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: 1283/2025/DS-PT
Ngày 23-9-2025
V/v "Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và 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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - 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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 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 thụ lý số 215/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 về việc "Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3494/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12381/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15570/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Thái Thị Đ năm 1941; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ D, ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2024); vắng mặt.

2. Ông Lưu Thanh K năm 1973; địa chỉ: số A, đường T, khóm L, phường T, tỉnh An Giangđịa chỉ liên hệ; nhà số E, đường H, khu phố D, phường B, Thành phố H người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2025); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH L chỉ: số F, ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị T vụ: Giám đốc; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Huỳnh Thanh D năm 1976; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà Huỳnh Thị H1 năm 1964; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị H2 Ông Lưu Thanh K năm 1973; địa chỉ: số A, đường T, khóm L, phường T, tỉnh An Giangđịa chỉ liên hệ: nhà số E, đường H, khu phố D, phường B, Thành phố H người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2025); có mặt.

3. Bà Huỳnh Thị Kim A năm 1971; địa chỉ: ấp E, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Ông Huỳnh Tấn K1 năm 1980; địa chỉ: số A, tập thể Công an tỉnh B, tổ A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Bà Huỳnh Thị Kim Á năm 1977; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Kim A1 Huỳnh Thị Kim Á1 ông Huỳnh Tấn K1Ông Huỳnh Thanh D năm 1976; địa chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố H người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2024); có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Văn Ú năm 1949; địa chỉ: số F, tổ B, ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H3 chỉ: ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hoàng Quốc V(nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T5); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Lâm Sơn H4(công chức địa chính, Ủy ban nhân dân xã T5); vắng mặt.

4. Ông Đoàn Hữu T1(công chức tư pháp, Ủy ban nhân dân xã T5); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Thái Thị Đ1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện ngày 05/4/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Thái Thị Đ2 bày:

Bà Thái Thị Đ3 ông Huỳnh Văn P chủ quyền sử dụng đất diện tích 887m^2 (sau đó được đo đạc, điều chỉnh diện tích là 1.033,3m^2) gồm 03 thửa đất số 494, 495, 496, tờ bản đồ số 37, tại ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP104815, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01009 ngày 02/11/2009 của Ủy ban nhân dân huyện T năm 2014. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà Đsử dụng để canh tác lúa nước, hoa màu mỗi năm 03 vụ. Trước tháng 03/2020, Công ty TNHH L1(sau đây gọi tắt là Công ty L2 lút đào múc, khai thác đất liền kề và các thửa đất này để bán cho người khác. Ngay khi phát hiện, bà Đ3 các con đã ngăn cản và yêu cầu đại diện Công ty Lchấm dứt hành vi nhưng họ vẫn thực hiện vì cho rằng đây là đất của Công ty L3 đất bị đào, múc sâu khoảng 10m so với bề mặt đất làm mất hiện trạng ban đầu, trở thành ao trũng sâu nên bà Đkhông thể canh tác đất như trước đây. Do Công ty L4 chấm dứt hành vi trái pháp luật, khôi phục hiện trạng ban đầu nên bà Đ4 kiện Công ty L5 cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Chấm dứt hành vi đào múc, khai thác trái phép các thửa đất số 494, 495 và 496; bồi thường thiệt hại do hành vi đào múc, khai thác trái phép các thửa đất số 494, 495 và 496 với số tiền là 6.819.780.000 đồng để bà Đ5 phục hiện trạng; bồi thường thu nhập bị mất do không thể canh tác trồng lúa, hoa màu trên 03 thửa đất từ tháng 03/2020 tạm tính đến khi xét xử 05 năm x 200.000.000 đồng/năm = 1.000.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Đ6 cầu Công ty L6 thường là 7.819.780.000 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là các văn bản của Ủy ban nhân dân xã T5 gồm: Biên bản số 01/BB-UBND ngày 10/3/2020; Công văn số 127/UBND-KT ngày 20/7/2020 về việc thẩm tra, xác minh nguồn gốc sử dụng đất của ông PBiên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 30/9/2022.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/02/2025, bà Đ2 bày:

Bà Đ7 biết Công ty Lmóc đất khi nào, không thấy Công ty Lđào múc đất, chỉ biết khi bà Đ8 xem đất (không nhớ rõ thời gian nào nhưng trước ngày 10/3/2020) thì thấy đất bị móc thành ao sâu như hiện trạng. Do đất xung quanh bà Đ9 cho Công ty Lnên bà Đ10 người thực hiện việc móc đất thành ao như hiện trạng chỉ có thể là người của Công ty L7 không ai khác. Gia đình bà Đ làm văn bản gửi cho Ủy ban nhân dân xã T5 để báo sự việc nên có Biên bản làm việc ngày 10/3/2020 và Công văn số 127 ngày 20/7/2020 của Ủy ban nhân dân xã T.

2. Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH L8 bà Trần Thị T2 bày:

Toàn bộ khu đất Công ty Lquản lý, sử dụng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Mai Văn D1 mua bán chuyển nhượng có công chứng theo quy định của pháp luật. Từ khi mua đến nay, Công ty Lđã khai thác và sử dụng đất ổn

định, không có tranh chấp với ai. Bà T được biết Công ty L9 toàn bộ khu đất bao gồm các thửa đất số 494, 495 và 496 nhưng giấy tờ mua bán không thể hiện nên hiện các thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ11 đại diện Công ty L4 có ý kiến, không tranh chấp. Công ty L10 từng khai thác, đào móc đất trên 03 thửa đất này nên đại diện bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh D2 bày:

Ông D3 nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông D8 con của bà Đ3 ông P1 đình ông D4 thường xuyên vào đất nên không bắt quả tang ai thực hiện hành vi đào đất, đào khi nào và thực hiện bằng phương tiện gì. Do đó, khi phát hiện các thửa đất bị đào thành ao như hiện trạng, ông D5 báo Ủy ban nhân dân xã T5 nên Ủy ban xã đã lập Biên bản ngày 10/3/2020. Hiện trạng dưới đáy của 03 thửa đất số 494, 495 và 496 bị san lấp có xà bần, gạch bể của Công ty L11; rễ cây do Công ty L12 vào nên gia đình ông Dkhông thể canh tác. Do đó, ông Dđề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Người làm chứng ông Nguyễn Văn H5 bày:

Thời điểm năm 2020, ông H2là người đại diện theo pháp luật của Công ty LCác thửa đất số 494, 495 và 496 là một phần trong tổng các khu đất Công ty L9. Quá trình thực hiện thủ tục sang tên thì Công ty L1 phát hiện bị sót 03 thửa đất này. Thực tế, 03 thửa đất này bị vây bọc bởi các thửa đất của Công ty L13 mua. Ngay sau khi mua, Công ty L14 san lấp đất, đổ đất trên đồi vào các khu trũng do toàn bộ khu đất không bằng phẳng, có nơi đất đồi, có nơi trũng. Công ty Lchỉ đổ đất cao chứ không đào đất lấy bớt. Quá trình san lấp mặt bằng có làm xê dịch ranh. Khi làm chưa tới các thửa đất số 494, 495, 496 thì được biết 03 thửa đất này phát sinh tranh chấp nên Công ty Ldừng san lấp. Tại buổi làm việc ngày 10/3/2020, ông H2có ý kiến: "*khu đất ông Huỳnh Thanh D6 hiện trạng là do Công ty L15 quá trình cải tạo mặt bằng làm ảnh hưởng*" là do vị trí ranh mốc thay đổi nên Công ty Lđồng ý để khôi phục ranh. Công ty L1 chưa từng móc đất như bà Đông D7 bày.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2024, ông Huỳnh Thanh D8 con bà Đ12 trực tiếp quản lý đất không xác định được ranh khu đất các thửa số 494, 995 và 496 nên phía nguyên đơn làm đơn yêu cầu khôi phục cột mốc. Xem xét hiện trạng khu đất ông D9 và các thửa đất liền kề cách khoảng 50m đến 50m cho thấy, địa hình khu đất không bằng phẳng, nơi thì cao như đồi, nơi thấp trũng, khoảng cao thấp, chênh lệch so với bề mặt đất khoảng 1m-2m.

Tại Biên bản xác minh ngày 21/11/2024, ông Đoàn Văn Ú1 người dân sống cách các thửa đất số 494, 495 và 496 khoảng 100m cung cấp thông tin như sau: Ông Ú1là người dân địa phương sống ở đây từ nhỏ nên ông biết sự việc. Khu đất nơi ông Ú1sinh sống có địa hình không bằng phẳng, có chỗ là đồi, có chỗ là đất trũng, đất ở nhà ông Ú1cũng vậy. Các thửa đất số 494, 495 và 496 của ông P4 bà Đ13 hốc ruộng từ trước đến nay. Đất xung quanh của Công ty Lvà đất của ông T2có chỗ do đã được san lấp nên bằng phẳng. Ông Ú1chưa từng thấy ai đào hố, móc đất các thửa đất cấp cho bà Đ, ông P2

