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

Bản án số: 67/2025/DS-ST
Ngày: 16-5-2025
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 THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Cẩm Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thành Tâm;

2. Ông Lương Thanh Nhàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà*:* Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 303/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 07 năm 20 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4; địa chỉ: Số E, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; nơi thường trú: Số A, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: Số F, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27/7/2023); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 1999; thường trú tại: Tổ B, ấp D, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số F, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27/7/2023); vắng mặt.

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Hoa L, sinh năm 1966; địa chỉ: K số E (số cũ B lô A), Chợ B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng 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, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Uy ban nhân dân phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương: Ông Nguyễn Trọng Q - Chủ tịch Ủy ban nhân dân; vắng mặt, có đơn đề nghị 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 của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương: Bà Trần Kim T1 – Phó Trưởng Phòng Kinh tế thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 52/UQ-UBND ngày 24/8/2023); vắng mặt, có đơn đề nghị 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 của Ủy ban nhân dân tỉnh B: Ông Phạm Thanh T2- Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4812/UBND-KT ngày 21/9/2023); vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Bà Huỳnh Thị Hồng H, sinh năm: 1963; địa chỉ: K, Chợ B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng, ông Trần Bảo A là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 (sau đây gọi tắt là Doanh nghiệp T4) 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 T4 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 T4 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 T4 thuê đất tại Chợ B. Ngày 10/10/2012, Doanh nghiệp T4 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 T4 xây dựng. Việc giải quyết quyền lợi của các tiểu thương đang kinh doanh các ki ốt là là quan hệ giữa Ủy ban nhân dân tỉnh B, Ủy ban nhân dân thành phố B với các tiểu thương. Doanh nghiệp T4 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 T4 thuê đất và xây dựng lại Chợ B. Hầu hết các tiểu thương đồng ý chủ trương Doanh nghiệp T4 xây dựng lại chợ. Tuy nhiên, còn một số tiểu thương không đồng ý di dời sang chợ tạm (trong đó có bà Huỳnh Thị Hoa L). Do đó, Doanh nghiệp Trung Kiên không xây dựng lại đối với căn ki ốt số E (số cũ Bara 3 lô A) của bà L được. Hiện tại bà L vẫn sử dụng căn ki ốt cũ này. Doanh nghiệp T4 cũng đề nghị bà L ký hợp đồng thuê ki ốt với Doanh nghiệp Trung Kiên, nhưng bà L không đồng ý. Việc bà L

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 T4. Vì vậy, Doanh nghiệp T4 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà L phải giao trả cho Doanh nghiệp T4 diện tích đất là 9,6m^2 và căn ki ốt số E (số cũ B 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 D nghiệp theo đúng quy định. Doanh nghiệp Trung Kiên hỗ trợ cho bà L trị giá ki ốt đang tranh chấp, mức hỗ trợ bằng 1,5 lần giá trị đã định giá; ưu tiên cho bà L thuê ki ốt (sau khi xây dựng lại) tại vị trí ki ốt số E1 (số cũ Bara 3 lô A); miễn 05 năm tiền thế chân; miễn tiền thuê 03 tháng kể từ ngày bàn giao ki ốt mới; không truy thu lại số tiền bà L đã sử dụng ki ốt số 5 (số cũ Bara 3 lô A) của Doanh nghiệp T4 kể từ khi Doanh nghiệp T4 được cơ quan có thẩm quyền cho thuê, bàn giao khu đất và tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp T4.

Quá trình tố tụng, bị đơn bà Huỳnh Thị Hoa L trình bày:

Hiện bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng, kinh doanh căn ki ốt số 5 (số cũ B lô A), tại Chợ B, tỉnh Bình Dương, thuộc khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, như thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 39-2022.

Về nguồn gốc tài sản trên: Năm 1994, bà đưa tiền của cá nhân bà cho chị ruột của bà là bà Huỳnh Thị Hồng H để nhờ bà H thay bà nhận chuyển nhượng lại ki ốt số 5 (số cũ Bara 3 lô A) của bà Phạm Thúy T3 (theo thông tin bà được biết thì bà T3 nhận chuyển nhượng ki ốt số 5 (số cũ B lô A) từ Ban quản lý chợ). Giữa bà H với bà T3 có lập giấy sang nhượng căn ki ốt (số E), giá chuyển nhượng là 38.000.000 đồng, bà H đã thanh toán đủ tiền cho bà T3 (hiện bà T3 đã chết, bà không rõ thông tin gì của bà T3). Sau khi ký kết, bà H đã giao căn ki ốt trên cho bà quản lý, sử dụng, kinh doanh từ năm 1994 cho đến nay, khi giao không có lập giấy tờ gì, không có ai tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng lại từ bà T3, bà và bà H không có thông báo cho Ban quản lý chợ và cũng không có giấy tờ xác nhận từ Ban quán lý chợ hay cơ quan có thẩm quyền; chỉ có xác nhận từ ban Q1, bà sẽ cung cấp sau cho Tòa án. Bà cũng xác định bà ở một mình, không có chồng, con, nguồn tiền mua căn ki ốt nêu trên là của cá nhân bà, không liên quan đến ai khác. Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì tài sản này bà nhận chuyển nhượng hợp pháp.

