

Bản án số: 806/2025/DS-PT

Ngày: 25-7-2025

*Về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”*

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

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Vũ Bảo Nguyên

Các Thẩm phán : Ông Đào Hồng Cảnh

Ông Trần Đức Nam

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thái Ngọc Huyền – 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 Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 25 tháng 7 năm 2025 tại Phòng xử án của Tòa án  
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ  
lý số: 395/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp  
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 4068/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024  
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 phúc thẩm số 2486/2025/QĐ-PT ngày  
12 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7874/2025/QĐ-  
PT ngày 10 tháng 6 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số  
9226/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2025, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1931 (chết)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S:*

- Bà Lê Thị Q

- Bà Nguyễn Thị Q1

- Bà Nguyễn Thị C

- Bà Nguyễn Thị T

- Bà Nguyễn Thị Cẩm H

- Ông Nguyễn Văn M (chết)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M:*

- Bà Phan Thị K

- Bà Nguyễn Thị Trâm A
- Bà Nguyễn Thị Quỳnh A1

*Đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Q, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Cẩm H, bà Phan Thị K, bà Nguyễn Thị Trâm A, bà Nguyễn Thị Quỳnh A1:*

Ông Nguyễn Hữu K1 (có mặt).

Địa chỉ: B Đường A, tổ C, khu phố G, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S:*

Bà Nguyễn Thị Hồng Y – Luật sư của Công ty L – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

## *2. Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1956.
- Bà Cao Thị Q2, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Nhà không số, tổ A, khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Bà Cao Thị Phương T1 (có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, tổ A, khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Hoàng N1 (có mặt).

Địa chỉ: B P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

## *3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- 3.1. Bà Lê Thị Q.
- 3.2. Bà Nguyễn Thị Q1.
- 3.3. Bà Nguyễn Thị C.
- 3.4. Bà Nguyễn Thị T.
- 3.5. Bà Nguyễn Thị Cẩm H.

*Đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Q, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Cẩm H:*

Ông Nguyễn Hữu K1 (có mặt).

Địa chỉ: B Đường A, tổ C, khu phố G, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.6. Ông Nguyễn Nhật H1 (vắng mặt).
- 3.7. Ông Nguyễn Cao Hoàng P (vắng mặt).
- 3.8. Bà Cao Thị Phương T1 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà không số, tổ A, khu phố L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

Địa chỉ: C N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Do có kháng cáo của bị đơn Cao Thị Q2.

#### **NHẬN THẤY:**

*\*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S là ông Nguyễn Hữu K1 trình bày:*

Ngày 23/12/2008, hộ ông Nguyễn Văn S được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01375/26833. Sau đó, hộ ông S có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị Q2 phần đất có diện tích 236m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003) tọa lạc tại khu phố L, phường L, Quận I (nay là thành phố T). Ông N và bà Q2 đã được UBND Quận I cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H01574/26833 ngày 13/7/2009. Sau đó, ông S phát hiện ông N, bà Q2 sử dụng lấn sang phần đất của ông S có diện tích 68m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003). Phía ông S đã liên hệ với ông N, bà Q2 trả lại phần đất lấn chiếm nêu trên nhưng phía ông N, bà Q2 không trả lại.

Nay, ông Nguyễn Hữu K1 yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 trả lại phần đất có diện tích 60,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003) tọa lạc tại khu phố L, phường L, thành phố T cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S. Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21; đồng thời yêu cầu ông N, bà Q2 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp. Ông S tự nguyện để lại phần đất có diện tích 7,7m<sup>2</sup> theo số thứ tự 24 làm lối đi chung theo Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Ông K1 vẫn giữ nguyên kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 2139/2022/CT ngày 28/02/2022 của Công ty TNHH T3.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện bị đơn là bà Cao Thị Phương T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị Q2 không chấp nhận yêu cầu của phía ông Nguyễn Văn S. Khi ông N, bà Q2 nhận chuyển nhượng của ông S thì thỏa thuận vị trí như hiện tại ông N, bà Q2 đang sử dụng. Sau đó, ông S làm thủ tục tách sổ cho ông N, bà Q2. Khi giao sổ, ông N, bà Q2 do không hiểu biết nên thấy đủ diện tích thì không có ý kiến. Tuy nhiên sau này mới phát hiện ra vị trí cấp sổ khác so với vị trí thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu nên đề nghị phía ông S làm thủ tục cấp giấy lại như thỏa thuận ban đầu nhưng không thỏa thuận được. Ông N, bà Q2 đồng ý trả lại phần đất lấn chiếm nhưng không đồng ý tháo dỡ phần nhà lấn chiếm và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại vì ông N, bà Q2

đã xây dựng và cư ngụ trên đất đã lâu. Ông N, bà Q2 không có ý kiến gì về việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H01574/26833 ngày 13/7/2009 của U. Bà T1 vẫn giữ nguyên kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 2139/2022/CT ngày 28/02/2022 của Công ty TNHH T3.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện bị đơn là ông Trần Hoàng N1 trình bày:

Ông Trần Hoàng N1 thống nhất với phần trình bày của bà Cao Thị Phương T1

Luật sư Nguyễn Thị Hồng Y trình bày:

Luật sư Y thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Hữu K1. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 60,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003) tọa lạc tại khu phố L, phường L, thành phố T cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S. Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21; đồng thời yêu cầu ông N, bà Q2 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp. Ông S tự nguyện để lại phần đất có diện tích 7,7m<sup>2</sup> theo số thứ tự 24 làm lối đi chung theo Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H vì phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành triệu tập đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T là Phạm Mai C1 hợp lệ nhưng bà C1 vắng mặt không có lý do nên vụ án không tiến hành hòa giải được và vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 4068/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

*“1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.*

*- Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị Q2 trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S (Bà Lê Thị Q, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Cẩm H, bà Phan Thị K, bà Nguyễn Thị Trâm A, bà Nguyễn Thị Quỳnh A1) phần đất có diện tích 60,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường L, thành phố T. Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21 theo Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.*

*- Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Cao Thị Q2 tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất có diện tích 60,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23*

*tọa lạc tại phường L, thành phố T. Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21 theo Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐDBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.”*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 11 tháng 9 năm 2024 bà Cao Thị Q2 nộp đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 4068/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử hủy án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Nguyên đơn:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử y án sơ thẩm.

*Bị đơn:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trường hợp không hủy án, bị đơn đồng ý trả đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn phải giao thêm cho bị đơn phần đất phía nguyên đơn đã giao thiếu tại vị trí 21 và 22 (sử dụng làm lối đi chung) trên Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐDBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H để bị đơn xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Không bên đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của người khác.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của bà Cao Thị Q2 nộp trong hạn luật định, Người kháng cáo thuộc trường hợp miễn tiền tạm ứng án phí đúng thời hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp thuận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, điều kiện khởi kiện, thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[1.3]. Căn cứ Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn S, ngày 08/5/2020, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thụ lý vụ án số 287/2020/TLST-DS về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa: Nguyên đơn: Nguyễn Văn S với Bị đơn: Nguyễn Văn N, Cao Thị Q2.

Ngày 16/11/2020, bị đơn Nguyễn Văn N và Cao Thị Q2 nộp đơn phản tố với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01574/26833 ngày 13/7/2009 do UBND Quận I cấp cho ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 do cấp sai vị trí (bút lục số 62). Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn nhưng không thụ lý giải quyết (hồ sơ không có Thông báo thụ lý, không có văn bản rút đơn phản tố của đương sự).

[1.4]. Tại Quyết định hoãn phiên tòa số 6130/2024/QĐST-DS ngày 31/7/2024, Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 31/7/2024 và tại trang 1 của Biên bản hội ý ngày 31/7/2024 đều ghi thành phần Hội đồng xét xử có Hội thẩm nhân dân là: Ông Phạm Văn Tâm và bà Đặng Thị Thu Oanh nhưng Hội thẩm nhân dân ký Biên bản hội ý trên là ông Phạm Văn T2 và bà Phan Thị B.

[2]. Xét kháng cáo của bà Cao Thị Q2.

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 trả lại phần đất có diện tích 60,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 23 (TL: BĐĐC – 2003) tọa lạc tại khu phố L, phường L, thành phố T cho ông S (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S). Cụ thể các phần chỉ dẫn diện tích theo số thứ tự 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 21 tại Bản đồ hiện trạng – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

[2.2]. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 23287/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cùng các tài liệu chứng cứ khác để giải quyết vụ án. Từ đó, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

[3]. Xét kháng cáo của đương sự.

