

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 216 /2026/DS-PT

Ngày: 30/01/2026.

V/v: Tranh chấp đòi tài sản, bồi
thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Bình.

Các Thẩm phán: Ông Đào Hồng Cảnh

Ông Vũ Bảo Nguyên.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Bà Trần Thị Hồng Trinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 30 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 888/2025/TLPT-DS
ngày 03 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi tài sản, bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 389/2025/DSST ngày 31/3/2025
của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.
Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7791/2025/QĐPT-DS ngày 24 tháng 12
năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Tổng công ty N - TNHH Một thành viên; địa chỉ trụ sở: Số
189 đường Đ, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc H, Chủ tịch Hội đồng
quản trị Tổng công ty N - TNHH Một thành viên.

Ông Lê Trọng H1, Căn cước số 052086011303, Phó giám đốc Phòng
Kiểm soát nội bộ - pháp chế Tổng công ty N - TNHH Một thành viên; Ông
Nguyễn Đức Vũ H2, Căn cước số 054073000083, Nhân viên Phòng Đầu tư
Tổng công ty N - TNHH Một thành viên; Ông Cầm Bá H3, Căn cước số:
070087003068, Nhân viên Trung tâm kinh doanh và dịch vụ Tổng công ty N -
TNHH Một thành viên là đại diện theo ủy quyền của Tổng công ty N - TNHH
Một thành viên; Văn bản ủy quyền số 708/GUQ-TCT do Chủ tịch Hội đồng
quản trị Tổng công ty N - TNHH Một thành viên ký ngày 31/10/2025.

(Ông H1, ông H2, ông H3 cùng có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Ông Hồ Văn T (Sinh năm 1957 - Chết ngày 19/5/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn Thắng:

1. Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Hồ Thị Kim T1, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Hồ Quang T1, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Hồ Trung T2, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Chị Hồ Thị Hồng T2, sinh năm 2010; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà T có mặt, bà Đ, bà T1, ông T1, ông T2, chị T2 vắng mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1996; địa chỉ cư trú: Thôn H, xã H, tỉnh Lâm Đồng là đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Đ; Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 01747 ngày 18/02/2025 tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Vĩnh Long; (Cùng có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị Đ: Bà Phan Mỹ L; Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Một thành viên L, Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long; (Có mặt tại phiên tòa).

2. Bà Hồ Thị Kim T1, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Hồ Trung T2, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Huỳnh Thị Mỹ N1, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Vũ Thị M, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 2000; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Nguyễn Thủy T3, sinh năm 2005; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Nguyễn Hải H1, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Nguyễn Hoàng N2, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Phạm Hồ Bảo V1, sinh năm 2005; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà T1, ông T2, bà N1, ông V, bà M, ông H, bà T3, ông H1, ông S, ông N2, bà V1 vắng mặt tại phiên tòa).

Người kháng cáo: Tổng công ty N - TNHH Một thành viên là nguyên đơn; Bà Bùi Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Tổng công ty N - TNHH Một thành viên yêu cầu: Buộc ông Hồ Văn T và những người đang cư trú phải di dời tất cả hàng hóa, vật dụng, giao trả phần đất có diện tích 16.661,8m² tọa lạc tại địa chỉ 565B đường Đ, khu phố 6, phường P1, thành phố Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 70 theo tài liệu 2004 và theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/8/2020; Buộc ông T phải bồi thường thiệt hại là tiền thuê đất hàng năm Tổng công ty N - TNHH Một thành viên đã nộp đối với phần diện tích đất 16.661,8m² tại địa chỉ 565B đường Đ, Khu phố 6, phường P1, thành phố Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, tạm tính từ ngày 01/01/2007 đến ngày 27/3/2025, với số tiền là 24.205.619.800 đồng. Với những lý do sau:

Phần đất diện tích 16.661,8m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 70, phường P1, thành phố Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo tài liệu 2004 có nguồn gốc do UBND Thành phố Hồ Chí Minh quản lý và cấp cho Công ty Chăn nuôi thuộc Sở Nông nghiệp theo Quyết định số 20/GP.UB.78.NN ngày 24/5/1978. Ngày 13/5/1999, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 6231/CV-QLN xác lập tài sản thuộc sở hữu Nhà nước theo chỉ thị 12/CT-UB; Ngày 06/6/2006, ban hành Quyết định số 2568/QĐ-UBND điều chuyển phần đất trên cho Tổng công ty N; Ngày 04/7/2008, ban hành Công văn số 4225/UBND-TM về phê duyệt phương án xử lý tổng thể nhà đất của Tổng công ty N, trong đó có phần đất trên.

Ngày 12/02/1999, Xí nghiệp G - Công ty Gia cầm Thành phố trực thuộc Tổng công ty N và ông Hồ Văn T ký Hợp đồng kinh tế số 02/HĐ-TB/99 về hợp

tác kinh doanh nuôi trồng thủy sản với diện tích khoảng 14.700m². Đến ngày 31/12/2004, hợp đồng hết hạn nhưng ông T không trả mặt bằng nên công ty khiếu nại đến UBND phường P1 (cũ). Theo Biên bản hòa giải ngày 30/6/2006, ông T đã đồng ý giao trả mặt bằng vào ngày 01/01/2007, nhưng không T2 hiện đúng cam kết.

Với các căn cứ trên, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Tổng công ty N - TNHH Một thành viên.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn T là bà Bùi Thị Đ, bà Hồ Thị Thu T, bà Hồ Thị Kim T1, ông Hồ Quang T1, ông Hồ Trung T2, chị Hồ Thị Hồng T2 trình bày:

Ông T có ký hợp đồng kinh tế số 02/HĐ-TB/99 ngày 12/02/1999 với Tổng công ty Nông nghiệp V - TNHH Một thành viên, hợp tác kinh doanh nuôi trồng thủy sản. Diện tích ao hồ hợp tác để nuôi trồng, phân chia lợi nhuận là 4.700m². Hợp đồng kinh tế do Tổng công ty cung cấp cho Tòa án đã bị sửa diện tích từ 4.700m² thành 14.700m² là không đúng.

Diện tích đất Tổng công ty tranh chấp là 16.661,8m² thuộc thửa 184 tờ bản đồ số 6 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông T, có nguồn gốc thuộc phần đất có diện tích 23.450m² do ông Nguyễn Văn L1 sử dụng theo Trích lục địa bộ ngày 08/6/1966. Ông L1 chuyển nhượng cho ông Lại Đức T3 ngày 15/4/1980. Ông T3 chuyển nhượng cho ông Hồ Văn T ngày 26/10/1981.

Quá trình sử dụng đất, ông T và vợ là bà Đ đã khai hoang, mở rộng thêm phần đất thuộc thửa 185, 186 và một phần thửa 187 có vị trí xung quanh thửa 184 với diện tích là 12.638,9m². Tổng cộng toàn bộ diện tích đất gia đình ông T, bà Đ quản lý sử dụng là 36.088,9m², tại địa chỉ 565B Đường Đ, phường P1, thành phố Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Gia đình ông T đã sinh sống, quản lý và sử dụng ổn định, liên tục toàn bộ phần diện tích đất 36.088,9m² từ năm 1981 cho đến hiện tại. Do vậy có đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên việc Tổng công ty Nông nghiệp V - TNHH Một thành viên khởi kiện yêu cầu buộc di dời tài sản và giao trả lại một phần diện tích là 16.661,8m² là không đúng nên không chấp nhận, Tổng công ty cũng không có đủ tài liệu chứng cứ để xác định có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại là số tiền thuê đất hàng năm Tổng công ty đã nộp cho Nhà nước đối với thửa đất từ năm 2007 cho đến ngày xét xử. Do đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông T và Tổng công ty kê khai đóng tiền cho nhiều phần đất khác nhau, không phải chỉ đóng tiền cho phần đất thuộc địa chỉ số 565B đường Đ do đó không đồng ý bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Đ có bà Hồ Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Cẩm N đại diện trình bày:

Phần đất 16.661,8m² nguyên đơn yêu cầu nằm trong một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 70, phường P1, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có

tổng diện tích 36.088,9m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng A Số lập ngày 27/12/2017. Quyền sử dụng đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của gia đình ông T - bà Đ, thuộc các thửa số 184, 185 và 187 theo họa đồ tỷ lệ 1:4000 do Nha Tổng giám đốc Địa địa lập ngày 16/3/1966, trong đó 23.450m² đất thuộc thửa 184 do ông Nguyễn Văn L1 sử dụng theo trích lục địa bộ ngày 08/6/1966. Ngày 15/4/1980, Ông L1 chuyển nhượng cho ông Lại Đức T3 theo giấy thỏa thuận sang nhượng đất. Ngày 26/10/1981, ông T3 chuyển nhượng lại cho ông T theo giấy thỏa thuận mua bán có xác nhận, đóng dấu của Ban nông hội. Phần đất nguyên đơn yêu cầu do bà Đ và ông T quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài, liên tục từ năm 1981 được UBND phường P1 (cũ) xác nhận; được Ban công tác mặt trận Khu phố 6, Công an phường P1 và những người sống bên cạnh làm chứng, xác nhận về thời gian sinh sống, canh tác quản lý sử dụng đất của gia đình bà Đ. Do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim T1 và ông Hồ Trung T2 có cùng ý kiến trình bày với bà Bùi Thị Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ N1, ông Nguyễn Văn V, bà Vũ Thị M, ông Nguyễn Trung H, bà Nguyễn Thủy T3, ông Nguyễn Hải H1, ông Nguyễn Ngọc S, ông Nguyễn Hoàng N2, bà Phạm Hồ Bảo V1 không có mặt tại Tòa án, không tham gia tố tụng, không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 389/2025/DSST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 158, 164, 166, 500 và Điều 584 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng công ty N - TNHH Một thành viên.

Buộc ông Hồ Văn T và những người đang cư trú trên phần đất tại địa chỉ 565B đường Đ, Khu phố 6, phường P1, thành phố Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời tất cả hàng hóa, vật dụng, công trình xây dựng trên đất và giao trả phần đất có diện tích 16.661,8m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 70, phường P1, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu 2004) và theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường

Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/8/2020 cho Tổng công ty N - TNHH Một thành viên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng công ty N - TNHH Một thành viên, về việc yêu cầu ông Hồ Văn T phải bồi thường cho Tổng công ty N - TNHH Một thành viên số tiền là 24.205.619.800 đồng (hai mươi bốn tỷ, hai trăm lẻ năm triệu, sáu trăm mười chín ngàn, tám trăm đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Tổng công ty N - TNHH Một thành viên chịu các chi phí tố tụng đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Văn T phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Tổng công ty N - TNHH Một thành viên phải chịu án phí sơ thẩm là 132.205.620 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu, hai trăm lẻ năm ngàn, sáu trăm hai mươi đồng).

Trả lại cho Tổng công ty N - TNHH Một thành viên 95.581.274 đồng (Chín mươi lăm triệu, năm trăm tám mươi một ngàn hai trăm bảy mươi tư đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2017/0039655 ngày 10/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh và biên lai thu số 0000230 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025 nguyên đơn Tổng công ty N - TNHH Một thành viên có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức không chấp nhận yêu cầu buộc ông Hồ Văn T phải bồi thường cho Tổng công ty N - TNHH Một thành viên số tiền là 24.205.619.800 đồng là không đúng quy định pháp luật, gây thiệt hại trực tiếp đến tài sản Nhà nước.

Ngày 21/5/2025, Tổng công ty N - TNHH Một nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0000010.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Các văn bản Giấy phép sử dụng đất số 20/GPQĐ78NN ngày 24/5/1978, Công văn số 6231/CV-QLN ngày 13/5/1999 về xác lập tài sản thuộc sở hữu Nhà nước theo

chỉ thị 12/CT-UB, Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 06/6/2006, Công văn số 4225/UBND-TM về phê duyệt phương án xử lý tổng thể nhà đất của Tổng công ty N của UBND Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện không đúng quy định pháp luật. Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức có các vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Không hoãn phiên tòa khi bị đơn vắng mặt lần thứ hai do sự kiện bất khả kháng; Không triệu tập bà Đ tham gia tố tụng đúng quy định, không cho bà Đ thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật; Không triệu tập đầy đủ người liên quan tham gia tố tụng; Không cho T2 hiện việc thu thập chứng cứ theo quy định; Không xem xét thẩm định tại chỗ; Không định giá tài sản khi giải quyết vụ án.

Bà Bùi Thị Đ được miễn tạm nộp án phí kháng cáo do đã trên 60 tuổi.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 389/2025/DSST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo Quyết định số 195/QĐKNPT-VKS-DS, với nội dung: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức triệu tập thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là bà Hồ Thị Thu T, ông Trần Phúc T4, ông La Hồ Bảo N3, ông Hồ Quang T1, bà Nguyễn Thị Tuyết H3 là những người đang trực tiếp cư trú trên đất và có công sức trong việc tạo lập các tài sản trên phần đất tranh chấp, đã được Tòa án ghi nhận tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2020; Không xem xét thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Đ. Cụ thể: Ngày 28/3/2024, Tòa án mở phiên tòa xét xử và tạm ngừng vào các ngày 24/4 và 26/4/2024. Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa để triệu tập thêm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đ, nhưng chỉ triệu tập tham gia phiên tòa mà không tiến hành mở lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là không đúng quy định. Bà Đ có đơn yêu cầu độc lập nhưng Tòa án không tiến hành xem xét thụ lý là vi phạm quy định tại Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không xác minh, thu thập đủ tài liệu chứng cứ để xác định phần đất tranh chấp đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh xác lập quyền sở hữu và giao cho Tổng công ty N - TNHH Một thành viên sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Tổng công ty N - TNHH Một thành viên có thỏa thuận với chủ đất và những người đang ở, đang canh tác không; Không tiến hành đo vẽ, áp ranh phần đất tranh chấp để xác định có thuộc các lô họa đồ số số 184, 185, 186 và một phần lô 187 đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao cho Tổng công ty N - TNHH Một thành viên không. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn Tổng công ty N - TNHH Một thành viên là người kháng cáo trình bày:* Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc ông Hồ Văn T phải bồi thường cho Tổng công ty N - TNHH Một thành viên số tiền là 24.205.619.800 đồng là không đúng quy định pháp luật gây thiệt hại trực tiếp

đến tài sản Nhà nước. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Hồ Văn T có ý kiến:* Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ có người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Tòa án triệu tập thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng và không xác minh, thu thập đủ tài liệu chứng cứ. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N1, ông V, bà M, ông H, bà T3, ông H1 có đơn xin vắng mặt và có cùng ý kiến đề nghị hủy bản án sơ thẩm do triệu tập thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng và không xác minh, thu thập đủ tài liệu chứng cứ.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1, ông T2, ông S, ông N2, bà V1 vắng mặt.*

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

2. Về kháng cáo và kháng nghị: Kháng cáo của bà Đ và kháng nghị là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ trình bày của các đương sự; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tổng công ty N - TNHH Một thành viên khởi kiện yêu cầu buộc ông Hồ Văn T và những người đang cư trú phải di dời tất cả hàng hóa, vật dụng, giao trả phần đất có diện tích 16.661,8m² tọa lạc tại địa chỉ 565B Đường Đ, khu phố 6, phường P1, thành phố Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, thửa 44, tờ bản đồ số 70 theo tài liệu 2004 và theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/8/2020; Buộc ông Hồ Văn T phải bồi thường thiệt hại là tiền thuê đất hàng năm Tổng công ty N - TNHH Một thành viên đã nộp đối với phần diện tích đất

16.661,8m² tại địa chỉ 565B đường Đ, Khu phố 6, phường P1, thành phố Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, tạm tính từ ngày 01/01/2007 đến ngày 27/3/2025, với số tiền là 24.205.619.800 đồng là tranh chấp về đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại. Đơn nộp ngày 18/4/2011 là trong thời hiệu và được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (cũ) thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 2 và 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn Tổng công ty N - TNHH Một thành viên và người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Đ nộp trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã nộp tạm ứng án phí đúng thời hạn nên là hợp lệ.

- Quyết định kháng nghị số 195/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/4/2025 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện trong thời hạn quy định tại Điều 278, Điều 279 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với bà Hồ Thị Thu T, ông Trần Phúc T4, ông La Hồ Bảo N3, ông Hồ Quang T1, bà Nguyễn Thị Tuyết H3 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập tham gia tố tụng là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N1, ông V, bà M, ông H, bà T3, ông H1 có đơn xin vắng mặt và bà T1, ông T2, ông S, ông N2, bà V1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn Tổng công ty N - TNHH Một thành viên yêu cầu sửa bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Hồ Văn T phải bồi thường thiệt hại là tiền thuê đất hàng năm tổng công ty đã nộp đối với phần diện tích đất 16.661,8m² tại địa chỉ 565B đường Đ, Khu phố 6, phường P1, thành phố Thủ Đức (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ yêu cầu tuyên hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng và không xác minh, thu thập đủ tài liệu chứng cứ; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm.

Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của Tổng công ty N - TNHH Một thành viên xác nhận về việc không cung cấp được bản chính Hợp đồng kinh tế số 02/HĐ-TB/99 ngày 12/02/1999 về hợp tác nuôi trồng thủy sản với ông Hồ Văn T thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập được bản chính của hợp đồng và trong nội dung của hợp đồng bản phôtô có dấu hiệu bị tẩy xóa đối với phần diện tích hợp tác kinh doanh là 14.700m². Xét, Tòa án cấp sơ thẩm không T2 hiện đo vẽ, áp ranh để xác định phần đất tranh chấp có thuộc các lô

họa đồ số 184, 185, 186 và một phần lô 187 tọa lạc tại tờ 6, xã Phước Long, huyện Thủ Đức (cũ) có thuộc đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao cho Tổng công ty N - TNHH Một thành viên không. Như vậy là chưa xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để xác định phần đất tranh chấp đã được Nhà nước xác lập quyền sở hữu và giao cho Tổng công ty N - TNHH Một thành viên sử dụng đúng theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất có diện tích 16.661,8m². Do đó, nội dung của bản án tuyên buộc ông Hồ Văn T cùng những người đang trực tiếp cư trú trên đất phải di dời các tài sản trên đất và giao trả đất là không có căn cứ.

- Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức lập ngày 07/7/2020 thể hiện bà Hồ Thị Thu T, ông La Hồ Bảo N3, ông Hồ Quang T1, bà Nguyễn Thị Tuyết H3 là những người đang sinh sống trên đất. Căn cứ Đơn yêu cầu được tham gia tố tụng ký ngày 28/02/2025 thể hiện bà Hồ Thị Thu T, ông Trần Phúc T4, ông La Hồ Bảo N3, ông Hồ Quang T1, bà Nguyễn Thị Tuyết H3 yêu cầu được tham gia tố tụng với lý do đang *trực tiếp sinh sống, quản lý, sử dụng đất và các tài sản gắn liền quyền sử dụng đất đang tranh chấp gồm: nhà ở vật nuôi và các công trình khác do chúng tôi đóng góp cùng ông T, bà Đ xây dựng quản lý*. Xét, trong trường hợp này cần triệu tập các ông, bà trên tham gia tố tụng để xác định rõ có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hay không, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào xác minh của Công an phường P1 (cũ) về việc những người có tên trên không đăng ký thường trú hay tạm trú trên đất để xác định không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 11 của Luật cư trú năm 2020, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông Hồ Văn T, bà Bùi Thị Đ, bà Hồ Thị Thu T, bà Hồ Thị Kim T1, ông Hồ Trung T2, ông Hồ Quang T1 ký Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất số 008/HĐGV/ALC/2018 ngày 26/7/2018 với Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư A1. Vốn góp là toàn bộ diện tích 36.088,9m², trong đó có 16.661,8m² đang tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 70, phường P1, Quận 9 (cũ), Tờ bản đồ 2003, thửa phân chiết 44-1 và 44-2 theo bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 27/12/2017. Gia đình ông T đã nhận số tiền 26.000.000.000 đồng (hai mươi sáu tỉ đồng) và Công ty A1 đã phân lô bán nền cho nhiều cá nhân. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập đương sự tham gia tố tụng là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Căn cứ hồ sơ thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập bà Bùi Thị Đ là vợ của ông Hồ Văn T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào ngày 14/02/2025 để tham gia phiên tòa, không tiến hành lại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải có sự tham gia của bà Đ là không đúng quy định tại các Điều 205, 208, 209, 210 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ngày 28/02/2025, bà Đ có đơn yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà Bùi Thị Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng cáo, kháng nghị hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 2 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Tổng công ty N - TNHH Một thành viên.

2. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 389/2025/DSST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp đòi tài sản, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Tổng công ty N - TNHH Một thành viên; địa chỉ trụ sở: Số 189 đường Đ, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc H, Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty N - TNHH Một thành viên.

Bị đơn: Ông Hồ Văn T (Sinh năm 1957 - Chết ngày 19/5/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn Thắng:

1. Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Hồ Thị Kim T1, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Hồ Quang T1, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Hồ Trung T2, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Chị Hồ Thị Hồng T2, sinh năm 2010; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị Đ: Bà Phan Mỹ L; Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Một thành viên L, Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Hồ Thị Kim T1, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Hồ Trung T2, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Huỳnh Thị Mỹ N1, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Vũ Thị M, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 2000; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Nguyễn Thủy T3, sinh năm 2005; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Nguyễn Hải H1, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Nguyễn Hoàng N2, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Phạm Hồ Bảo V1, sinh năm 2005; địa chỉ cư trú: Số 565B đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho Tổng công ty N - TNHH Một thành viên số tiền án phí đã tạm nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0000010 ngày 21/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Bùi Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận :

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Thi hành án Dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Khu vực 2 TP.HCM
- Thi hành án Dân sự Khu vực 2 TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Nam Bình