm ghi sai họ và chữ lót của người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan ông Nguyễn Lê K thành "Lê Nguyên K", và ông K có mặt tại phiên tòa cũng xác nhận bản án có sự nhầm lẫn họ và chữ lót của mình. Xét thấy, bản án sơ thẩm có sai sót trong quá trình soạn thảo, đánh máy nên cần điều chỉnh lại cho đúng họ và chữ lót của đương sự là ông Nguyễn Lê K.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất:

Theo Công văn số 250/PKT ngày 02/7/2021 của Phòng Kinh tế thuộc UBND thị xã (nay là thành phố) B (bút lục 83) và Công văn số 172/KTHTĐT-CT ngày 18/4/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thuộc UBND thành phố B, 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 ba ra với tổng diện tích là 5.328,6m^2. Trong đó có phần đất 9,6m^2 cùng căn ki ốt số 14 (số cũ bara 12 lô A). Theo Công văn số 450/STNMT-CCQĐĐ ngày 15/02/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, khu đất xây dựng chợ B do UBND phường M quản lý. Theo Báo cáo kiểm tra, khảo sát hiện trạng chợ B của Phòng Kinh tế huyện B ngày 27/02/2012 và Báo cáo số 227/BC-QLĐT ngày 13/9/2013 của Phòng Quản lý đô thị thuộc UBND huyện (nay là thành phố) B (bút lục 256), cơ quan chức năng đã xác định đất của công trình chợ B là đất công do Ủy ban nhân dân thị trấn M quản lý, tài sản trên đất là căn bara do Phòng Công nghiệp – Giao thông –Xây dựng làm chủ đầu tư xây dựng. Như vậy, đất xây dựng chợ B có nguồn gốc là đất công do Nhà nước quản lý và tài sản trên đất cũng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm chủ đầu tư xây dựng.

[2.2] Về việc cải tạo, quản lý, sử dụng ki ốt (bara cũ) chợ B:

[2.2.1] Quá trình cải tạo chợ B:

Việc xây dựng và đưa chợ B vào sử dụng từ năm 1993 đến năm 2011. Theo trình bày của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thuộc UBND thành phố B, qua gần 20 năm sử dụng, các căn bara và công trình khác xuống cấp, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và tài sản của hộ tiểu thương. Do đó, việc đầu tư xây dựng mới chợ B là cần thiết.

Ngày 23/12/2011, UBND huyện B có Công văn số 3848/UBND-KT và ngày 04/02/2012 UBND tỉnh B có Công văn số 249/UBND-KTN chấp thuận cho Doanh nghiệp T2 đầu tư xây dựng chợ B.

Ngày 23/4/2012, UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc cho thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương. Theo đó, UBND tỉnh B đã quyết định thu hồi khu đất công có diện tích 5.328,6m^2 do UBND thị trấn (nay là phường) M, huyện (nay là thành phố) B quản lý để cho Doanh nghiệp T2 thuê đất.

Ngày 02/7/2012, UBND thị trấn (nay là phường) M, huyện (nay là thành phố) B có Thông báo số 39/TB-UBND về việc di dời chợ tạm B. Ngày 28/8/2012, UBND tỉnh B ký Hợp đồng cho Doanh nghiệp T2 thuê đất số 2682/HĐ.TD. Cùng

ngày, Doanh nghiệp T2 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 cấp GCN CT03033) theo hợp đồng thuê đất nêu trên.

Ngày 17/9/2012, UBND huyện (nay là thành phố) B ban hành Quyết định số 2526/QĐ-UBND về việc thanh lý các hạng mục công trình chợ B. Ngày 25/6/2013, Phòng Quản lý đô thị huyện B có Thông báo số 16/TB-QLĐT về việc thanh lý hợp đồng kinh tế giữa Phòng Công nghiệp – Giao thông và xây dựng và các hộ tiểu thương kinh doanh chợ B. Theo đó, ông K được ưu tiên bố trí lại vị trí kinh doanh cũ (căn ki ốt đang tranh chấp) và miễn tiền thế chân 05 năm đầu tiên. Tất cả các hợp đồng không ghi thời gian sử dụng thì được tính với thời gian sử dụng cao nhất là 25 năm (kể từ ngày ký hợp đồng).

Ngày 23/01/2015, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 202/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án giải quyết, sắp xếp các ô sạp, ki ốt tại chợ B kèm theo Phương án giải quyết, sắp xếp các ô sạp, ki ốt tại chợ B. Theo đó, phương án đền bù giá trị đối với bà N (tức căn ki ốt của ông Nguyễn Lê K) số tiền là 8.510.000 đồng.

[2.2.2] Trước khi Doanh nghiệp T2 xây dựng lại chợ B, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) 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 T2 xây dựng lại chợ. Tuy nhiên, bà N, ông K là tiểu thương tại ki ốt số 14 (số cũ bara 12 lô A) không đồng ý bàn giao lại. Vì vậy, Doanh nghiệp T2 để lại căn ki ốt số 14 (số cũ bara 12 lô A) mà chưa tiến hành xây dựng mới. Hiện nay, bà N và ông K vẫn đang quản lý mặt bằng ki ốt cũ này cho đến nay. Doanh nghiệp T2 nhiều lần yêu cầu bà N và ông K trả lại phần đất và ký hợp đồng thuê ki ốt nhưng hai ông bà không đồng ý.

[2.3] Về việc thực hiện hợp đồng:

[2.3.1] Về nội dung, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, thể hiện nguồn gốc diện tích đất 9,6m^2 và tài sản gắn liền với đất là ki ốt số 14 (số cũ bara 12 lô A) thuộc tổng diện tích 5.328,6m^2 là đất công do Nhà nước quản lý dùng làm chợ B (Chợ trung tâm của huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Năm 1994, Phòng Công nghiệp - Giao thông - Xây dựng huyện B ký hợp đồng kinh tế với các tiểu thương về việc đồng ý cho các tiểu thương đăng ký sử dụng 01 "căn bara" (ki ốt, sạp bán hàng) tại Chợ B. Ông K không cung cấp được hợp đồng kinh tế do thất lạc nhưng thừa nhận nội dung các điều khoản trong hợp đồng kinh tế là mẫu chung chỉ khác tên người mua và giá tiền, ông Nguyễn Lê K (là chồng bà N) đăng ký 01 căn bara với giá 23.000.000 đồng. Đơn xin xác nhận đã nộp đủ tiền mua "Bara" ngày 22/7/2011 thể hiện ông K đã thanh toán đủ số tiền mua căn bara. Hợp đồng kinh tế không ghi thời hạn. Theo Tờ trình số 09/TTr-QLĐT ngày 21/01/2013 của Phòng Quản lý đô thị thuộc UBND huyện (nay là thành phố) B (bút lục 65) cũng ghi nhận có ký hợp đồng ông Nguyễn Lê K vào ngày 21/4/1993 đối với ki ốt số 14 (số cũ bara 12 lô A) với diện tích 9m^2 (qua đo đạc thực tế là 9,6m^2) với giá 20.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định ông Nguyễn Lê K có xác lập hợp đồng kinh tế.

Tuy nhiên, tại mẫu hợp đồng do phía bị đơn cung cấp, Điều 1 của hợp đồng quy định rõ "*Bên B đồng ý đăng ký sử dụng bara tại chợ B3 ...*" mà không có nội dung giao quyền sử dụng đất hoặc "bán" cho người tiểu thương. Điều 4 của hợp đồng cũng quy định rằng khi các tiểu thương có nhu cầu sửa chữa phải được sự đồng ý của Phòng Công nghiệp – Giao thông –Xây dựng huyện và Ban quản lý chợ. Mặt khác, đất tại chợ B là đất công do Nhà nước quản lý và tài sản trên đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm chủ đầu tư xây dựng nên không thể có việc "bán" hoặc giao quyền sử dụng đất cho các tiểu thương.

[2.3.2] Trong quá trình thanh lý các hợp đồng kinh tế, các cơ quan có thẩm quyền đã ban hành nhiều văn bản, bao gồm Quyết định số 2526/QĐ-UBND ngày 17/9/2012 của UBND tỉnh B (bút lục 56), Tờ trình số 09/TTr-QLĐT ngày 21/01/2013 của Phòng Quản lý đô thị thuộc UBND huyện (nay là thành phố) B (bút lục 65) và Thông báo số 16/TB-QLĐT ngày 25/6/2013 của Phòng Quản lý đô thị của UBND huyện B (bút lục 59).

