TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 645/2025/DS-ST
Ngày: 24/9/2025
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Văn Hải**

Các Hội thẩm nhân dân:

1) Ông **Vũ Huy Hoàng**

2) Ông **Phạm Văn Tuyền**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Kim Ngân** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà **Phan Mỹ Dung** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc: "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 173/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 214/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thiều Q**, sinh năm: 1979;

Địa chỉ thường trú: số 60 Bình Quới, tổ 57, Phường 27, quận Bình T, Thành phố H (nay là phường Bình Q, Thành phố H); Địa chỉ liên hệ: số 1110A5 Phạm Văn Đồng, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đ, Thành phố H (nay là phường Thủ Đ, Thành phố H).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn T**, sinh năm: 1983; Địa chỉ liên hệ: số 1110A5 Phạm Văn Đồng, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đ, Thành phố H (nay là phường Thủ Đ, Thành phố H), (theo Giấy ủy quyền lập ngày 24/02/2024)_Có mặt.

Bò ñôn: Ông **Hồ Xuân H**, sinh năm: 1982_có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ đăng ký thường trú: B1725 Chung cư Lô B, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 3, Thành phố Vũng T, tỉnh B (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố H); Địa chỉ liên hệ: Số 110 Tô Vĩnh Diện, phường Khương Đ, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Trần Duyên Thành N**, sinh năm: 1981_có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 204/16 Quốc lộ 13, phường Bình T, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/4/2024, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 03/01/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thiều Q và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn T trình bày:

Ông Nguyễn Thiều Q là chủ nhà đất tại thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87, diện tích 225,7m^2, tại B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI793768, cấp ngày 10/11/2017, số vào sổ cấp GCN: CS09916.

Nhà đất này trước đây ông Quang cho thuê giá 18.000.000 đồng/tháng. Đến cuối năm 2023, người thuê trả nhà, lúc này ông Quang có ý định mở quán bán cà phê, sau khi ổn định và phát triển thì sẽ bán thêm cơm trưa và đồ ăn sáng. Thời điểm này ông Quang ở quận Bình Thạnh, không trực tiếp bán cà phê được, nên muốn tìm một người để phối hợp bán cà phê.

Giữa ông Quang và ông Hồ Xuân H có mối quan hệ quen biết với nhau từ trước. Qua tìm hiểu ông Quang biết được ông Hải đang thuê nhà ở tại Đồng Nai và nuôi chim vẹt, nên đã trao đổi với ông Hải về việc phối hợp bán cà phê. Ông Quang đồng ý cho ông Hải ở và mang chim về quán nuôi để tiện trông coi quán và bán cà phê. Toàn bộ chi phí đầu tư vào quán do ông Quang bỏ ra, tiền lời thu được chia đôi, mỗi người một nửa.

Tháng 10/2023, ông Hải chuyển đến nhà ông Quang ở nuôi chim và phụ ông Quang bán cà phê. Sau 03 tháng hoạt động, tổng thu nhập 03 tháng được khoảng 12.000.000 đồng *(mười hai triệu)*, ông Quang chia cho ông Hải 6.000.000 đồng *(sáu triệu),* tức mỗi tháng được khoảng 2.000.000 đồng *(hai triệu đồng).*

Từ ngày về nhà ông Quang ở, ông Hải có nhiều hành vi, việc làm không đúng như thường xuyên lôi kéo người khác về nhà ở chung; cho người khác để đồ đạc trong nhà nhưng không thông báo cho ông Quang biết; tỏ thái độ không đồng ý, ngăn cản và chửi bới khi ông Quang gắn camera giám sát và treo bảng cho thuê mặt bằng ghép vào buổi chiều; Gây mất an ninh trật tự như thường tổ chức ăn nhậu tại quán, xô xát đánh nhau, hát karaoke to tiếng, chửi bới, gây phản cảm, khó chịu cho khách đến uống cà phê và làm ảnh hưởng đến hàng xóm, nhiều lần bị phản ánh, nhắc nhở; Thái độ, tác phong phục khách không tốt, không báo cáo kết quả kinh doanh hàng ngày cho ông Quang.

Ông Quang đã nhiều lần nhắc nhở ông Hải không tổ chức ăn nhậu và hát karaoke lớn tiếng trong quán, làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh và hàng xóm láng

giềng, nhưng ông Hải không khắc phục và ngày càng ăn nhậu, chửi bới nhiều hơn, không quan tâm đến việc bán cà phê.

Trước tình trạng đó, ngày 20/02/2024, ông Quang đã quyết định ngừng bán cà phê để cho thuê mặt bằng và yêu cầu ông Hải phải tìm nơi ở khác và thu dọn đồ đạc trả lại nhà, mặt bằng. Nhưng ông Hải chây ỳ và cố tình không thực hiện. Hiện ông Hải đang ở và chiếm dụng căn nhà của ông Quang.

Nhận thấy việc ông Hải cố tình chiếm dụng không trả lại nhà cho ông Quang là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Quang. Do đó ông Quang nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Tại đơn khởi kiện ngày 01/4/2024, ông Quang yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Hồ Xuân H di chuyển đồ đạc và trả mặt bằng tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Quang.

- Yêu cầu ông Hồ Xuân H bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà cho ông Quang số tiền 18.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 20/02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tuy nhiên, căn cứ Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 19/11/2024, tại Đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 03/01/2025 ông Quang xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc ông Hồ Xuân H di chuyển đồ đạc và trả mặt bằng có diện tích 148,4 m^2 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Thiều Q.