Tại Công văn số 93/UBND-ĐC ngày 14/3/2025 của Ủy ban nhân dân xã T5 đã cung cấp thông như sau: Biên bản số 01/BB-UBND ngày 10/3/2020 được lập do ông D8 người thừa kế các thửa đất số 494, 495 và 496 nhưng ranh giới, mốc giới khu đất đã mất hiện trạng, không xác định được ranh nên ông Dđề nghị khôi phục ranh, triển khai ra thực địa để xác định ranh giới, lập hồ sơ thừa kế theo quy định. Văn bản số 127/UBND-KT ngày 20/7/2020 của Ủy ban nhân dân xã T5 về việc thẩm tra, xác minh trường hợp sử dụng đất của ông P3 ty Lđược thành lập từ năm 2008. Từ đó đến nay, Ủy ban nhân dân xã T5 không có ghi nhận thông tin người của Công ty L16 hành vi đào múc, khai thác trái phép các thửa đất số 494, 495 và 496.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh D10 bà Huỳnh Thị H2 thống nhất trình bày: Hành vi đào móc đất, khai thác đất của Công ty L17 03 thửa đất số 494, 495 và 496 chấm dứt từ trước tháng 03 năm 2020. Công ty L14 rằng 03 thửa đất này thuộc phần đất Công ty Lđã mua nên Công ty L18 lấp đất làm mất hiện trạng. Từ khi có quyết định của cơ quan Nhà nước ngày 07/01/2010 về chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp thì Công ty Llén lút khai thác đất của 03 thửa đất này. Do đó, đất thành ao trũng như hiện trạng là do Công ty L19 mà nguyên đơn không cần chứng minh Công ty L16 hành vi đào múc đất. Khu đất xung quanh 03 thửa đất này có địa hình không bằng phẳng, có nơi là đất đồi (có khoảng 03 đồi), có nơi là đất trũng nhưng 03 thửa đất này không là ao trũng như hiện trạng. Trước đây, gia đình giao cho bà H2 canh tác, sử dụng. Bà H2 cho biết từ khoảng năm 2006, do gia đình bà gặp sự cố nên bà H1không sử dụng đất mà để đất trống. Đến năm 2020, bà H2 phát hiện đất bị đào móc thành hố sâu như hiện trạng nên bà H2 không sử dụng được.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Đ1 đối với bị đơn Công ty TNHH L20 việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Đ14 việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH L6 thường thiệt hại cho bà Đ15 hành vi đào múc, khai thác trái phép các thửa đất 494, 495 và 496 số tiền là 6.819.780.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Đ14 việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH L6 thường cho bà Đ16 nhập bị mất do không thể canh tác trồng lúa, hoa màu trên các thửa đất 494, 495 và 496 từ tháng 03/2020 tạm tính đến khi xét xử 05 năm x 200.000.000 đồng/năm = 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/4/2025 nguyên đơn bà Thái Thị Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử tạm hoãn phiên tòa để trưng cầu giám định khối lượng đất mà Công ty L13 khai thác trên các thửa đất của nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty Ltại Ủy ban nhân dân phường T biên nhận ngày 11/9/2025 vì trước đây Công ty L1 cho rằng các thửa đất số 494, 495, 496 đã được Ủy ban nhân dân huyện T chứng nhận quyền sử dụng đất số AP104815, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01009 ngày 02/11/2009 cho vợ chồng ông Huỳnh Văn P4 bà Thái Thị Đ17 nay đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty L1, nguyên đơn nghi ngờ có việc cấp trùng. Do vậy, đại diện nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để chờ kết quả giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất kể trên.

Bị đơn Công ty L21 bà Trần Thị T3 diện có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có trình bày ý kiến như sau: Công ty L4 đồng ý với yêu cầu đòi bồi thường của nguyên đơn, theo bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu vì Công ty L22 toàn không sử dụng đến các thửa đất nói trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị T4; người làm chứng ông Nguyễn Hoàng Quốc Vông Đoàn H6 T1có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người làm chứng ông Lê Văn U N H3vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung: Bà Thái Thị Đ3 ông Huỳnh Văn P chủ quyền sử dụng đất diện tích 887m^2 (đo đạc, điều chỉnh diện tích là 1.033,3m^2) gồm 03 thửa đất số 494, 495, 496, tờ bản đồ số 37, tại ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dươngtheo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP104815, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01009 ngày 02/11/2009 của Ủy ban nhân dân huyện TTrước tháng 03/2020, Công ty TNHH L23, khai thác đất liền kề và các thửa đất này để bán cho người

