

**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: 1195 /2025/DS-PT.

Ngày: 17/9/2025.

V/v: Tranh chấp bồi thường thiệt hại
về tài sản.

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: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Văn Hiền.

2. Bà Lê Thị Anh Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, 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 Nguyễn Thị Mai Hương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 746 /DSPT ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 961/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4827/2025/QĐPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 14516/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Thanh X, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E đường C, phường L, thành phố T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Bùi Thanh T, sinh năm 1986.
(Có mặt)

Địa chỉ: Số D đường T, phường H (nay là khu phố E, phường T), thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH MTV DV công ích quận T.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1977.
(Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A đường K, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh X có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền bà Bùi Thanh T trình bày:*

Theo Quyết định số 2854/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thì bà Ngô Thị Thanh X phải có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T khu đất có diện tích là 8m² thuộc một phần thửa 58 và đường, tờ bản đồ số 8 thuộc phường B, thành phố T; trong thời hạn 02 tháng, hạn chót là ngày 30 tháng 9 năm 2023.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T có Văn bản số 541/DVCI-QLN đề nghị bà X giao trả mặt bằng cho Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T. Tuy nhiên, trong thời gian quản lý mặt bằng nêu trên; phần đất này là của bà X mua lại và cải tạo sửa chữa, đổ đất san nền mà chưa được Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T bồi thường. Vì vậy, bà X khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết:

Buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Ngô Thị Thanh X số tiền 350.000.000 đồng là tiền giá trị đất và tiền đầu tư sửa chữa, tôn tại, đổ đất san nền trên khu đất 8m² thuộc một phần thửa 58 và đường, tờ bản đồ số 8 thuộc phường B, thành phố T.

** Bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T có người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Thu S trình bày:*

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố T, tại Văn bản số 1564/UBND-TCKH ngày 05 tháng 5 năm 2016 về thực hiện quản lý nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố, trong đó có nội dung: "Tất cả các địa chỉ nhà, đất trên địa bàn 12 phường do Ủy ban nhân dân phường đang quản lý cho thuê thuộc sở hữu Nhà nước phải thực hiện chuyển giao về Công ty TNHH

MTV dịch vụ công ích quận T quản lý và tiếp nhận hợp đồng để thành phố cho thuê, thu tiền, nộp ngân sách theo quy định.

2

Ngày 22 tháng 6 năm 2016, Công ty tiếp nhận từ Ủy ban nhân dân phường tại biên bản bàn giao ngày 22 tháng 6 năm 2016 và tiếp tục ký hợp đồng cho thuê đất với bà Ngô Thị Thanh X, hợp đồng gia hạn mỗi năm. Công ty không cho thuê tài sản, công trình xây dựng trên đất. Hợp đồng cho thuê gần nhất là hợp đồng số 113/HĐTD-QLN/2018 ngày 29 tháng 11 năm 2018, hết thời hạn thuê hai bên đã thanh lý hợp đồng ngày 02 tháng 12 năm 2019.

Đối với nội dung khởi kiện yêu cầu bồi thường tiền đầu tư, sửa chữa, tôn tạo, đổ đất san nền trên, khu đất có diện tích 8m², Công ty không đồng ý vì Hợp đồng cho thuê đất số 113/HĐTD-QLN/2018 ngày 29 tháng 11 năm 2018 đã hết hạn và 02 bên đã thanh lý xong.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 961/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh X.

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh X về việc buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Ngô Thị Thanh X số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng là tiền giá trị đất và tiền đầu tư sửa chữa, tôn tạo, đổ đất san nền trên khu đất 8m² thuộc một phần thửa 58 và đường, tờ bản đồ số 8 thuộc phường B, thành phố T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: 17.500.000 (mười bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng bà Ngô Thị Thanh X phải chịu; được căn trừ vào số tiền 8.750.000 (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0083572 ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức; bà X còn phải nộp tiếp số tiền 8.750.000 (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 26 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu căn nhắc thẩm sửa bản án sơ

thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa

3

chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 961/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 961/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định:

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T (Bên cho thuê gọi tắt là Bên A) và bà Ngô Thị Thanh X (Bên thuê gọi tắt là Bên B) ký Hợp đồng cho thuê đất số 113/HĐTD-QLN/2018. Theo đó, Bên A cho Bên B thuê khu đất thuộc một phần thửa 58 và đường, tờ bản đồ số 8 (Tài liệu 2004) thuộc phường B, quận T (Bản đồ hiện trạng vị trí số 1532-3/ĐĐ-VPĐK ngày 21 tháng 12 năm 2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T

ngày 31 tháng 12 năm 2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T lập), tổng diện tích khu đất 24m² (chia làm 2 lô), diện tích thuê sử dụng 8m² (thuộc lô 1 của bản đồ); mục đích thuê kinh doanh ki - ốt bán quần áo trong chợ), thời hạn thuê 01 năm (tương đương 12 tháng) tính từ ngày 01 tháng 12 năm 2018 đến hết ngày 30 tháng 11 năm 2019.

Ngày 02 tháng 12 năm 2019, Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T và bà X ký Biên bản thanh lý hợp đồng cho thuê đất. Theo đó, tiền thuê nhà Bên B đã thanh toán đầy đủ tiền Bên A theo Hợp đồng thuê đất số 113/HĐTĐ-QLN/2018.

4

Sau khi ký Biên bản thanh lý hợp đồng, bà X không thực hiện việc bàn giao trả mặt bằng cho Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T, Công ty gửi văn bản yêu cầu bà X giao trả mặt bằng nhưng bà X vẫn không thực hiện nên Công ty khởi kiện. Tại quyết định số 2854/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau: Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T và bà Ngô Thị Thanh X thống nhất xác nhận chấm dứt hợp đồng cho thuê đất số 113/HĐTĐ-QLN/2018 ngày 29 tháng 11 năm 2018. Bà X có trách nhiệm trả lại khu đất có diện tích 8m² thuộc một phần thửa 58 và đường, tờ bản đồ số 8 thuộc phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Bản đồ hiện trạng vị trí số 1532-3/ĐĐ-VPĐK ngày 31 tháng 12 tháng 2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T lập) trong thời hạn 02 tháng, hạn chót vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 cho Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T. Tuy nhiên, bà X vẫn không thực hiện việc giao trả khu đất cho Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh X về việc buộc bị đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng là tiền giá trị đất và tiền đầu tư sửa chữa, tôn tạo, đổ đất san nền trên khu đất 8m² thuộc một phần thửa 58 và đường, tờ bản đồ số 8 thuộc phường B, thành phố T:

Bà X cho rằng trong quá trình thuê đất của Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T bà đã bỏ tiền ra đầu tư sửa chữa, tôn tạo, đổ đất san nền với tổng số tiền là 350.000.000 đồng, tuy nhiên bà X không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc bà trình bày. Mặt khác, khu đất Công ty cho bà X thuê là đất do Nhà nước quản lý, bà X cho rằng phần đất nêu trên là do bà nhân chuyển

nhượng từ người khác, nhưng thực tế bà ký hợp đồng thuê với Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T, bà cũng đã thống nhất giao trả lại khu đất không điều kiện theo biên bản thanh lý và quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà X không có căn cứ.

[3.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để xem xét.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, do đó cần giữ nguyên Bản án dân

5

sự sơ thẩm số 961/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn phải chịu phí 17.500.000 đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí 8.750.000 (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0083572 ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền 8.750.000 (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Số tiền án phí phúc thẩm nguyên đơn phải chịu là 300.000 đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002318 ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 479 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh X.

6

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 961/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh X về việc buộc Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận T phải bồi thường cho bà Ngô Thị Thanh X số tiền 350.000.000 đồng là tiền giá trị đất và tiền đầu tư sửa chữa, tôn tạo, đổ đất san nền trên khu đất 8m² thuộc một phần thửa 58 và đường, tờ bản đồ số 8 thuộc phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị Thanh X phải chịu 17.500.000 (mười bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào số tiền 8.750.000 (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0083572, ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà X còn phải nộp thêm 8.750.000 (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Thanh X phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0002318 ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 9 của 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 2 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 2 – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Mỹ Nhung