- Yêu cầu ông Hồ Xuân H bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà cho ông Quang số tiền 18.000.000 VNĐ/tháng, tính từ ngày 20/02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Hồ Xuân H yêu cầu ông Quang phải bồi thường cho ông Hải số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) thì ông Quang không đồng ý, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh) không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì giữa ông Quang và ông Hải chỉ là phối hợp với nhau để bán cà phê, trên cơ sở ông Quang tạo điều kiện và giúp đỡ ông Hải có chỗ ở và kiếm thêm thu nhập chứ không phải hợp tác kinh doanh như ông Hải trình bày, giữa hai bên cũng không có bất cứ hợp đồng hay thỏa thuận nào bằng văn bản thể hiện về thời hạn phối hợp với nhau để bán cà phê. Tại Biên bản làm việc ngày 26/02/2024, ông Hải xác nhận: "ông Quang đồng ý cho ông Hải nuôi chim ở quán nhưng ông Hải phải chịu mọi trách nhiệm về việc nuôi chim của ông Hải. Ông Quang không có lợi ích và không chịu bất cứ trách nhiệm gì về việc nuôi chim của ông Hải. Việc nuôi chim là việc riêng của ông Hải".

Trong đơn phản tố ngày 14/9/2024, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hồ Xuân H trình bày:

Ông Hồ Xuân H và ông Nguyễn Thiều Q là đồng nghiệp trong thời gian làm việc tại Công ty cổ phần Vận Tải Biển Bắc từ tháng 2/2018 đến tháng 12/2019. Ngày 16/06/2023 ông Quang theo dõi và thấy ông đăng một số hình ảnh về trại vẹt của ông Hải ở Biên Hoà- Đồng Nai trên Zalo, theo đó ông Quang đã chủ động liên hệ và đến thăm trại vẹt của ông. Những ngày tiếp theo ông Quang liên tiếp liên hệ với ông và nói

mình có mặt bằng ở Vĩnh Lộc B- Bình Chánh (là mặt bằng hiện tại đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của ông Quang) mới được người thuê trả lại, ngỏ ý muốn ông suy nghĩ xem có phương án kinh doanh nào phù hợp ở đó thì cùng hợp tác làm chung. Sau một thời gian trao đổi thì ông Quang và ông thống nhất kinh doanh quán cà phê Vẹt và bán cơm trưa tại mặt bằng nêu trên với thời hạn xác định là 2 năm (vì là đồng nghiệp cũ tin tưởng lẫn nhau nên chỉ thoả thuận miệng mà không có hợp đồng hay ghi nhận bằng bằng bản nào). Tuy nhiên toàn bộ những gì trao đổi qua tin nhắn Zalo giữa ông và ông Quang, ông vẫn còn lưu giữ là cơ sở để xác minh việc ông Quang rủ rê, mời ông về hợp tác làm ăn chung với ông Quang tại nhà ông Quang tại Bình Chánh. (Đính kèm: Hội thoại tin nhắn giữa ông và ông Quang). Trên cơ sở thoả thuận hợp tác kinh doanh 02 mô hình cà phê Vẹt và cơm trưa trong thời gian 02 năm như trên, ngày 18/09/2023 ông đã thuê xe tải di dời toàn bộ trại vẹt và đồ đạc cá nhân của mình đến nhà của ông Quang tại Vĩnh Lộc B- Bình Chánh. Trong tháng đầu tiên từ ngày 19/09/2023 đến 19/10/2023 ông và ông Quang tập trung dọn dẹp, sửa sang toàn bộ mặt bằng của nhà ông Quang để triển khai bán cà phê Vẹt và cơm trưa: đi lại đường điện, nước, sơn tường, an nền đất, trải thảm cỏ nhân tạo, chôn cột làm võng cho khách...Đến ngày 19/10/2024 chính thức mở bán cà phê Vẹt. Nhưng việc bán cơm trưa không được thực hiện do ông Quang không chịu thuê đầu bếp và người làm để bán cơm trưa mà ông Quang tiếp tục tìm người để hợp tác mở bán cơm trưa (hình thức hợp tác tương tự như hợp tác với ông) và không ai đồng ý hợp tác với ông Quang với yêu cầu mà ông Quang đề ra, vậy nên ông và ông Quang chỉ dừng lại ở việc bán Cà phê Vẹt chứ không có thêm bất kỳ một mô hình kinh doanh nào khác để tăng lợi nhuận cho cả hai.

Đến ngày 20/02/2024 ông Quang đột nhiên thông báo với ông là dừng kinh doanh quán cà phê Vẹt, ông Quang muốn lấy lại mặt bằng để cho thuê và cho ông thời gian một (01) tháng để tìm thuê nhà mới để nuôi vẹt và chuyển toàn bộ trại vẹt cũng như đồ đạc của ông đến chỗ mới. Theo đó, ông và ông Quang có trao đổi với nhau về việc bồi thường cho ông về việc 05 tháng từ ngày chuyển trại Vẹt của ông từ Biên Hòa về Bình Chánh, trại vẹt của ông không thể sinh sản (do thay đổi môi trường sống). Ông yêu cầu ông Quang bồi thường cho ông 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), tương ứng với việc ông bị mất đi lợi nhuận từ trại vẹt trong thời gian mở bán cà phê (từ ngày 19/10/2023 đến 20/02/2024), còn một tháng sửa sang mặt bằng trước khi kinh doanh ông không tính. Nhưng ông Quang chỉ đồng ý bồi thường cho ông 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) với lý do là ông Quang cũng mất tiền vào việc đầu tư bán cà phê, nên muốn ông và ông Quang cùng chịu chung khoản bồi thường mà ông yêu cầu mỗi bên chịu một nửa. Do hai bên không thống nhất được giá trị bồi thường nên ông Quang cũng đã đưa ra một số phương án: hỏi ý kiến hàng xóm, nhờ hàng xóm xác định về mức độ bồi thường là bao nhiêu cho hợp lý, lên uỷ ban xã để nhờ họ phân giải. Tất cả các phương án ông Quang đề xuất ông đều đồng ý và luôn thể hiện thái độ hợp tác. Tuy nhiên đến ngày 24/02/2024 (sau 04 ngày kể từ ngày ông Quang quyết định dừng kinh doanh cà phê Vẹt) thì ông Quang dẫn hai luật sư mà ông Quang thuê đến gặp ông và yêu cầu ông làm việc với 02 luật sư của ông Quang để thống nhất chi phí bồi thường cho ông chứ không được làm việc trực tiếp với ông Quang như ban đầu