[3.1]. Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất nên phải lập Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh giữa các thửa đất tranh chấp mới có cơ sở xác định đúng vị trí, diện tích đất tranh chấp, cụ thể cần xác định diện tích, vị trí và áp ranh: thửa số 55, tờ bản đồ số 23 (TL:BĐĐC-2003) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01375/26833 ngày 23/12/2008 do UBND Quận I cấp cho hộ ông Nguyễn Văn S, thửa 543, tờ bản đồ số 23 (TL:BĐĐC-2003) tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H 01574/26833 ngày 13/7/2009 do UBND Quận I cấp cho ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 (thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất số 767/VPĐK QSDĐ được Văn phòng Đăng ký QSDĐ Quận 9 kiểm tra ngày 03/02/2009), ranh đất thực tế ông N, bà

Q2 sử dụng, ranh đất giữa ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 giao nhận khi chuyển nhượng (nếu có thể xác định).

[3.2]. Tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 23287/TTĐDBĐ-CNTĐ ngày 28/9/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thể hiện:

-Áp ranh thửa 543, tờ bản đồ số 23 (TL:BĐĐC-2003) tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H01574/26833 ngày 13/7/2009 do UBND Quận I cấp cho ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 với 02 ranh đất được cho là ông N, bà Q2 sử dụng do đại diện Nguyên đơn hướng dẫn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Nguyên đơn cũng không giải thích vì sao lại có 02 ranh hướng dẫn trên Bản đồ.

-Không áp ranh và không ghi chú áp ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01375/26833 do UBND Quận I cấp cho hộ ông Nguyễn Văn S vào ngày 23/12/2008 (cập nhật giảm 236m<sup>2</sup> ngày 13/7/2009) trên Bản đồ;

-Diện tích, vị trí đất tranh chấp chỉ được xác định trên cơ sở áp ranh giữa Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H01574/26833 ngày 13/7/2009 do UBND Quận I cấp cho ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 với ranh đất được đại diện Nguyên đơn cho là ông N, bà Q2 sử dụng.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc: Ông N, bà Q2 tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại gia đình ông S diện tích đất tại Khu A, gồm các vị trí: số 3 (1,4m<sup>2</sup>, thửa 40), thửa 55: số 9 (11,2m<sup>2</sup>), số 10 (6,4m<sup>2</sup>), số 11 (24,6m<sup>2</sup>), số 12 (9,3m<sup>2</sup>), số 13 (1,1m<sup>2</sup>) và số 14 (1,3m<sup>2</sup>) là không thuyết phục.

[3.3]. Tòa án cấp sơ thẩm cũng căn cứ vào Bản đồ trên buộc phía ông N, bà Q2 trả cho hộ ông S diện tích đất tại Khu B, gồm các vị trí: số 16 (0,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 41), số 18 (0,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 41), số 20 (2,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 53) và số 21 (1,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 53) nhưng hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh các vị trí đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông S.

[3.4]. Bên cạnh đó, tại vị trí số 22 (diện tích 17,5m<sup>2</sup>) được thể hiện trên Bản đồ nằm hoàn toàn trong ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01574/26833 ngày 13/7/2009 do UBND Quận I cấp cho ông Nguyễn Văn N, bà Cao Thị Q2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của phía Nguyên đơn nhận định gia đình ông S tự nguyện để lại làm “Lối đi chung” để không buộc bị đơn trả đất.

Mặt khác, xem xét Bản đồ hiện trạng vị trí để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất số 767/VPĐK QSDĐ được Văn phòng Đăng ký QSDĐ Quận 9 kiểm tra ngày 03/02/2009 có thể hiện giáp với thửa đất của ông N, bà Q2 nhận chuyển nhượng từ hộ ông S có “Lối đi nội bộ”, vậy giữa lối “Lối đi chung” tại vị trí số 22, 24 Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh số 23287/TTĐDBĐ-CNTĐ ngày

28/9/2020 và “Lỗi đi nội bộ” tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 30/12/2008 có mối liên hệ như thế nào, việc này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

[4].Từ những phân tích tại Mục [1.3] và M1 [3], có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, những vi phạm này xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà Q2 và những người khác có liên quan.

[5].Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 4068/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức để giao về Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6].Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thống nhất với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7].Về án phí dân sự.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

-Căn cứ Điều 308 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 về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Q2.

### **Tuyên xử:**

1.Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 4068/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự 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:**

- TANDTC;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 2, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Vũ Bảo Nguyên**