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

Bà và bà Huỳnh Thị Hoa L là chị em ruột. Hiện bà L đang trực tiếp quản lý, sử dụng, kinh doanh căn ki ốt số 5 (số cũ B lô A), tại Chợ B, tỉnh Bình Dương, thuộc khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, như thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 39-2022.

Về nguồn gốc tài sản trên: Năm 1994, bà L đưa tiền của cá nhân bà L cho bà để nhờ bà nhận chuyển nhượng lại ki ốt số 5 (số cũ Bara 3 lô A) của bà Phạm Thúy T3 (theo thông tin bà được biết thì bà T3 nhận chuyển nhượng ki ốt số 5 (số cũ B lô A) từ Ban quản lý chợ). Giữa bà với bà T3 có lập giấy sang nhượng căn ki ốt (số E), giá chuyển nhượng là 38.000.000 đồng, bà đã thanh toán đủ tiền cho bà T3 (hiện bà T3 đã chết, bà không rõ thông tin gì của bà T3). Sau khi ký kết Giấy sang nhượng, bà đã giao căn Ki ốt trên cho bà L quản lý, sử dụng, kinh doanh từ năm 1994 cho đến nay, khi giao không có lập giấy tờ gì, không có ai tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng lại từ bà T3, bà và bà L không có thông báo cho Ban quản lý chợ và cũng không có giấy tờ

xác nhận từ Ban quán lý chợ hay cơ quan có thẩm quyền. Bà xác định tài sản trên là của bà L, bà chỉ đứng ra nhận chuyển nhượng dùm cho bà L. Nay trong vụ án này bà không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Phạm Thanh T2 - 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 T4 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 T4 đầu tư xây dựng Chợ B.

Ủy ban nhân dân tỉnh C chủ trương cho Doanh nghiệp T4 được đầu tư xây dựng mới Chợ B (tại nền chợ B1) 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 tư nhân Trung Kiên 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 T4 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.

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.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B, bà Trần Kim T1 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 H1 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 T4 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 T4 đã xây dựng chính sách thỏa thuận với hộ tiểu thương tại Công văn số 29/2012 ngày 23/8/2012).

Xét thấy, hợp đồng ký kết thuê ki ốt năm 1993 của các tiểu thương, trong đó có hộ bà Huỳnh Thị Hoa L, các ngành chức năng thành phố và Ủy ban nhân dân phường M 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 T4 nêu trên. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố B đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát xét xử, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện của Ủy ban nhân dân phường M, ông Nguyễn Trọng Q trình bày:

Căn cứ Quy chế làm việc của Ủy ban nhân dân phường M nhiệm kỳ 2021-2026; chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường. Nay Ủy ban nhân dân phường M đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật xem xét, xét xử vụ án.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đều thực hiện đúng và đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166 Luật đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Hoa L về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Buộc bà L phải giao cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 9,6m^2 cùng ki ốt số 5(số cũ Bara 3 lô A) có diện tích 9,6m^2 gắn liền trên đất, 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 T4).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 hỗ trợ cho bà L trị giá ki ốt đang tranh chấp, mức hỗ trợ bằng 1,5 lần giá trị đã định giá; ưu tiên cho bà L thuê ki ốt (sau khi xây dựng lại) tại vị trí ki ốt số E1 (số cũ Bara 3

lô A); miễn 05 năm tiền thế chân; miễn tiền thuê 03 tháng kể từ ngày bàn giao ki ốt mới; không truy thu lại số tiền bà L đã sử dụng ki ốt số 5 (số cũ Bara 3 lô A) của Doanh nghiệp T4 kể từ khi Doanh nghiệp T4 được cơ quan có thẩm quyền cho thuê, bàn giao khu đất và tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp T4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Theo Giấy ủy quyền ngày 27/7/2023, bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 ủy quyền cho ông Trần Bảo A bà Nguyễn Thị Yến N. Do đó, trong quá trình tố tụng bà N vắng mặt, ông Trần Bảo A đại diện có mặt là đã đủ điều kiện để Tòa án tiến hành làm việc và xét xử vụ án.

1.2. Về việc vắng mặt các đương sự: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Bảo A; bị đơn bà Huỳnh Thị Hoa L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hồng H; ông Phạm Thanh T2 – Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B; bà Trần Kim T1 – Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B; ông Nguyễn Trọng Q – Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường M, đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

1.3. Về việc không đưa bà Phạm Thúy T3; người thừa kế theo pháp luật của bà Phạm Thúy T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Theo Biên bản xác minh ngày 17/6/2024 tại T5 (bút lục số 172) thì bà Phạm Thúy T3, trước đây công tác tại Huyện Đ (nay là T) B, bà T3 đã chết. Địa chỉ thường trú, tạm trú, chỗ ở của bà T3, Thành Đ không rõ do hồ sơ lưu trữ của bà T3 không còn.Tòa án đã tiến hành thủ tục đăng thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng để thông tin cho người thừa kế theo pháp luật của bà Phạm Thúy T3 biết tham gia tố tụng theo quy định, nhưng không có ai đến liên hệ vụ việc. Do đó Hội đồng xét xử không đưa bà Phạm Thúy T3; người thừa kế theo pháp luật của bà Phạm Thúy T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Hoa L:

2.1. 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 thuộc ki ốt số 5 (số cũ B lô A) – thuộc trong tổng diện tích 5.328,6m^2 là đất công do Nhà nước quản lý dùng làm Chợ Bến Cát (Chợ trung tâm của huyện B, nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương. Năm 1993, Ban B ký hợp đồng kinh tế với bà Phạm Thúy T3 với nội dung bà T3 đồng ý mua 01 căn bara (không thể hiện số ki ốt hay số B) với giá 20.000.000 đồng. Ngày 02/4/1994, bà Huỳnh Thị Hồng H - thay mặt bà L nhận mua lại dùm cho bà L căn bara trên từ bà Phạm Thúy T3 với giá 38.000.000 đồng. Hiện bà L đang trực tiếp sử dụng căn ki ốt số 5 (số cũ B lô A), diện tích là 9,6 m^2, được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 39-2022, ký hiệu Kí ốt số 3, Lô A. Nay bà L không đồng ý trả đất và ki ốt lại cho nguyên đơn.

2.2. Xét thấy, việc xây dựng và đưa Chợ B vào sử dụng từ năm 1993 đến năm 2011 các căn bara và công trình khác xuống cấp trầm trọng, cần thực hiện việc đầu tư xây dựng mới Chợ B, nên Ủy ban nhân dân huyện B chủ trương kêu gọi nhà đầu tư xây dựng Chợ B để đảm bảo an toàn. 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 chấp thuận cho Doanh nghiệp T4 đầu tư xây dựng Chợ B. Ngày 28/8/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh B ký Hợp đồng cho Doanh nghiệp T4 thuê đất số 2682/HĐ.TD. Ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp T4 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) theo hợp đồng thuê đất nêu trên. Thực hiện chủ trương trên, Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thành phố B) có Thông báo số 39/TB- Ủy ban nhân dân ngày 02/7/2012 về việc di dời chợ tạm B. Ngày 17/9/2012, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 2526/QĐ-UBND về việc thanh lý các hạng mục công trình chợ B. Ngày 23/01/2015, Ủy ban nhân dân 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 ôt tại Chợ B kèm theo Phương án giải quyết, sắp xếp các ô sạp, ki ốt tại Chợ B.

2.3. Xét thấy, tại Điều 1 của Hợp đồng kinh tế năm 1993 (không rõ ngày, tháng) ký kết giữa bà Phạm Thúy T3 với Ban B thể hiện nội dung: "Bên B đồng ý mua bara tại chợ B2 ...", đối tượng giao dịch thể hiện là căn bara (ki ốt bán hàng), không có nội dung giao quyền sử dụng đất hoặc "bán" quyền sử dụng đất thuộc khuôn viên căn ba ra cho bà L. Như vậy, mục đích giao dịch là để bà L làm địa điểm kinh doanh theo quy hoạch chợ của cơ quan quản lý nhà nước. Quyền sử dụng đất vẫn là tài sản của Nhà nước, không thể thực hiện mua bán, chuyển nhượng trong trường hợp này. Bà L cho rằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của chủ căn bara là nhận thức không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Việc bà L không bàn giao đất và ki ốt khi Doanh nghiệp T4 xây dựng lại Chợ B là nguyên nhân phát sinh tranh chấp.

2.4. Doanh nghiệp T4 thuê đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định Điều 35, 37, 49 Luật đất đai năm 2003 (tương ứng các Điều 56, 59, 99 Luật đất đai 2013). Doanh nghiệp Trung Kiên là người sử dụng đất hợp pháp, được pháp luật bảo vệ khi các quyền của người sử dụng đất bị người khác xâm phạm. 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 quyền sử dụng đất và thu hồi đất theo quy định của pháp luật. Việc bà L cho rằng bà L được nhà nước công nhận/giao quyền sử dụng 9,6 m^2 đất tại chợ B và yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

2.5. Từ nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp T4 là có căn cứ, nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp T4. Quá trình tố tụng, Doanh nghiệp T4 đồng ý hỗ trợ cho bà L trị giá ki ốt đang tranh chấp, mức hỗ trợ bằng 1,5 lần giá trị đã định giá; ưu tiên cho bà L thuê ki ốt (sau khi xây dựng lại) tại vị trí ki ốt số E1 (số cũ Bara 3 lô A); miễn 05 năm tiền thế chân; miễn tiền thuê 03 tháng kể từ ngày bàn giao ki ốt mới; không truy thu lại số tiền bà L đã sử dụng ki ốt số 5 (số cũ Bara 3 lô A) của Doanh nghiệp T4 kể từ khi Doanh nghiệp T4 được cơ quan có thẩm quyền cho thuê, bàn giao khu đất và tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp T4. Theo Biên bản định giá ngày 11/4/2024, trị giá ki ốt là 1.050.000 đồng/m^2 x 9,6m^2

x 150% = 10.080.000 đồng nhưng nguyên đơn tự nguyện trả cho L 1,5 lần trị giá ki ốt đang tranh chấp là 15.120.000 đồng. Xét ý kiến của đại diện nguyên đơn là hợp tình, hợp lý và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Doanh nghiệp T4 có trách nhiệm trả giá trị ki ốt cho bà L với số tiền là 15.120.000 đồng.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, Hội đồng xét xử thống nhất.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng:

Bà L phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, số tiền này bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại nguyên đơn.

Doanh nghiệp T4 phải chịu 1.400.000 đồng chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bà L số tiền trị giá ki ốt, nên phải chịu tiền án phí tính theo giá ngạch, với số tiền là: 756.000 đồng.

Bà L phải chịu án phí không có giá ngạch đối với quyền sử dụng đất phải giao trả lại cho nguyên đơn với số tiền là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 35, 37, 49 Luật đất đai năm 2003 (tương ứng các Điều 56, 59, 99 Luật đất đai 2013);

- Điều 26, 35, 39, 147, 157, 164, 228, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Hoa L về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

1.1. Buộc bà Huỳnh Thị Hoa L có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 phần đất có diện tích 9,6m^2 và tài sản gắn liền với đất là ki ốt số 5 (số cũ Bara 3 lô A; số ký hiệu thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 39-2022 là ki ốt số 3) 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 T4.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4:

- Thanh toán giá trị ki ốt số 5 (số cũ Bara 3 lô A; số ký hiệu thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 39-2022 là Ki ốt số 3) cho bà Huỳnh Thị Hoa L số tiền là 15.120.000 (mười lăm triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng);

- Ưu tiên cho bà Huỳnh Thị Hoa L thuê ki ốt (sau khi bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 xây dựng lại) tại vị trí ki ốt số E1 (số cũ Bara 3 lô A; số ký hiệu thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 39-2022 là Ki ốt số 3);

- Miễn cho bà Huỳnh Thị Hoa L 05 (năm) năm tiền thế chân;

- Miễn cho bà Huỳnh Thị Hoa L tiền thuê 03 (ba) tháng kể từ ngày bàn giao ki ốt mới.

- Không yêu cầu bà Huỳnh Thị Hoa L thanh toán lại số tiền bà Huỳnh Thị Hoa L đã sử dụng ki ốt số 5 (số cũ Bara 3 lô A) kể từ khi bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 được cơ quan có thẩm quyền cho thuê, bàn giao khu đất và tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp T4 cho đến khi bà Huỳnh Thị Hoa L giao trả lại ki ốt.

(Có Sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng:

- Bà Huỳnh Thị Hoa L phải chịu số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; số tiền này hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4.

- Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 chịu 1.400.000 (một triệu, bốn trăm nghìn) đồng chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Số tiền này bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4, đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 phải chịu 756.000 (bảy trăm năm mươi sáu nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0011469 ngày 22/6/2023 và Biên lai thu tạm ứng án phí ký hiệu BLTU/24, số 0005741 ngày 04/11/2024. Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T4 nộp thêm số tiền số tiền là 156.000 (một trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

- Bà Huỳnh Thị Hoa L chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày niêm yết Bản án theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- Chi cục THADS Tp. Bến Cát;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS, TA (01).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Cẩm Hằng