nữa. Ông Hải đồng ý làm việc với luật sư vì ông chỉ muốn nhanh chóng xong việc để ông còn sớm di chuyển trại vẹt của ông đến chỗ mới để sớm đưa trại vẹt vào ổn định và sinh sản như trước. Theo đó, hai luật sư của ông Quang thông báo cho ông biết là mức độ bồi thường của ông Quang đối với ông hiện tại chỉ còn 5.000.000 đồng (tiền hỗ trợ thuê xe di dời trai vẹt đến chỗ mới), chứ không còn ở mức 20.000.000 đồng như những ngày trước đó nữa nên ông không đồng ý với ý kiến trên (kèm theo Biên bản làm việc ngày 24/02/2024).

Sau ngày 20/02/2024 ông không còn công việc bán cà phê như trước, không có thu nhập để duy trì sinh hoạt tối thiểu, không có tiền để thuê chỗ ở mới đủ điều kiện nuôi trại vẹt cũng như không có tiền để thuê xe tải vận chuyển di dời trại vẹt của mình, ông đã tìm được một công việc tại chợ Tân Bình từ ngày 28/02/2024. Đến ngày 03/03/2024 ông trở về nhà ông Quang để cho vẹt ăn thì phát hiện ông Quang đã tự động cắt toàn bộ điện trong nhà, ông không có điện để thắp sáng, không có điện để bơm nước, đồng nghĩa với việc ông hoàn toàn không có điện nước để duy trì sinh hoạt. Người hàng xóm bên cạnh biết chuyện và đồng ý cho ông câu điện qua để sử dụng với chi phí là 200.000 đồng /tháng. Từ ngày đó do làm việc ở chợ Tân Bình xa nhà ông Quang nên ông chỉ tranh thủ về nhà ông Quang mỗi tuần 02 lần vào chiều thứ 4 và sáng chủ nhật để cho chim ăn. Mỗi lần đi bất kỳ đâu ra khỏi nhà ông luôn gửi chìa khoá nhà của ông Quang cho hàng xóm bên cạnh, và ông Quang luôn biết rõ điều này. Mọi việc cứ tiếp diễn như vậy cho đến ngày ông nhận được thông báo từ ông Quang là ông Quang kiện ông ra Toà án nhân dân huyện Bình Chánh (ngày 15/04/2024).

Ngày 08/04/2024 có 02 cán bộ kiểm tra môi trường và Trưởng ấp đã đến làm việc với ông tại nhà ông Quang ở Vĩnh Lộc B, Đoàn đã kiểm tra và xác định điều kiện vệ sinh của trại vẹt mà ông đang sở hữu tại nhà ông Quang. Và tất cả đều nhất trí ghi nhận, trại Vẹt của tôi được nuôi nhốt trong điều kiện vệ sinh tốt, không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh, không vi phạn nuôi nhốt các động vật quý hiếm cần được bảo tồn (kèm theo biên bản làm việc ngày 08/04/2024).

Ngày 24/04/2024 ông có được một cơ hội công việc ở Vũng Tàu, rất thuận lợi cho ông nên ông đã về Vũng Tàu làm kể từ 24/04/2024. Năm tuần đầu tiên, do không tìm được người chăm sóc vẹt hộ mình, mỗi tuần ông phải từ Vũng Tàu lên Bình Chánh để cho Vẹt ăn vào thứ 2 hàng tuần. Sau đó ông nhờ được một hàng xóm đồng ý cho vẹt ăn giúp 3 ngày 1 lần và trả cho người đó 200.000 đồng tiền bồi dưỡng đã nuôi vẹt giúp. Tuy nhiên có thể vì người hàng xóm không biết chăm sóc vẹt nên cả trại vẹt của ông cứ bị chết rải rác liên tục, và đến thời điểm hiện tại thì đã chết hết không còn con vẹt nào.

Trại vẹt ban đầu khi ông chuyển về nhà ông Quang ngày 18/09/2023 gồm có:

- 16 cặp Vẹt Green check sinh sản: giá thị trường giao động từ 8.000.000 – 10.000.000 đồng/cặp;

- 03 cặp Vẹt Cockatiel sinh sản: giá thị trường giao động từ 3.000.000 – 4.000.000 đồng/cặp;

- 02 cặp vẹt Lovebird sinh sản: giá thị trường giao động từ 3.000.000 – 4.000.000 đồng/cặp;

- 06 cặp vẹt Yến Phụng: giá thị trường giao động từ 500.000 – 700.000 đồng/cặp.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Quang. Đồng thời, ông có đơn phản tố yêu cầu ông Quang phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại trại vẹt của ông bị tổn thất do những quyết định đơn phương của ông Quang đưa ra, cụ thể là việc ông Quang đơn phương tự ý chấm dứt thoả thuận hợp tác kinh doanh quán Cà phê Vẹt tại mặt bằng của ông Quang tại Vĩnh Lộc B- Bình Chánh cho ông với giá trị 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Trong bản tự khai ngày 19/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Duyên Thành N trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Thiều Q, đăng ký kết hôn ngày 03/03/2009 tại Ủy ban nhân dân Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vợ chồng bà là chủ nhà đất tại thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87, diện tích 225,7m^2, tại B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI793768, cấp ngày 10/11/2017, số vào sổ cấp GCN: CS09916. Mặc dù trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên chồng bà là ông Quang, nhưng đây là tài sản chung của hai vợ chồng, hình thành trong thời kỳ hôn nhân.

Vào cuối năm 2023, khi kết hợp với ông Hồ Xuân H để kinh doanh quán cà phê tại nhà đất của vợ chồng bà, thì chồng bà (ông Quang) có trao đổi, bàn bạc với bà và bà cũng đồng ý với kế hoạch làm ăn của chồng. Theo thoả thuận, ông Hải chỉ phụ ông Quang bán cà phê, lợi nhuận được bao nhiêu thì chia đôi mỗi người một nửa, chứ không có bất cứ thoả thuận nào về việc nuôi chim chung.

Sau này việc bán cà phê không thuận lợi nên ông Quang quyết định dừng bán và chuyển sang cho thuê mặt bằng, nhưng ông Hải cố tình chiếm giữ mặt bằng, không di chuyển đồ đạc đi nơi khác, làm cho vợ chồng bà không thể cho thuê được mặt bằng.

Nay bà đề nghị Toà án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Xuân H và xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Nguyễn Thiều Q. Ngoài ra, bà không có yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

Ông Trần Văn T xác định tại Đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 19/9/2025 và tại phiên tòa hôm nay, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thiều Q, ông xác định ông Quang thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông Quang yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông Hồ Xuân H di chuyển toàn bộ đồ đạc và trả mặt bằng có diện tích 145,9 m^2 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Nguyễn Thiều Q theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh lập ngày 19/11/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu ông Hồ Xuân H bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà cho ông Quang số tiền 18.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 20/02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2025) làm tròn 18 tháng với tổng số tiền là 324.000.000 đồng.

Ông Quang xác định thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87, diện tích 225,7m^2, tại B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI793768, cấp ngày 10/11/2017, số vào sổ cấp GCN: CS09916 cấp cho ông Nguyễn Thiều Q là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Thiều Q và bà Trần Duyên Thành N. Ông Thi cũng xác định đã nhận được Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc yêu cầu ông Nguyễn Thiều Q cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế của ông Quang từ ngày 20/02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2025) nhưng ngoài Hợp đồng thuê nhà ngày 17/8/2022 ký giữa ông Nguyễn Thiều Q và ông Nguyễn Trần Trung Nguyên thì ông Quang không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh thiệt hại thực tế theo yêu cầu của Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiều Q đối với bị đơn ông Hồ Xuân H về việc buộc ông Hồ Xuân H di chuyển toàn bộ đồ đạc và trả mặt bằng có diện tích 145,9 m^2 thuộc một phần thửa 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Nguyễn Thiều Q. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Hồ Xuân H bồi thường thiệt hại cho ông Quang tính từ ngày 20/02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 324.000.000 đồng. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hồ Xuân H. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thiều Q khởi kiện ông Hồ Xuân H yêu cầu ông Hải di chuyển toàn bộ đồ đạc, trả mặt bằng có diện tích 145,9 m^2 thuộc một phần thửa 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Quang và yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà bị mất do ông Hải không trả mặt bằng. Bị đơn ông Hồ Xuân H có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Thiều Q bồi thường thiệt hại trại vẹt bị tổn thất do ông Quang đơn phương chấm dứt thỏa thuận hợp tác kinh doanh với số tiền 180.000.000 đồng. Đây là tranh

chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Đối tượng tranh chấp là nhà đất tọa lạc tại xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025, Điều 3 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025, khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025, Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn ông Hồ Xuân H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Duyên Thành N vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Hải, bà Ngọc là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[3] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch giữa các đương sự xác lập vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông Hồ Xuân H di chuyển toàn bộ đồ đạc và trả mặt bằng có diện tích 145,9 m^2 thuộc một phần thửa 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/11/2024, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1.1] Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, ông Quang yêu cầu ông Hồ Xuân H di chuyển đồ đạc và trả mặt bằng có diện tích 148,4 m^2 thuộc một phần thửa 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Thiều Q. Tại đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thiều Q là ông Trần Văn T xác định ông Nguyễn Thiều Q thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: ông Quang yêu cầu ông Hải di chuyển toàn bộ đồ đạc và trả mặt bằng có diện tích 145,9 m^2 thuộc một phần thửa 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Quang. Như vậy, diện tích mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tại phiên tòa hôm nay là 145,9 m^2 , giảm 2,5 m^2 so với yêu cầu ban đầu. Xét thấy việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 148,4 m^2 xuống 145,9 m^2 thuộc một phần thửa 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025 Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.1.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 793768, số vào sổ cấp GCN: CS 09916 ngày 10/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thiều Q thì ông Nguyễn Thiều Q, sinh năm: 1979, địa chỉ thường trú: 60 Bình Quới, Phường 27, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 639, tờ bản đồ số

87, diện tích 225,7 m^2, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất: B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản trên đất là căn nhà có diện tích xây dựng là 61,7 m^2.

[4.1.3] Tại Văn bản số 9211/CNBC-LT ngày 27/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh phúc đáp cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh) có nội dung:

"Thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87 (tài liệu BĐĐC), xã Vĩnh Lộc B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số CS09916 ngày 10/11/2017 cho ông Nguyễn Thiều Q. Chi nhánh chưa tìm thấy thông tin đăng ký biến động kể từ ngày 10/11/2017 đối với Giấy chứng nhận trên".

[4.1.4] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thiều Q là ông Trần Văn T xác định hiện tại ông Nguyễn Thiều Q và vợ là bà Trần Duyên Thành N là chủ sử dụng, sở hữu đối với thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87, diện tích 225,7 m^2, địa chỉ thửa đất: B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản trên đất là căn nhà có diện tích xây dựng 61,7 m^2.

[4.1.5] Tại bản tự khai ngày 19/9/2025, bà Trần Duyên Thành N xác định bà và ông Quang là vợ chồng. Bà Ngọc xác định thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87, diện tích 225,7 m^2, địa chỉ thửa đất: B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà có diện tích xây dựng 61,7 m^2 trên đất là tài sản chung của bà và ông Quang. Bà thống nhất với yêu cầu của ông Quang và không có tranh chấp, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Như vậy, có căn cứ xác định ông Nguyễn Thiều Q là người sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87, diện tích 225,7 m^2, địa chỉ thửa đất: B11/11F Võ Văn Vân, âp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) và căn nhà trên đất có diện tích xây dựng 61,7 m^2.

[4.1.6] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh và Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/11/2024 thì phần tranh chấp có diện tích thực tế là 148,4 m^2 tại các vị trí (1) tường gạch mái bạt, (2) tường gạch gác cemboard mái bạt, (3) tường gạch gác cemboard mái bạt, (4) tường gạch gác cemboard mái bạt. (5) tường gạch mái bạt, (6) tường gạch mái bạt trên bản đồ hiện trạng. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 793768, số vào sổ cấp GCN: CS 09916 ngày 10/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thiều Q có diện tích là 145,9 m^2 tại các vị trí (3) tường gạch gác cemboard mái bạt, (6) tường gạch mái bạt trên bản đồ hiện trạng. Trên phần đất tranh chấp có 1 căn nhà cấp 4, 1 tầng + gác Cemboard, có kết cấu: tường gạch, sàn Cemboard, cột sắt, mái bạt.

[4.1.7] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh) thì tại phần nhà, đất mà ông Nguyễn Thiều Q và ông Hồ Xuân H đang tranh chấp có một số tài sản cá nhân của ông Hải gồm 26 chuồng nuôi chim và một số vật

dụng dùng để nuôi chim, 01 bộ bàn ghế, 02 cái tủ và 01 chiếc xe mô tô có biển số 60-T8.1756. Ông Quang xác định các tài sản này là tài sản của ông Hồ Xuân H.

[4.1.8] Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Thiều Q và bị đơn ông Hồ Xuân H và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giữa ông Quang và ông Hải có thỏa thuận bằng lời nói về việc hợp tác mở quán cà phê vẹt tại phần nhà, đất thuộc một phần thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông Quang là chủ sở hữu, sử dụng. Theo thỏa thuận thì toàn bộ chi phí đầu tư quán, mặt bằng do ông Quang chịu, ông Hải có trách nhiệm bán cà phê và trông coi quán. Sau khi đi vào kinh doanh thì lợi nhuận chia đôi mỗi người một nửa. Ông Quang và ông Hải đều xác định thời gian ông Hải chuyển đến phần nhà, đất đang tranh chấp vào tháng 09/2023, đến tháng 10/2023 thì bắt đầu kinh doanh quán cà phê vẹt. Sau khi hoạt động 03 tháng, tổng thu nhập từ việc kinh doanh quán cà phê khoảng 12.000.000 đồng, ông Quang chia cho ông Hải 6.000.000 đồng. Ông Quang cho rằng việc ông và ông Hải mở quán cà phê chỉ là phối hợp với nhau để làm ăn trên cơ sở tạo điều kiện và giúp đỡ ông Hải có chỗ ở và kiếm thêm thu nhập chứ không phải quan hệ hợp tác kinh doanh như ông Hải trình bày và giữa hai bên không có ký hợp đồng hay văn bản thỏa thuận nào về việc hợp tác kinh doanh. Bị đơn ông Hồ Xuân H cho rằng giữa ông và ông Quang là quan hệ hợp tác kinh doanh quán cà phê vẹt. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Điều 504 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"1. Hợp đồng hợp tác là sự thỏa thuận giữa các cá nhân, pháp nhân về việc cùng đóng góp tài sản, công sức để thực hiện công việc nhất định, cùng hưởng lợi và cùng chịu trách nhiệm.

2. Hợp đồng hợp tác phải được lập thành văn bản".

Xét thấy việc thỏa thuận mở quán cà phê vẹt giữa ông Nguyễn Thiều Q và ông Hồ Xuân H tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87 không phải là hợp đồng hợp tác theo quy định tại Điều 504 Bộ luật Dân sự năm 2015 bởi lẽ giữa các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói mà không lập thành văn bản và nội dung thỏa thuận giữa các bên cũng không có đầy đủ các nội dung chủ yếu theo quy định tại Điều 505 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Hải viện lý do giữa ông và ông Quang có thỏa thuận hợp tác kinh doanh quán cà phê vẹt trong thời gian từ 1,5 năm đến 2 năm nhưng ông Quang đã tự ý chấm dứt hợp đồng hợp tác và chưa bồi thường thiệt hại do di chuyển trại vẹt cho ông Hải nên ông Hải không đồng ý di dời tài sản cá nhân để trả lại phần nhà, đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Quang là không có căn cứ, bởi lẽ giữa ông Quang và ông Hải chỉ thỏa thuận bằng lời nói chứ không có ký bất kỳ hợp đồng hợp tác hay văn bản nào thể hiện hai bên có quan hệ hợp tác kinh doanh theo quy định tại Điều 504 Bộ luật Dân sự năm 2015. Lời trình bày của ông Hải về thời gian hợp tác từ 1,5 năm đến 2 năm cũng không được ông Quang thừa nhận. Hơn nữa, thực tế ông Quang và ông Hải cũng đã chấm dứt thỏa thuận hợp tác mở quán cà phê vẹt từ ngày 20/02/2024 cho đến nay, giữa ông Quang và ông Hải cũng không có ký bất kỳ giấy tờ gì thể hiện việc cho ở nhờ và thực tế ông Hải cũng đã không còn sống tại nhà, đất này

từ ngày 24/4/2024 đến nay. Do đó, việc ông Hải chiếm hữu, không chịu di dời các tài sản cá nhân trả lại phần nhà, đất có diện tích 145,9 m^2 tại các vị trí (3) (6) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/11/2024 thuộc một phần thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Quang là không có căn cứ, vi phạm quy định tại Điều 165 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

" 1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật".

Tại Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, chủ thể có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó hoặc có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi vi phạm".

Tại Điều 11 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"Khi quyền dân sự của cá nhân, pháp nhân bị xâm phạm thì chủ thể đó có quyền tự bảo vệ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan hoặc yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền:

1. Công nhận, tôn trọng, bảo vệ và bảo đảm quyền dân sự của mình.

2. Buộc chấm dứt hành vi xâm phạm.

3. Buộc xin lỗi, cải chính công khai.

4. Buộc thực hiện nghĩa vụ.

5. Buộc bồi thường thiệt hại.

6. Hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền.

7. Yêu cầu khác theo quy định của luật".

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Hồ Xuân H không chịu di dời các tài sản cá nhân trả lại nhà, đất có diện tích 145,9 m^2 tại các vị trí (3) (6) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/11/2024 thuộc một phần thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Quang là chiếm hữu trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu của ông Quang. Do đó, ông Quang yêu cầu Tòa án buộc ông Hồ Xuân H di dời toàn bộ tài sản cá nhân (toàn bộ tài sản của ông Hải theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2024) trả lại nhà, đất có diện tích 145,9 m^2 tại các vị trí (3) (6) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/11/2024 thuộc một phần thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Quang là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Về yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông Hồ Xuân H bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà bị mất do ông Hải không trả lại mặt bằng với số tiền 18.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 20/02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm làm tròn 18 tháng với tổng số tiền là 324.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu người có hành vi xâm phạm quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản bồi thường thiệt hại".

Tại khoản 1 Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường quy định: "*1. Người nào có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác".*

Tại khoản 1 Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*1. Thiệt hại thực tế phải được bồi thường toàn bộ và kịp thời. Các bên có thể thỏa thuận về mức bồi thường, hình thức bồi thường bằng tiền, bằng hiện vật hoặc thực hiện một công việc, phương thức bồi thường một lần hoặc nhiều lần, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".*

Tại Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"Thiệt hại do tài sản bị xâm phạm bao gồm:
1. Tài sản bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng.
2. Lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản bị mất, bị giảm sút.
3. Chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại.
4. Thiệt hại khác do luật quy định".

Tại khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 quy định:
"1. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 584 của Bộ luật Dân sự phát sinh khi có đầy đủ các yếu tố sau đây:

a) Có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác;

b) Có thiệt hại xảy ra là thiệt hại về vật chất, thiệt hại về tinh thần;

Thiệt hại về vật chất là tổn thất vật chất thực tế xác định được của chủ thể bị xâm phạm, bao gồm tổn thất về tài sản mà không khắc phục được; chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại; thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút do tài sản, sức khỏe, tính mạng, danh dự, nhân phẩm, uy tín, quyền và lợi ích hợp pháp khác bị xâm phạm.

Thiệt hại về tinh thần là tổn thất tinh thần do bị xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, quyền và lợi ích nhân thân khác mà chủ thể bị xâm phạm hoặc người thân thích của họ phải chịu và cần phải được bồi thường một khoản tiền bù đắp tổn thất đó.

c) Có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi xâm phạm. Thiệt hại xảy ra phải là kết quả tất yếu của hành vi xâm phạm và ngược lại hành vi xâm phạm là nguyên nhân gây ra thiệt hại".

Ông Quang yêu cầu ông Hải bồi thường thiệt hại là tiền thuê nhà bị mất do ông Hải chiếm dụng, không trả lại nhà, đất có diện tích 145,9 m^2 tại các vị trí (3) (6) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/11/2024 thuộc một phần thửa đất số

639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Quang từ ngày 20/02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2025) với số tiền 324.000.000 đồng. Ông Hải không đồng ý bồi thường số tiền này vì cho rằng ông Quang đã tự ý chấm dứt việc thỏa thuận hợp tác và thực tế ông Hải cũng không còn sinh sống tại nhà, đất tranh chấp nên ông không có chiếm dụng mặt bằng của ông Quang như lời ông Quang trình bày.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Quang yêu cầu ông Hải bồi thường thiệt hại là tiền thuê nhà bị mất do ông Hải chiếm dụng nhà, đất tranh chấp từ ngày 20/02/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 324.000.000 đồng căn cứ vào Hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/8/2022 ký kết giữa ông Nguyễn Thiều Q và ông Nguyễn Trần Trung Nguyên, theo đó ông Quang cho ông Nguyên thuê phần nhà, đất đang tranh chấp với ông Hải với giá thuê 18.000.000 đồng/tháng trong năm đầu tiên và năm tiếp theo tiền thuê tăng thêm 15% so với năm trước đó, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bàn giao tài sản thuê (tức là đến năm 2027 mới hết hạn hợp đồng), hợp đồng này không có công chứng, chứng thực. Căn cứ theo lời trình bày của ông Nguyễn Thiều Q tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Quang trình bày nhà, đất này trước đây ông cho thuê với giá 18.000.000 đồng/tháng, lời trình bày này của ông Quang phù hợp với tài liệu, chứng cứ do ông Quang cung cấp là Hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/8/2022 ký kết giữa ông Nguyễn Thiều Q cho ông Nguyễn Trần Trung Nguyên. Tuy nhiên, đến cuối năm 2023 thì người thuê trả nhà, tức là chưa hết thời hạn thuê thì người thuê đã trả nhà. Sau đó, ông Quang mới trao đổi với ông Hải về việc cùng phối hợp mở quán cà phê vẹt. Ông Quang và ông Hải cùng kinh doanh quán cà phê vẹt đến ngày 20/02/2024 thì ông Quang thông báo chấm dứt việc kinh doanh quán cà phê vẹt và yêu cầu ông Hải trả lại mặt bằng. Như vậy, ông Quang xác định thời điểm ông bị thiệt hại là từ ngày 20/02/2024 nhưng lại lấy giá tiền thuê nhà tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà giữa ông và ông Nguyên ký vào năm 2022 (trước thời điểm xảy ra thiệt hại), hơn nữa ông Nguyên đã tự trả lại nhà, đất thuê cho ông Quang vào cuối năm 2023 chứ không phải do ông Quang yêu cầu ông Nguyên trả lại để mở quán cà phê vẹt. Do đó, ông Quang yêu cầu ông Hải bồi thường theo giá thuê trên Hợp đồng thuê nhà lập ngày 17/8/2022 ký kết giữa ông Quang và ông Nguyên là không hợp lý vì giá cho thuê nhà, đất biến động theo từng thời điểm cho thuê. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã nhiều lần yêu cầu phía nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế nhưng nguyên đơn xác định chỉ cung cấp được Hợp đồng thuê nhà ngày 17/8/2022 không có công chứng, chứng thực, ngoài ra không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh thiệt hại thực tế mà ông Quang phải gánh chịu trong khoảng thời gian từ ngày 20/02/2024 đến ngày 24/9/2025 (ngày xét xử vụ án) theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025 và điểm b khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại từ ngày 20/02/2024 đến ngày xét xử vụ án (ngày 24/9/2025) với số tiền là 324.000.000 đồng.

[5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường toàn bộ thiệt hại trại vẹt do nguyên đơn tự ý chấm dứt thỏa thuận hợp tác kinh doanh quán cà phê vẹt với số tiền 180.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Căn cứ vào sao kê tài khoản do ông Hồ Xuân H cung cấp cho Tòa án từ ngày 01/3/2022 đến ngày 31/8/2023 (đối với những giao dịch do ông Hải đánh dấu) thì chỉ có giao dịch vào các ngày 09/5/2022, 29/6/2022, 03/7/2022, 04/7/2022, 11/8/2022, 13/8/2022, 15/8/2022, 16/8/2022, 27/8/2022, 28/8/2022, 31/8/2022, 01/9/2022, 08/9/2022, 03/10/2022, 14/10/2022, 24/11/2022, 23/12/2022, 24/5/2023 có nội dung giao dịch thể hiện việc chuyển tiền mua chim, các giao dịch còn lại không ghi nội dung là gì hoặc chuyển tiền mua thức ăn, dụng cụ nuôi vẹt. Tất cả các giao dịch này đều thực hiện trước thời điểm ông Quang và ông Hải phối hợp kinh doanh quán cà phê vẹt (tháng 10/2023). Tại thời điểm, ông Hải chuyển trại vẹt tới phần nhà, đất tranh chấp có diện tích 145,9 m^2 thuộc một phần thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) để kinh doanh quán cà phê vẹt vào tháng 9/2023 (theo lời trình bày của ông Hải) thì giữa ông Hải và ông Quang không có lập bất kỳ văn bản hay giấy tờ gì thể hiện tại thời điểm đó trại vẹt của ông Hải có bao nhiêu con vẹt và kinh phí đầu tư toàn bộ trại vẹt tại thời điểm đó có giá trị bao nhiêu.

[5.2] Tại Biên bản làm việc ngày 08/4/2024 giữa Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Hồ Xuân H ghi nhận ông Hồ Xuân H đang nuôi 22 con chim được nuôi nhốt trong chuồng có thực hiện vệ sinh môi trường chuồng trại và khu vực xung quanh nhưng không thể hiện rõ là loại chim gì.

[5.3] Tại Biên bản làm việc ngày 26/02/2024 giữa ông Trần Văn T, bà Mai Anh Đào (người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thiều Q) và ông Hồ Xuân H tại phần ý kiến của ông Hải có nội dung: "Ông Quang đồng ý cho ông Hải nuôi chim ở quán nhưng ông Hải phải chịu mọi trách nhiệm về việc nuôi chim. Ông Quang không có lợi ích và không chịu bất cứ trách nhiệm gì về việc nuôi chim của ông Hải. Việc nuôi chim là việc riêng của ông Hải, ông Quang chỉ phối hợp với ông Hải để bán cà phê, chứ không tham gia vào việc nuôi chim và chỉ hỗ trợ ông Hải mượn chỗ để nuôi chim để cho ông Hải có thêm thu nhập. Tất cả lợi ích về việc nuôi chim đều do ông Hải hưởng". Nội dung này đã được ông Hải đồng ý và ký xác nhận vào biên bản làm việc ngày 26/02/2024.

[5.4] Theo lời trình bày của ông Hồ Xuân H thì do ông Quang tự ý chấm dứt việc kinh doanh quán cà phê vẹt từ ngày 20/02/2024 nên kể từ ngày 20/02/2024 ông không còn công việc bán cà phê nữa nhưng ông Quang vẫn để chìa khóa cho ông Hải để ông Hải ở tại phần nhà, đất tranh chấp. Tuy nhiên, do không có thu nhập, ông Hải phải đi tìm việc làm ở xa nên một tuần về hai lần để cho chim ăn. Sau đó, ông tìm được công việc ở Vũng Tàu, việc đi lại khó khăn nên đã nhờ hàng xóm chăm sóc giùm và trả chi phí cho người này. Tuy nhiên, do người hàng xóm không biết cách chăm sóc nên vẹt của ông chết rải rác, liên tục và đến thời điểm hiện tại không còn con vẹt nào.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy trách nhiệm chăm sóc vẹt là của ông Hải, ông Quang không hưởng lợi từ việc nuôi vẹt, việc này đã được ghi nhận rõ trong biên bản làm việc ngày 26/02/2024. Việc trại vẹt của ông Hồ Xuân H bị thiệt hại là ông Hải không chăm sóc tốt, không liên quan gì đến ông Quang. Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 584 của Bộ luật Dân sự phát sinh khi có đầy đủ các yếu tố gồm*:* Có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác; có thiệt hại xảy ra là thiệt hại về vật chất, thiệt hại về tinh thần và có mối quan hệ nhân

quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi xâm phạm. Tuy nhiên, thiệt hại của trại vẹt là do ông Hồ Xuân H không chăm sóc tốt, ông Quang không có bất kỳ hành vi nào xâm phạm đến trại vẹt của ông Hải, hơn nữa, ông Hải cũng không chứng minh được thiệt hại thực tế của mình là bao nhiêu. Như vậy, trách nhiệm bồi thường thiệt hại của ông Quang không phát sinh trong trường hợp này do không có đủ các yếu tố quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên,, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường toàn bộ thiệt hại trại vẹt do nguyên đơn tự ý chấm dứt thỏa thuận hợp tác kinh doanh quán cà phê vẹt với số tiền 180.000.000 đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 01/11/2024 và chi phí đo vẽ là 14.966.082 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 07/10/2024. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả các chi phí này cho nguyên đơn là phù hợp theo Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[7] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025 và khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Toà án.

[8] Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào Điều 11, Điều 166, Điều 169, Điều 170, Điều 584, Điều 585, Điều 588, Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng;

Căn cứ Điều 3 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

Căn cứ khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

Căn cứ vào khoản 4, khoản 5 Điều 26 của 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 ông Nguyễn Thiều Q đối với ông Hồ Xuân H:

Buộc ông Hồ Xuân H phải di dời toàn bộ tài sản có trên phần diện tích 145,9 m^2 thuộc một phần thửa đất số 639, tờ bản đồ số 87 tại địa chỉ B11/11F Võ Văn Vân, ấp 2, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Vĩnh Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thiều Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 793768, số vào sổ cấp GCN: CS 09916 ngày 10/11/2017 tại các vị trí: (3) Tường gạch gác cemboard mái bạt; (6) Tường gạch mái bạt được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/11/2024 (Số hợp đồng: 16631/TTĐĐBĐ-VPĐD) để trả lại cho ông Nguyễn Thiều Q.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiều Q về việc yêu cầu ông Hồ Xuân H bồi thường thiệt hại số tiền là 324.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi bốn triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Xuân H về việc yêu cầu ông Nguyễn Thiều Q bồi thường thiệt hại trại vẹt với số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ:

Ông Hồ Xuân H có trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Thiều Q số tiền 16.966.082 đồng (Mười sáu triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn không trăm tám mươi hai đồng).

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Ông Hồ Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 9.300.000 đồng (Chín triệu ba trăm nghìn đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0042951 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh). Như vậy, ông Hải phải nộp thêm số tiền 4.800.000 đồng (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Thiều Q phải chịu án dân sự sơ thẩm là 16.200.000 đồng (Mười sáu triệu hai trăm nghìn đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án

phí dân sự sơ thẩm là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0033597 ngày 12/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh). Như vậy, ông Quang phải nộp thêm số tiền 15.400.000 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm nghìn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. 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 năm 2008 (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 giải thích cho đương sự (người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự) biết về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự).

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Văn Hải

- Nơi nhận:
- TAND TP.HCM.
- VKSND TP.HCM.
- VKSND khu vực 10 – TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự.
- Lưu VP, HS.