khác. Ngay khi phát hiện, bà Đ3 các con đã ngăn cản và yêu cầu đại diện Công ty Lchấm dứt hành vi nhưng họ vẫn thực hiện vì cho rằng đây là đất của Công ty L3 đất bị đào, múc sâu khoảng 10m so với bề mặt đất làm mất hiện trạng ban đầu, trở thành ao trũng sâu nên bà Đkhông thể canh tác đất như trước đây. Bà Đ4 kiện Công ty L5 cầu Tòa án giải quyết: Buộc Công ty Lchấm dứt hành vi đào múc, khai thác trái phép các thửa đất số 494, 495 và 496; bồi thường thiệt hại số tiền là 6.819.780.000 đồng để bà Đ5 phục hiện trạng; bồi thường thu nhập bị mất do không thể canh tác trồng lúa, hoa màu trên 03 thửa đất từ tháng 03/2020 tính đến khi xét xử 05 năm x 200.000.000 đồng/năm = 1.000.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Đ6 cầu Công ty L6 thường là 7.819.780.000 đồng.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, bà Đ7 cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ nào nào chứng minh Công ty L24 đang có hành vi đào, múc, khai thác đất tại các thửa đất số 494, 495 và 496. Đại diện Công ty L4 thừa nhận Công ty L25 có hành vi trái pháp luật này. Do vậy, bà Đ4 kiện Công ty L5 cầu chấm dứt hành vi đào múc, khai thác trái phép đối với các thửa đất số 494, 495 và 496 nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[4] Tại Biên bản về việc liên quan đến ranh giới, mốc giới thửa đất số 01/BB-UBND ngày 10/3/2020 do Ủy ban nhân dân xã T5 lập (bút lục 158), ông Nguyễn Văn H7 tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH L1 vào thời điểm đó đã có ý kiến: *"Tôi là người sử dụng đất liền kề thuộc Công ty TNHH L3 đất ông Huỳnh Thanh D6 hiện trạng là do Công ty L15 quá trình cải tạo mặt bằng làm ảnh hưởng, do đó tôi cũng thống nhất việc ông Huỳnh Thanh D11 hệ cơ quan có thẩm quyền đo đạc khôi phục lại đường ranh giới, mốc giới thuộc thửa 494, 495, 496 tờ bản đồ số 37 tiếp giáp với Công ty TNHH L15 quá trình khôi phục nếu gặp khó khăn vướng mắc tôi sẽ hỗ trợ để việc khôi phục cắm mốc xác định ranh giới, mốc giới rõ ràng trên thực tế. Trong quá trình thi công xây dựng Công ty TNHH L26 trọ có cải tạo mặt bằng làm mất hiện trạng ban đầu đối với thửa đất số 494, 495, 496 tờ bản đồ số 37 của ông Huỳnh Văn P4 bà Thái Thị Đ18 cải tạo mặt bằng là do phía Công ty TNHH L21 nhầm lẫn không xác định được vị trí thửa đất nêu trên, nên đã làm mất hiện trạng ban đầu các thửa đất của ông P4 bà Đ*. Như vậy, có căn cứ xác định Công ty L13 từng có hành vi cải tạo mặt bằng làm ảnh hưởng, làm mất đi hiện trạng ban đầu các thửa đất của nguyên đơn. Do vậy, cần tiến hành triệu tập ông Nguyễn Văn H8 đối chất làm rõ Công ty TNHH L16 hành vi "*cải tạo mặt bằng làm mất hiện trạng ban đầu đối với thửa đất số 494, 495, 496"* thì hành vi cụ thể đó là gì? Nay phía nguyên đơn xác định đó là hành vi bị đơn đã đào, múc đất của nguyên đơn sâu khoảng 10m so với bề mặt đất làm mất hiện trạng ban đầu, trở thành ao trũng sâu dẫn đến việc nguyên đơn không thể canh tác đất như trước đây nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, để xác định được tổng thiệt hại bao nhiêu thì cần tiến hành trưng cầu giám định khối lượng đất bị Công ty L27. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định khối lượng đất mà Công ty L27. Do vậy, để có cơ sở xác định tổng giá trị thiệt hại làm căn cứ bồi thường và nhằm đảm bảo hai cấp xét xử, cần hủy án sơ thẩm, giao

hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành trưng cầu giám định khối lượng đất mà Công ty L13 khai thác trên các thửa đất số 494, 495, 496 của nguyên đơn.

[5] Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xuất trình chứng cứ là Giấy biên nhận ngày 11/9/2025 do Ủy ban nhân dân phường T để chứng minh nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty L1 cho rằng các thửa đất số 494, 495, 496 đã được Ủy ban nhân dân huyện T chứng nhận quyền sử dụng đất số AP104815, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01009 ngày 02/11/2009 cho vợ chồng ông Huỳnh Văn P4 bà Thái Thị Đ17 nay đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty L1, nguyên đơn nghi ngờ có việc cấp trùng. Do vậy, cần điều tra thu thập chứng cứ để có căn cứ xác định có hay không có việc cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 494, 4965, 496 cho nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời, cần nhập vụ án để việc giải quyết vụ án này được triệt để và toàn diện.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Thái Thị Đ1.

[6] Bản án sơ thẩm bị hủy do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không có lỗi chủ quan.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật. Bà Đ13 người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Thái Thị Đ1.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

- Chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Thái Thị Đ19 miễn án phí.

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 17 – TP. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VP. 18 (16)

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền