

**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: **653/2020/DS - PT**  
Ngày: 07-7-2020  
V/v “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**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thúy Hoa.

*Các Thẩm phán:*

Ông Đỗ Giang.

Bà Nguyễn Thị Thoa.

***Thư ký Tòa phiên tòa:*** Bà Đào Thị Lành - Cán bộ 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:*** Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6 và 07 tháng 7 năm 2020, 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 720/DSPT ngày 07 tháng 11 năm 2014 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 156/2014/DS-ST ngày 16/9/2014 V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2995/2020/QĐ - PT ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

***Nguyên đơn:*** Ông Huỳnh Ngọc A, sinh năm 1956. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 159 ấp H, xã L.T, huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Bị đơn:*** Ông Hồ Hữu D, sinh năm 1960 (chết ngày 05/7/2014).

Địa chỉ: Số 466 Nguyễn Văn T, ấp H, xã L.T, huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1962.

- Ông Hồ Hoàng T.r, sinh năm 1983.

- Bà Hồ Thị Hoàng L, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: 466 Nguyễn Văn T, ấp H, xã L.T, huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà V, ông T.r, bà L: Ông Phạm Hoàng C, sinh năm 1955. (Có mặt)

Địa chỉ: 8B đường B.T, Phường S, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2014 lập tại Văn phòng công chứng T.C).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Hồ Hoàng T.r, bà Hồ Thị Hoàng L là: Luật sư Nguyễn Văn D, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An, Công ty Luật TNHH H.L. (Có mặt)

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

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959. (Vắng mặt)
- Bà Huỳnh Thị Th, sinh năm 1976. (Vắng mặt)
- Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1980. (Vắng mặt)
- Bà Huỳnh Thị Kiều D, sinh năm 1983. (Vắng mặt)
- Bà Huỳnh Thị Kiều Tr, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ tại: 159 ấp H, xã L.T, huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1962.

- Ông Hồ Hoàng T.r, sinh năm 1983.

- Bà Hồ Thị Hoàng L, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: 466 Nguyễn Văn T, ấp H, xã L.T, huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà V, ông T.r, bà L: Ông Phạm Hoàng C, sinh năm 1955 (Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2014 lập tại Văn phòng công chứng T.C). (Có mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

Trụ sở: 330 N.B, ấp M, xã P.X, huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Quốc O, sinh năm 1959.

Địa chỉ: 88 ấp H, xã L.T, huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đinh Văn T.H, sinh năm 1945.

Địa chỉ: 97 ấp H, xã L.T, huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T.H, ông O có mặt tại phiên tòa ngày 30/6/2020)

*Người kháng cáo:* Ông Phạm Hoàng C là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Hồ Hoàng T.r, bà Hồ Thị Hoàng L là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Huỳnh Ngọc A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Huỳnh Ngọc A trình bày:*

Nguồn gốc đất mà hiện nay ông đang tranh chấp với ông Hồ Hữu D là do cha mẹ của ông tên Huỳnh Văn T, Đỗ Thị T.h khai hoang mà có, sau đó cha mẹ ông có chuyển nhượng giấy tay  $\frac{1}{2}$  công nhỏ tương đương 312,5 m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Đ rồi để lại cho ông trực tiếp canh tác, sử dụng cho đến năm 1999 được Ủy ban nhân dân huyện N.B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00252 QSDĐ/H – UBND ngày 01/01/1999 cho hộ Huỳnh Ngọc A.

Quá trình lúc được cấp giấy vào năm 1999 đến nay ông đã nhiều lần chuyển nhượng tiếp, do vậy hiện nay diện tích thực tế chỉ còn lại 393,8 m<sup>2</sup> gồm các thửa 19-7-8 Tờ bản đồ số 10, xã L.T, huyện N.B.

Ông cho rằng lúc còn sống cha mẹ ông có chuyển nhượng cho ông Th, bà Đ, rồi ông Th, bà Đ bán lại phần đất đã sang nhượng này cho ông Hồ Hữu D, nhưng ông Đ lấn chiếm thêm phần đất của ông là 128,6 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên trong phần đất mà ông Đ lấn chiếm tại vị trí số 02 có diện tích 23,8 m<sup>2</sup> ông Đ đã cất nhà sử dụng ổn định nên ông đồng ý để ông Đ tiếp tục sử dụng, còn lại phần đất có diện tích 104,8 m<sup>2</sup> tại thửa 07 tờ bản đồ số 10 xã L.T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00252.QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N.B cấp ngày 01/01/1999 ông yêu cầu trả lại cho ông, nếu ông Đ không có đất để trả thì quy đổi thành tiền tương đương 4.000.000 đồng/ m<sup>2</sup>.

Ông thừa nhận có sự việc hoán đổi đất giữa ông Đ với vợ chồng ông Th, bà Đ. Việc cha mẹ ông là ông T, bà Th chuyển nhượng cho ông Đ 440 m<sup>2</sup> ông không công nhận vì cha ông chết trước đó, mẹ ông không biết chữ, ông không có ký tên vào “Giấy nhượng đất”. Đối với “Giấy kê khai sử dụng” do ông Đ cung cấp ông không thừa nhận vì không có giá trị pháp lý, nội dung đã bị sửa đổi. Ông có đề nghị ông Đ đưa thêm 5 triệu đồng là để giỗ chạp ông bà, cũng là lúc ông phát hiện đất bị ông Đ lấn, nhưng ông Đ không đồng ý nên ông mới khởi kiện ra Tòa án.

*Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn – ông Huỳnh Hữu Đ trình bày:*

Nguồn gốc phần đất ông A tranh chấp với ông là do vợ chồng ông hoán đổi nhà và đất với ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 21/11/1990. Vì trước đó ông Huỳnh Văn T, bà Đỗ Thị T.h (cha mẹ của ông A) có chuyển nhượng giấy tay cho vợ chồng ông Th, bà Đ phần đất gò và sau đó giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Thương có hoán đổi đất cho nhau đồng thời có mua thêm phần đất lá nên có nhờ ông T, bà Th lập giấy với nội dung “Giấy nhượng đất” của phần đất gò mà trước đây họ chuyển nhượng cho ông Th, bà Đ và phần đất lá mua thêm với giá 01 chỉ vàng. Sau đó các bên có cắm lại ranh và đo lại đất là 11,25 + 20,75x27,5 tương đương 440 m<sup>2</sup>, ông đã giao đủ vàng phần đất mua thêm này cho ông T, bà Th. Việc lập lại “Giấy nhượng đất” có sự xác nhận của bà Thành và việc lập “Giấy kê khai về sử dụng” có xác nhận của ông Nguyễn Quốc O, ông Đinh Văn T.H. Thời điểm lập giấy chuyển nhượng, cha mẹ ông A chưa có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ lúc hoán đổi đất, gia đình ông vẫn sử dụng ổn định đến năm 2005 khi ông liên hệ Ủy ban nhân dân để tiến hành lập thủ tục kê khai đăng ký thì mới biết phần đất mà cha mẹ ông A lập “Giấy nhượng đất” cho ông vào năm 1990 đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Huỳnh Ngọc A. Sau đó, ông có liên hệ với ông A để tách chuyển quyền sử dụng đất, ông A đồng ý với điều kiện ông phải đưa thêm 05 triệu đồng nữa. Nhưng do ông không có hộ khẩu tại địa phương nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chủ trương của nhà nước.

Ngày 05/7/2014 – ông Hồ Hữu D chết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Hữu D có yêu cầu đề nghị Tòa án bảo vệ diện tích đang sử dụng là 128.6m<sup>2</sup> tại các vị trí số 01; 02; 03; 04 và vị trí sân (theo bản đồ hiện trạng vị trí đo vẽ ngày 19/11/2012) thuộc thửa 07 tờ bản đồ số 10 xã L.T, huyện N.B. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A.

*Người làm chứng:* Ông Nguyễn Quốc O, ông Đinh Văn T.H làm chứng khai nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông Th, bà Đ và ông Đ trên cơ sở cái gò đất có hàng đước làm ranh còn diện tích cụ thể bao nhiêu các ông không biết và ông Đ đã sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng các quy định của pháp luật. Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng. Việc đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định pháp luật.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 156/2014/DS-ST ngày 16/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 25; điểm a khoản 1 Điều 33; điểm c khoản 1 Điều 35; Điều 59; 60; 63; 66; 73 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004; Căn cứ Điều 688, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính Phủ quy định án phí, lệ phí Tòa án; Căn cứ Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Ngọc A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Th, ông Huỳnh Ngọc T, bà Huỳnh Thị Kiều D, bà Huỳnh Thị Kiều Tr đòi người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Hồ Hữu D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Vân, ông Hồ Hoàng T.r và bà Hồ Thị Hoàng L hoàn trả 104,8m<sup>2</sup> tại thửa 07 tờ bản đồ số 10 xã L.T theo giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 00252.QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N.B cấp ngày 01/01/1999.

2. Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn ông Hồ Hữu D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Vân, ông Hồ Hoàng T.r và bà Hồ Thị Hoàng L trả 104,8m<sup>2</sup> cho ông Huỳnh Ngọc A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Th, ông Huỳnh Ngọc T, bà Huỳnh Thị Kiều D, bà Huỳnh Thị Kiều Tr tại các vị trí số 01; 03; 04 và vị trí sân (theo bản đồ hiện trạng vị trí đo vẽ ngày 19/11/2012) thuộc thửa 07 tờ bản đồ số 10 xã L.T theo giấy chứng nhận số 00252.QSDĐ/H-UBND do UBND huyện N.B cấp ngày 01/01/1999 (tại vị trí này hiện nay ông Đ có xây dựng 1 căn nhà lợp tôn vách tôn diện tích 20,6m<sup>2</sup> (vị trí số 01), 01 căn nhà mái tôn lưới B40 diện tích 9,6m<sup>2</sup> (vị trí số 3) và 1 căn nhà vách tường mái tôn 5m<sup>2</sup> (vị trí số 01) phần còn lại là sân) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Riêng (vị trí số 02) nhà vách tường mái tôn diện tích 23,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 07 tờ bản đồ số 10 xã L.T do ông Huỳnh Ngọc A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Th, ông Huỳnh Ngọc T, bà Huỳnh Thị Kiều D, bà Huỳnh Thị Kiều Tr không yêu cầu nên không giải quyết. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn ông Hồ Hữu D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Vân, ông Hồ Hoàng T.r và bà Hồ Thị Hoàng L được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn ông Hồ Hữu D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Vân, ông Hồ Hoàng T.r và bà Hồ Thị Hoàng L phản tố yêu cầu được bảo vệ diện tích đang sử dụng là 128,6m<sup>2</sup> tại các vị trí số 01; 02; 03; 04 và vị trí sân (theo bản đồ hiện trạng vị trí đo vẽ ngày 19/11/2012) thuộc thửa 07 tờ bản đồ số 10 xã L.T, huyện N.B.

4. Về chi phí đo vẽ bản đồ tranh chấp: Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn ông Hồ Hữu D và và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Vân, ông Hồ Hoàng T.r và bà Hồ Thị Hoàng L phải nộp 2.896.240 đồng tại Chi Cục Thi hành án dân sự để hoàn trả cho ông A.

5. Về án phí DSST: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn ông Hồ Hữu D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Vân, ông Hồ Hoàng T.r và bà Hồ Thị Hoàng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 29.720.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.860.000 đồng theo biên lai thu số 00081 ngày 29/10/2013 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện N.B. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn ông Hồ Hữu D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn

Thị Vân, ông Hồ Hoàng T.r và bà Hồ Thị Hoàng L còn phải nộp thêm 14.860.000 đồng tiền án phí.

Ông Huỳnh Ngọc A không phải nộp án phí được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 3.200.000 đồng theo biên lai thu số 0009 ngày 05/12/2008 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện N.B.

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

Ngày 29/9/2014, ông Phạm Hoàng C là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Hồ Hoàng T.r, bà Hồ Thị Hoàng L là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Huỳnh Ngọc A, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Luật sư Nguyễn Văn D và ông Phạm Hoàng C cùng thống nhất trình bày:*

Ông Đ đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1990 khi cha mẹ ông A chết, gia đình ông A không có ý kiến gì. Sau khi cha mẹ ông A chết, ông Đ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận mới phát hiện phần đất lâu nay ông Đ sử dụng nằm trong giấy chứng nhận của ông A, nên năm 2008 ông A khởi kiện ông Đ yêu cầu trả lại đất. Việc chuyển nhượng đất không có công chứng, chứng thực do thời điểm 1990 không cho phép chuyển nhượng nhưng hiện trạng trên đất tranh chấp đã xây nhà ở ổn định (vị trí số 2 xây năm 2007 - theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2015), nếu ông Đ lấn chiếm đất của ông A thì tại sao khi ông Đ xây dựng nhà ông A không phản đối.

Theo bị đơn được biết thì sau khi ông A được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông A, quá trình sử dụng đất ông A đã sang nhượng đất nhiều lần, hiện tại không còn diện tích 393,8m<sup>2</sup> như ông A khai, phần đất của nhà ông A tiếp giáp với phần đất tranh chấp, ông A đã chuyển nhượng cho người khác. Phần tiếp giáp với phía sau nhà của gia đình ông Đ thì ông A đã bán cho ông Công và bà Truyền, phần tiếp giáp vị trí số 3 theo Bản đồ đo vẽ ngày 19/11/2012 hiện nay là hăng nước đá và ngân hàng nên từ nhà ông A không có lối đi vào phần đất tranh chấp. Phía nguyên đơn không cung cấp được bản chính Giấy chứng nhận đến thời điểm hiện tại mà chỉ cung cấp được photo giấy chứng nhận trích lục thể hiện phần cập nhật thay đổi đến năm 2007 diện tích còn lại là 393,8m<sup>2</sup>, phần còn lại này chưa được thể hiện trên bản đồ đo vẽ.

Mặt khác, Bản đồ đo vẽ năm 2012 đã đo thêm diện tích đất ông Đ mua thêm của ông Sáu Võ sau này xác định bởi các điểm 8, 9, 13, 14 trên bản đồ này làm tăng diện tích so với Bản đồ đo vẽ năm 2009 (tăng chiều rộng mặt tiền từ 11,65m lên trên 20,47m) và án sơ thẩm đã sử dụng bản đồ năm 2012 để tính toán diện tích làm cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật.

Do đó, phía bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:***

*Về tố tụng:*

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

*Về nội dung:*

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nhận thấy, có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của phía bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 tố tụng:

Kháng cáo của ông Phạm Hoàng C là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Hồ Hoàng T.r, bà Hồ Thị Hoàng L là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng thời là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Huỳnh Ngọc A trong hạn luật định phù hợp khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: Xét thấy Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà nguyên đơn – ông Huỳnh Ngọc A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị H, bà Huỳnh Thị Th, ông Huỳnh Ngọc T, bà Huỳnh Thị Kiều D, bà Huỳnh Thị Kiều Tr vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

Vấn đề Luật sư Nguyễn Văn D và ông Phạm Hoàng C trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là tình tiết cần thiết để xem xét nội dung vụ án nhưng chưa được làm rõ để có cơ sở xem xét diện tích còn lại của ông A là bao nhiêu? có lỗi đi vào phần đất tranh chấp hay không để xem xét trả đất hay trả tiền theo như yêu cầu khởi kiện của ông A (nếu có cơ sở). Phía nguyên đơn đã được tòa phúc thẩm triệu tập nhưng vắng mặt và không cung cấp được bản chính giấy chứng nhận nên cần phải xác minh làm rõ.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời trình bày của ông A để công nhận có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00252.QSĐĐ/H-UBND ngày

01/01/1999 do Ủy ban nhân dân huyện N.B cấp cho ông Huỳnh Ngọc A, tại phần cập nhật sau những thay đổi khi cấp giấy chứng nhận thì chỉ thể hiện phần cập nhật mới nhất đến ngày 27/12/2007, mà không xác minh, thu thập chứng cứ tại cơ quan có thẩm quyền xem sau năm 2007 ông A có chuyển nhượng cho ai hay không. Theo như ông A trình bày thì ông A đã làm thất lạc bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy cần xác minh thu thập chứng cứ về việc ông A có xin cấp phó bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất còn lại hay không.

Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ có hay không sự việc liên quan đến nguồn gốc (hoán đổi, chuyển nhượng đất) trên toàn bộ thửa đất ông A đang sử dụng, không đưa những người có liên quan đến việc trước đây hoán đổi, chuyển nhượng đất thửa đất có tranh chấp vào tham gia tố tụng và xác minh nguồn gốc đất tranh chấp tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại bản đồ đo vẽ ngày 19/11/2012, thì vị trí số 01, 03 và 04 tại vị trí này sau khi Tòa án thẩm định ông Đ có xây dựng 1 căn nhà lợp tôn, vách tôn diện tích 20,6m<sup>2</sup>, tại vị trí số 03 có căn nhà lưới B40 có diện tích là 9,6m<sup>2</sup> và 1 căn nhà vách tường mái tôn 5m<sup>2</sup> (vị trí số 04) phần còn lại là sân.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/10/2018, thì tại thời điểm xem xét, Tòa án căn cứ bản vẽ hiện trạng vị trí năm 2012 (Bút lục 201) xác định: Vị trí số 1,2,3,4 là các công trình xây dựng còn nguyên hiện trạng. Xung quanh phần đất tranh chấp là đất trống do ông Công, bà Tuyền mua. Phần còn lại của thửa đất đang tranh chấp (ngoại trừ phần nhà 1 đến 4) là sà lầy. Hiện trạng không có lối đi vào phần đất tranh chấp, phần nhà đất hiện tại mà gia đình ông A đang sử dụng (159 Ấp 2 xã L.T) cách phần đất tranh chấp một con hẻm khoảng 3 m và hăng nước đá. Hàng rào tại các vị trí 4-5-6-7-8-9 là do ông Công, bà Tuyền xây lên để ngăn cách với đất của ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cương khai thực tế hiện trạng công trình trên đất như thể hiện tại bản vẽ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không định giá công trình trên đất là thiếu sót.

Xét, việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Để đảm bảo việc giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm. Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 200.000 đồng đã nộp theo biên lai số 00775 ngày 29/9/2014 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Hồ Hoàng T.r, bà Hồ Thị Hoàng L.



Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án năm 2009; 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, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017;

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hoàng C là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Hồ Hoàng T.r, bà Hồ Thị Hoàng L là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Huỳnh Ngọc A.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 156/2014/DS-ST ngày 16/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm V, ông Hồ Hoàng T.r, bà Hồ Thị Hoàng L không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 00775 ngày 29/9/2014 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện N.B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

#### ***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân H. N.B;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. N.B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hs.

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

**Lê Thị Thúy Hoa**