So với thời điểm xác lập hợp đồng kinh tế vào năm 1993, các căn bara và công trình khác tại chợ B từ năm 2011 đã xuống cấp trầm trọng, nhà lồng chợ hư hỏng nặng, hệ thống điện, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, khu chợ ô sạp, bara, mái nhà bị gãy sụp, nền loang lổ ngập nước, không đảm bảo, ảnh hưởng đến kinh doanh sản xuất, con người và tài sản của hộ tiểu thương; đồng thời gây ô nhiễm môi trường và làm mất mỹ quan đô thị. Đây là nguyên nhân thực tế khách quan về điều kiện công trình xây dựng.

Việc Doanh nghiệp T2 thuê đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp theo các Điều 35, 37, 49 của Luật Đất đai năm 2003 (tương ứng các Điều 56, 59, 99 của Luật Đất đai năm 2013). Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 28-2022 ngày 17/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B (bút lục 118) thể hiện phần đất có căn ki ốt số 14 (số cũ bara 12 lô A) gắn liền một phần thửa 277, tờ bản đồ số 29 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp T2. Quy định có tính nguyên tắc của Luật đất đai qua các thời kỳ là đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu; Nhà nước có quyền giao đất và thu hồi đất theo quy định của pháp luật. Mặt khác, để đảm bảo quyền lợi cho các hộ tiểu thương, Phòng Quản lý đô thị đã thông báo tất cả các hợp đồng không ghi thời hạn sử dụng thì được tính với thời gian sử dụng cao nhất là 25 năm (kể từ ngày ký hợp đồng). Xét thấy, Nhà nước không thu hồi đất ngay lập tức mà tạo điều kiện về quyền ưu tiên kinh doanh tại vị trí cũ, thời hạn hợp đồng, quyền sang nhượng, tiền thuê và tiền thế chân hàng tháng là có lợi cho các hộ tiểu thương.

Do đó, hoàn cảnh đã thay đổi cơ bản, Hợp đồng kinh tế giữa Phòng Công nghiệp – Giao thông và xây dựng huyện B và ông K – bà N năm 1994 đã chấm dứt theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật dân sự năm 2015. Doanh nghiệp T2 sau khi xây dựng lại ki ốt đang tranh chấp theo đúng chủ trương đầu tư và giấy phép xây dựng được cấp, Doanh nghiệp T2 và ông K, bà N có nghĩa vụ ký lại hợp đồng tương tự các trường hợp khác.

[2.4] Xét thấy, Hợp đồng kinh tế giữa đã được thanh lý, thuộc trường hợp chấm dứt hợp đồng; chính sách ưu tiên khi thanh lý hợp đồng, chi phí bồi thường đã được xác định rõ, phù hợp quy định của pháp luật và bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Quá trình tố tụng, bà N cho rằng bà nhận chuyển nhượng ki ốt số 14 (số cũ bara 12 lô A) chợ B từ Phòng Công nghiệp - Giao thông - Xây dựng huyện B với giá tiền là 23.000.000 đồng và quản lý, sử dụng ki ốt vào việc kinh doanh từ đó đến nay. Do bà không nhận được quyết định bồi thường, hỗ trợ tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên bà vẫn là chủ sở hữu hợp pháp của căn ki ốt nêu trên. Tuy nhiên, điều này là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc đất có trong hồ sơ vụ án. Việc ông K và bà N không bàn giao đất và ki ốt khi Doanh nghiệp T2 xây dựng lại chợ B và yêu cầu Nhà nước phải giải quyết bồi thường quyền sử dụng đất và giải quyết tái định cư như các dự án khác hoặc phải được hợp tác kinh doanh cùng với Doanh nghiệp T2 là không phù hợp với các quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp T2 là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà Tô Ánh N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Tô Ánh N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tô Ánh N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2024/DS-ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tô Ánh N được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng