

**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: 295/2026/DS-PT

Ngày: 09-02-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(lỗi đi chung) và yêu cầu chấm dứt
hành vi trái pháp luật.

**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: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp - 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 Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026 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 1395/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung) và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 191/2026/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1287/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Ngọc T, sinh năm: 1979; Nơi thường trú: số H ấp P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Công T1, sinh năm 1977; Nơi thường trú: D, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số A đường C tháng tám, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2024, có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1980; Nơi thường trú: số H, ấp P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Trần Thị Anh T2 và ông Võ Thanh S - Luật sư Công ty TNHH MTV C, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Bà T2 có mặt, ông S vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị E, sinh năm 1951; Nơi thường trú: 85 ấp P, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Trần Lê Thị Ngọc V, sinh năm 1972; Nơi thường trú: 465 khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Ngọc T3, sinh năm 1976; Nơi thường trú: 85 ấp P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà Trần Ngọc Đ, sinh năm 1986; Nơi thường trú: 85, ấp P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1971 và bà Trần Thị T4, sinh năm 1974; Cùng nơi thường trú: 84 ấp P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc D: Bà Trần Thị T4, sinh năm 1974; Nơi thường trú: 84 ấp P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Mỹ T5, sinh năm 1975; Nơi thường trú: 364, khu phố N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

7. Ông Trần Ngọc T6, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1961; Cùng nơi thường trú: 84/1 ấp P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T6 có mặt, bà L1 vắng mặt.

8. Ông Ngô Thanh H, sinh năm 1980; Nơi thường trú: 84/2, ấp P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Ngọc L, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T5, ông Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị T4 kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Ngọc T trình bày:

Nguyên đơn là người quản lý, sử dụng 1.720,5m² đất thuộc thửa số 1228, tờ bản đồ số 5 (B) tại ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 063611, sổ vào sổ CH00542/AS ngày 17/5/2011.

Nguồn gốc phần đất này có nguồn gốc từ cha, mẹ của nguyên đơn là ông Trần Văn M, sinh năm 1950 (chết năm 2019) và bà Lê Thị E quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1992 đến ngày 23/4/1997 Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 235898 do ông Trần Văn M đứng tên.

Năm 2011, ông M và bà E lập thủ tục tách thửa cho tặng các con như sau:

Tách thửa số 107, tờ bản đồ B2, diện tích 1.850m² cho tặng bà Trần Ngọc T3, (hình thành thửa mới là 1230, tờ bản đồ số 5 (B)), bà T3 được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 063606, số vào sổ CH00545/AS ngày 17/5/2011.

Tách thửa số 107, tờ bản đồ B2, diện tích 1.526m² cho tặng bà Trần Lê Thị Ngọc V, (hình thành thửa mới là 1229, tờ bản đồ số 5 (B)), bà V được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 063605, số vào sổ CH00544/AS ngày 17/5/2011.

Tách thửa số 107, tờ bản đồ B2, diện tích 1.720,5m² cho tặng bà Trần Ngọc T (hình thành thửa mới là 1228, tờ bản đồ số 5 (B));

Phần còn lại của thửa số 107, tờ bản đồ B2 có diện tích 4.519,5m² cho tặng bà Trần Ngọc Đ, bà Đ được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 063607, số vào sổ CH00543/AS ngày 17/5/2011.

Trước đây gia đình nguyên đơn có chừa ra phần đất có diện tích chiều ngang khoảng 5m x chiều dài khoảng 45m để làm lối đi nội bộ trong gia đình. Sau khi được cho tặng đất, nguyên đơn có nhu cầu sử dụng phần đất thuộc một phần của lối đi thì bị đơn cố tình cản trở, đập phá vật dụng (chậu cảnh, cây cảnh) trên đất của nguyên đơn, đồng thời gửi đến Ủy ban nhân dân xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương yêu cầu hòa giải tranh chấp đất, cho rằng lối đi mà gia đình nguyên đơn tự mở để sử dụng nội bộ là lối đi chung.

Quá trình giải quyết tranh chấp nguyên đơn phát hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Ngọc D đã cập nhật lối đi nội bộ của gia đình nguyên đơn thành lối đi chung. Từ đó bị đơn làm tường đây là lối đi chung nên có hành vi cản trở nguyên đơn sử dụng phần đất này nên phát sinh tranh chấp. Nhận thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc D tại thửa đất trên cập nhật lối đi nội bộ của gia đình nguyên đơn khi chưa có sự đồng ý của gia đình nguyên đơn là trái quy định, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

Buộc bị đơn bà Trần Thị Ngọc L chấm dứt hành vi trái pháp luật về việc đập phá tài sản trên đất của nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án giải quyết làm rõ việc cập nhật lối đi chung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Ngọc D là trái pháp luật. Đồng thời kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp của ông Nguyễn Ngọc D để cấp lại cho đúng thực tế quyền sử dụng đất, trả lại phần đất thuộc lối đi nội bộ cho gia đình nguyên đơn.

Công nhận phần đất có diện tích khoảng 225m², ngang 5m x dài khoảng 45m thuộc lối đi nội bộ là quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn.

Ngày 21/7/2025, nguyên đơn xin rút phần kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố

T (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh) thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Ngọc D để cấp lại cho đúng thực tế quyền sử dụng đất, trả lại phần đất thuộc lối đi nội bộ cho gia đình nguyên đơn.

2. Theo bản tự khai, bị đơn bà Trần Thị Ngọc L trình bày:

Bà L cùng chồng là ông Ngô Thanh H là người quản lý, sử dụng diện tích 853m² đất thuộc thửa số 1544, tờ bản đồ 5 tại ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD849273 ngày 13/9/2016. Hiện nay theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng thì thửa đất này không có lối đi ra hẻm B, vợ chồng bà L, ông H đi nhờ qua đất của bà Nguyễn Thị Mỹ T5 để đi ra lối đi chung tranh chấp có chiều ngang khoảng 4m x dài ra đến hẻm B.

Hiện nay vợ chồng bà L sinh S1 trên thửa đất của mình cùng cha là ông Trần Ngọc T6 và mẹ là bà Nguyễn Thị L1. Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố.

3. Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D trình bày:

Ông D là người quản lý, sử dụng diện tích 893m² đất thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 5 tại ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 938392 ngày 23/4/2019. Thửa đất này có nguồn gốc từ thửa đất số 77, 79, 62 được UBND huyện T nay là thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ 696/QSĐĐ/CQAS ngày 16/6/1999 cho mẹ ông D là bà Trần Thị T7, lúc này giữa ranh giáp với thửa đất số 107 của ông Trần Văn M (là cha của bà Trần Ngọc T) đã có 01 đường đi chung rộng gần 2m, tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho mẹ ông D không thể hiện con đường vì theo quy định trên bản đồ tỷ lệ 1/2000 không thể hiện những con đường có chiều rộng nhỏ hơn 2m.

Năm 2001, mẹ ông D chuyển nhượng hết thửa số 62 cho bà Thái Ngọc S2. Đến năm 2005, mẹ ông D tách thửa đất số 79, lập thửa số 686 và tách thửa 77 lập thửa 687, 688 rồi chuyển nhượng cho các con gồm: Nguyễn Thị Lê thửa 688, Nguyễn Thị Ngọc thửa 686 và ông Nguyễn Ngọc D thửa 687. Lúc này thửa số 77, 79 của mẹ ông D còn lại diện tích là 1.468,5m².

Năm 2009, mẹ ông D tặng cho ông D Toàn bộ phần còn lại của thửa đất số 77, 79, ngày 26/6/2009, ông D đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01300/AS với diện tích là 1.328m², trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D thì cạnh T thể hiện tiếp giáp với con đường cắt rộng 2m – 4m. Trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, ngày 16/6/2009 cán bộ địa chính xã A tiến hành xác minh hiện trạng thực tế của thửa đất số 77, 79 (có lập biên bản xác minh) xác định thửa đất số 77, 79 có giảm diện tích là 140,5m² do mở rộng đường nông thôn. Việc này chứng minh con đường đi chung đã có từ trước năm 2009 và đến thời điểm cán bộ địa chính xác minh đã được mở rộng lên 2m đến 4m. Năm 2019 ông D chuyển nhượng 01 phần diện tích đất thuộc thửa

nói trên, ngày 23/4/2019 được được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 938392.

Đối với thửa đất số 107 của ông Trần Văn M, năm 2011 các con của ông M trong đó có bà Trần Ngọc T lập thủ tục thừa kế tách thửa đất số 107 thành các thửa 107, 1228, 1229, 1230 và cạnh hướng Đông của các thửa đất này tiếp giáp với đường rộng 5m, tuy nhiên con đường này đã bao gồm luôn con đường đi chung rộng 2m – 4m được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 77, 79 đã được cấp cho ông D. Điều đó chứng minh con đường 5m như hiện nay được hình thành từ năm 2011.

Năm 2023, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T thực hiện bồi thường hỗ trợ tái định cư đường vành đai 3 đã căn cứ con đường hiện hữu là 5m để áp giá bồi thường và các chị, em của bà T đồng ý là con đường 5m nên đã nhận bồi thường.

Hiện nay, bà T tự cho rằng con đường đi chung rộng 5m là đường nội bộ của bà T và xây dựng hàng rào lưới B40, đặt chậu cây kiểng rào chắn 01 phần con đường, gia đình ông D đã có đơn yêu cầu giải quyết và Ủy ban nhân dân thành phố T đã có văn bản số 903/UBND-KT ngày 17/3/2025 xác định con đường đi rộng 5m hiện nay là đường đi chung không thuộc bất kỳ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tổ chức cá nhân nào và phần diện tích đường đi bà T đang rào chắn hiện nay không thuộc quyền sử dụng của bà T, giao cho Ủy ban nhân dân xã A xử lý. Điều đó thể hiện bà T đang là người lấn chiếm đường đi chung.

Ông Nguyễn Ngọc D có đơn yêu cầu độc lập như sau:

- Buộc nguyên đơn tháo bỏ hàng rào, di dời các chậu cây kiểng và trả lại con đường đi chung rộng 5m x dài 39,17m (tổng diện tích là 195,85m²) theo quy định. Tạm tính giá trị tranh chấp là 20.000.000 đồng.

4. Theo biên bản ghi lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4 trình bày:

Bà Trần Thị T4 là vợ của ông D. Lối đi chiều ngang 4m và chiều dài ra đến hẻm B, chiều ngang giáp với lối ra hẻm 27 có chiều ngang 2,5m là đất của Nhà nước đã có trước khi bà T4 và ông D được bà Trần Thị T7 (là mẹ ruột của ông D) tặng cho vợ chồng ông D, bà Thị T4. Do đó, bà Thị T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

5. Theo biên bản ghi lời khai, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T5 trình bày:

Bà Mỹ T5 là người quản lý, sử dụng diện tích 979m² đất thuộc thửa số 545, tờ bản đồ B2 (DC5) tại ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất này do bà M1 T5 nhận chuyển nhượng vào năm 2013, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đã có lối đi chung hiện nay bà T5 sử dụng có chiều ngang 4m và chiều dài ra đến hẻm B, chiều ngang giáp với lối ra hẻm 27 có chiều ngang 2,5m. Do đó, bà Mỹ T5 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

6. Theo biên bản ghi lời khai, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh H trình bày:

Ông H là chồng của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L. Ông H và bà L là người quản lý, sử dụng diện tích 853m² đất thuộc thửa 1544, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD849273 ngày 13/9/2016. Hiện nay theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng thì thửa đất này không có lối đi ra hẻm B, ông H và bà L đi nhờ qua đất bà Nguyễn Thị Mỹ T5. Tại thời điểm được tặng cho thửa đất này vào năm 2016 đã có sẵn lối đi chung, hiện nay ông H và bà L đã sử dụng có chiều ngang 4m và chiều dài ra đến hẻm B, chiều ngang giáp với lối ra hẻm 27 có chiều ngang 2,5m (phần lối đi nhờ qua đất bà Mỹ T5 giáp với con đường này). Ông H không có ý kiến gì về lối đi qua phần đất của bà Mỹ T5. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

7. Theo văn bản trình bày ý kiến, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị E, bà Trần Lê Thị Ngọc V, bà Trần Ngọc T3 và bà Trần Ngọc Đ thống nhất trình bày:

Thống nhất với trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc diện tích lối đi hiện nay tranh chấp là của vợ chồng ông Trần Văn M và bà Lê Thị E quản lý, sử dụng từ năm 1992, đến năm 1997 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 vợ chồng ông M và bà E đã tách thửa đất cho tặng các con để sử dụng. Khi tách thửa đất cho các con, vợ chồng ông M, bà E và các con có chừa ra phần đất có diện tích chiều ngang khoảng 5m, chiều dài khoảng 45m để làm lối đi nội bộ trong gia đình, tránh trường hợp sau này phát sinh tranh chấp vì không có lối đi đối với người được chia phần đất có vị trí phía trong.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị E, bà Trần Lê Thị Ngọc V, bà Trần Ngọc T3 và bà Trần Ngọc Đ thống nhất. Đề nghị công nhận phần đất có diện tích khoảng 225m² (ngang 5m x dài khoảng 45m) là lối đi nội bộ thuộc quyền sử dụng của những người được vợ chồng ông M và bà E tách thửa cho tặng gồm: Trần Ngọc T, Trần Lê Thị Ngọc V, bà Trần Ngọc T3 và bà Trần Ngọc Đ.

8. Theo biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T6 và bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc L là con của ông T6 và bà L1. Năm 2019, vợ chồng ông T6 và bà L1 tặng cho vợ chồng bà L và ông Ngô Thanh H thửa đất 1544, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện nay ông T6 và bà L1 đang sinh sống cùng bà L và ông H trên thửa đất này. Ông T6 và bà L1 không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì lối đi tranh chấp là đất của Nhà nước đã có từ trước. Ông T6 và bà L1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

9. Theo biên bản ghi lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị Anh Đ1 thì:

Thửa đất số 107 trước đây là của vợ chồng bà Đ1 và ông Đỗ Văn R (đã chết) trước năm 1994, Trước đây, lối đi này rộng khoảng 80cm từ ngoài đường A 27 vào

hết thửa đất của vợ chồng bà Đ1 tự mở trong diện tích đất của mình để làm lối đi nhằm canh tác. Lối đi này của vợ chồng bà Đ1 giáp ruộng nước rộng khoảng 1m rồi đến thửa đất của bà Trần Thị T7 (mẹ của ông Nguyễn Ngọc D), ranh giới giữa thửa đất của vợ chồng bà Đ1 với thửa đất của bà Trần Thị T7 là con ruộng nước hiện nay vẫn còn. Năm 1994 vợ chồng bà Đ1 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Văn M (cha của bà Trần Ngọc T). Sau khi chuyển nhượng cho ông M, vợ chồng ông M đã làm thủ tục tách thửa cho các con, vì muốn mở rộng con đường này làm lối đi cho các con nên ông M mở thêm lối đi rộng như hiện nay.

10. Theo biên bản ghi lời khai người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 thì:

Ông H1 là người sống gần thửa đất của ông Trần Văn M và thửa đất của bà Trần Thị T7. Sau này, vợ chồng ông M tặng cho các chị em của nguyên đơn thửa đất của mình. Thửa đất của bà T7 thì cho ông Nguyễn Ngọc D. Lối đi hiện đang tranh chấp trước đây có chiều ngang giáp với lối ra hẻm 27 là 2,5m x dài vào bên trong đất của ông M có nguồn gốc của ông Đỗ Văn R (đã chết), ông R mở lối đi này để vào đất của ông R. Sau đó ông R chuyển nhượng thửa đất này cho ông M. Khi ông M mua đất của ông R có cả lối đi này vì đất của ông R còn lại và ông M giáp ranh nhau nên ông M mua để làm lối đi cho gia đình mình, ông M sử dụng làm lối đi nội bộ trong gia đình của mình.

11. Theo biên bản ghi lời khai người làm chứng ông Võ Văn L2 thì:

Thửa đất của ông L2 trước đây giáp ranh với thửa đất của vợ chồng ông Đỗ Văn R (đã chết) và gần thửa đất của bà Trần Thị T7. Sau đó, vợ chồng ông R bán lại cho vợ chồng ông Trần Văn M. Hiện nay, thửa đất này vợ ông chồng ông M đã chia cho các con. Thửa đất của bà Trần Thị T7 cho ông Nguyễn Ngọc D. Lối đi hiện đang tranh chấp trước đây có chiều ngang giáp với lối ra hẻm 27 khoảng 1m x dài vào bên trong đất được đắp bằng đất đê là lối đi do gia đình ông R đắp để đi vào đất của ông R, không phải là lối đi chung của những hộ dân xung quanh, thửa đất của ông R và thửa đất của bà T7 cách nhau bằng một ruộng nước như hiện trạng hiện nay. Sau khi vợ chồng ông M nhận chuyển nhượng của ông R thì mở rộng thêm lối đi này như hiện nay, phần đất mở rộng cũng thuộc đất của ông M. Phía bị đơn cho rằng đây là lối đi chung là hoàn Toàn không đúng thực tế vì đây là lối đi do gia đình ông R trước đây (sau đó bán cho ông M) tự chừa ra để sử dụng trong nội bộ gia đình ông M.

Tại Bản án số 144/2025/DS-ST ngày 15/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Ngọc T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi chung) và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” đối với bị đơn bà Trần Thị Ngọc L.

1.1. Công nhận phần đất có diện tích 172,2m² (có tứ cận: Cạnh hướng Bắc giáp thửa đất số 545 dài 5m; Cạnh hướng N dài 6,74m; Cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 545, ruộng nước và thửa đất số 79 dài 4,9m + 4,57m + 17,11m + 8,04m + 3,08m + 2,6m; Cạnh hướng Tây các thửa đất số 107, 1228, 1229 và 1230 dài 39,8m có giá trị: 172,2m² x 7.000.000 đồng/m² = 1.205.400.000 đồng) là lối đi nội bộ thuộc quyền

sử dụng của nguyên đơn bà Trần Ngọc T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc T3, bà Trần Lê Thị Ngọc V, bà Trần Ngọc Đ.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

1.2. Buộc bị đơn bà Trần Thị Ngọc L chấm dứt hành vi trái pháp luật về việc cản trở đối với việc quản lý, sử dụng phần diện tích đất lối đi nội bộ nói trên của nguyên đơn bà Trần Ngọc T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc T3, bà Trần Lê Thị Ngọc V, bà Trần Ngọc Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D về việc buộc nguyên đơn bà Trần Ngọc T tháo dỡ hàng rào, di dời các chậu cây kiểng và trả lại lối đi nội bộ nói trên.

Ngày 24/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị T4 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 24/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T5 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 24/9/2025, bị đơn bà Trần Thị Ngọc L kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm;

Ý kiến của bị đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ qua Công văn 903 ngày 17/3/2025 của UBND Thành phố T đã xác định rõ lối đi ngang 5m không thuộc bất kỳ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai, vì là đường đi công cộng; gia đình nguyên đơn đã nhận tiền đền bù mở rộng làm đường vành đai 3 mất một phần con đường đi nhưng Tòa án vẫn tuyên Toàn bộ con đường là lối đi nội bộ của gia đình nguyên đơn là ảnh hưởng đến con đường nhà nước, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bị đơn ngăn cản, đập phá tài sản của nguyên đơn. Bị đơn xin thay đổi kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện ông Nguyễn Ngọc D xin thay đổi kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T5 xin thay đổi kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: đây là lối đi nội bộ của gia đình nguyên đơn, không phải đường đi công cộng, khi cấp sổ đỏ cho bà Mỹ T5, bà L hoàn Toàn không thể hiện lối đi tranh chấp, Nhà nước bồi thường mở rộng con đường vành đai chỉ lấy một phần lối đi chung nhưng nguyên đơn vẫn còn lại khoảng 170m² lối đi nội bộ để vào nhà, hoàn Toàn không ảnh hưởng đến Nhà nước làm đường. Vì vậy, nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Có cơ sở xác định lối đi nội bộ 5m hiện các bên đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn, do gia đình nguyên đơn tự mở trong tổng diện tích đất gia đình nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Đ1. Thửa đất số 1544 của gia đình bị đơn đang sử dụng không liền kề với lối đi 5m đang tranh chấp, bị đơn vợ chồng bà L ông H thường sử dụng lối đi tắt bằng cách đi qua thửa đất 545 của bà Mỹ T5 đến lối đi 5m tranh chấp này để ra đường C 02. Bị đơn còn có lối đi khác theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án sơ thẩm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận lối đi nội bộ cho nguyên đơn, buộc bị đơn chấm dứt hành vi trái pháp luật trên diện tích đất này là phù hợp quy định pháp luật.

Công văn 903 trả lời đường đi không thuộc quyền sử dụng đất của ai. Tuy nhiên, sau thời điểm ủy ban ban hành công văn giải quyết nêu trên thì nguyên đơn vẫn có quyền đi kiện, công văn không phải là chứng cứ duy nhất để giải quyết vụ án. Bị đơn và người liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Mỹ T5, giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên Tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị E, bà Trần Lê Thị Ngọc V, bà Trần Ngọc T3, bà Trần Ngọc Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Thanh H vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Tại phiên Tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị Ngọc L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị T4, bà Nguyễn Thị Mỹ T5 thay đổi kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm vì cho rằng Công văn 903 ngày 17/3/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố T đã xác định rõ lối đi ngang 5m là đường đi công cộng, không thuộc bất kỳ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai. Nguyên đơn bà Trần Ngọc T không chấp nhận kháng cáo, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét theo Công văn số 903/UBND-KT ngày 17/3/2025 về việc kiểm tra xử lý việc hộ bà Trần Ngọc T lấn chiếm đường đi, Ủy ban nhân dân Thành phố T đã xác định quá trình hình thành con đường (hiện nay đang tranh chấp) như sau: “Năm

1997, 1999, trên bản đồ địa chính chính quy và giấy chứng nhận QSDĐ số 234 QSDĐ/CQ.AS ngày 23/04/1997, giấy chứng nhận QSDĐ số 696 QSDĐ/AS ngày 16/06/1999 ranh giới giữa thửa đất số 107 (thửa đất được cấp cho ông Trần Văn M) và thửa 79 (thửa đất được cấp cho bà Trần Thị T7) không thể hiện con đường (theo quy định trên bản đồ tỷ lệ 1/2000 không thể hiện những con đường có độ rộng nhỏ hơn 2m).

Đến năm 2005, bà Trần Thị T7 tách thửa 79 thành lập thửa 686, tờ bản đồ B2 (DC5) cho con là bà Trần Thị N và ông Nguyễn Văn T8 chủ sử dụng đất thửa 545, tờ bản đồ DC5 chuyển quyền Toàn bộ diện tích thửa 545 cho bà Nguyễn Thị N1. Bà Nguyễn Thị N1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00195/AS ngày 18/10/2005, tại sơ đồ vị trí cạnh hướng Nam không thể hiện tiếp giáp con đường. Năm 2009, bà Trần Thị T7 cho con là ông Nguyễn Ngọc D phần đất còn lại của thửa 79. Ông Nguyễn Ngọc D được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H01300/AS ngày 26/6/2009, cạnh hướng T thể hiện tiếp giáp đường đất cắt có độ rộng 2m - 4m. Như vậy đã có con đường từ trước năm 2009. Đến năm 2019, ông D cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 938392 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/4/2019 cạnh hướng T thể hiện tiếp giáp đường đất cắt có độ rộng 2m - 4m.

Năm 2011, các con của ông Trần Văn M lập thủ tục thừa kế tách thửa 107, tờ bản đồ B2 thành các thửa 107, 1228, 1229, 1230 và cạnh hướng Đông các thửa đất này tiếp giáp đường nội bộ rộng 5m, con đường nội bộ này đã bao gồm con đường đất cắt rộng từ 2 - 4m được thể hiện trên giấy chứng nhận QSDĐ của thửa 79 nêu trên. Như vậy đến năm 2011 đã hình thành con đường có độ rộng 5m". Ông M tách thửa cho các con đất cụ thể như sau:

Bà Trần Ngọc Đ được cho thửa 107, tờ bản đồ 5(B2) diện tích 4519,5m² và được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 063607, số vào sổ cấp GCN: CH00543/AS ngày 17/5/2011.

Bà Trần Ngọc T được cho thửa đất 1228, tờ bản đồ 5(B2) diện tích 1720,5m² và được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 063611, số vào sổ cấp GCN: CH00542/AS ngày 17/5/2011. Nhà nước thu hồi 10m² trong đó 2,1m² CLN, 7,9m² CLN thuộc HLATĐT theo Quyết định số 3211/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND thành phố T, diện tích còn lại 1710,5m² trong đó 45m² ONT, 1665,5m² CLN (66,3m² CLN thuộc HLATĐT), được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác nhận ngày 09/8/2023.

Bà Trần Lê Thị Ngọc V được cho thửa 1229, tờ bản đồ 5(B2) diện tích 1526m² và được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 063605, số vào sổ cấp GCN: CH00544/AS ngày 17/5/2011. Nhà nước thu hồi 548,5m² trong đó 476,8m² CLN, 71,7m² CLN thuộc HLATĐT theo Quyết định số 4233/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 của UBND

thành phố T, diện tích còn lại 977,5m² trong đó 45m² ONT, 932,5m² CLN, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác nhận ngày 02/10/2023.

Bà Trần Ngọc T3 được cho thừa đất 1230, tờ bản đồ 5(B2) diện tích 1850m² và được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 063606, số vào sổ cấp GCN: CH00545/AS ngày 17/5/2011. Nhà nước thu hồi 1585,5m² trong đó 1517,1m² CLN, 68,4m² CLN thuộc HLATĐT theo Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND thành phố T, diện tích còn lại 264,5m² trong đó 45m² ONT, 219,5m² CLN, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác nhận ngày 09/8/2023.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn bà Trần Ngọc L, người liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T5 đều không ghi nhận có lối đi vào đất. Tại phiên Tòa phúc thẩm, bà L trình bày hoàn Toàn không có lối đi khác ở cạnh hướng Bắc giáp với rạch cụt để ra đường A 02 như nội dung biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án sơ thẩm mà chỉ đi bằng lối đi hiện đang tranh chấp.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc D xác định vị trí con đường tranh chấp từ đường A vào là “con đường đất cụt” rộng từ 2-4m; còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các con ông Trần Văn M đều xác định vị trí con đường tranh chấp là “đường nội bộ” rộng 5m là có sự mâu thuẫn trong quá trình quản lý đất đai trong việc xác định đường đi, ảnh hưởng chính đến kết quả giải quyết vụ án. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ ngày 23/4/2025 thì diện tích lối đi đang tranh chấp không giáp với thửa đất 79 của ông Nguyễn Ngọc D mà giáp với mương nước (đầu hướng Bắc của mương nước này rộng 1,67m, đầu hướng Nam của mương nước này rộng 0,58m), tức thực tế sử dụng đất của ông D cũng không đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông.

Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ tại cơ quan quản lý đất đai để làm rõ sự mâu thuẫn trong việc xác định tính chất pháp lý của con đường đang tranh chấp là “con đường đất cụt” hay “đường nội bộ”, vì sao lại có sự thay đổi này và hiện nay trong quản lý đất đai tại địa phương thì phải xác định con đường đang tranh chấp là đường công cộng hay đường nội bộ để xét xử mà tự nhận định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D giáp “đường đất cụt” không chính xác và xác định phần đất tranh chấp là “lối đi nội bộ” từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thu thập chứng cứ không đầy đủ, ảnh hưởng đến thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai và quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nên bị đơn và người liên quan kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[3] Theo Công văn số 903/UBND-KT ngày 17/3/2025, UBND Thành phố T đã xác định: “Giấy chứng nhận QSDĐ số 234 QSDĐ/CQ.AS ngày 23/04/1997 và QSDĐ số 626 QSDĐ/AS ngày 18/06/1999 đã được cơ quan có thẩm quyền thu hồi theo thủ tục tách thửa tặng cho, thừa kế cho các con, quá trình cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các con của ông M và con bà T7 có giảm diện tích, hộ ông Trần Văn M, hộ bà Trần Thị T7 và những người nhận tặng cho, thừa kế không thắc mắc khiếu nại nên việc thu hồi 2 giấy chứng nhận này là đúng (hiện nay đã hết thời hiệu khiếu nại). Do đó, diện tích con đường nêu trên không thuộc bất kỳ giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân nào. Hiện nay, bà Trần Ngọc T xây dựng hàng rào lưới B40 và để chấu kiềng rào chắn 1 phần con đường có diện tích 28,8m² (chiều rộng 1,64 -1,78m, dài 15m tiếp giáp với thửa 107 và thửa 1228 tờ bản đồ số 05) không thuộc quyền sử dụng của bà T. Từ những cơ sở trên, UBND thành phố giao UBND xã A căn cứ theo chức năng thẩm quyền quản lý tại địa phương khẩn trương xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hành vi nêu trên theo quy định pháp luật”. Như vậy, UBND Thành phố T đã xác định diện tích con đường không thuộc bất kỳ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân nào, tức thuộc lợi ích công cộng. Người dân không có quyền sở hữu hay sử dụng riêng phần đất này nếu chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp xảy ra lấn chiếm, cản trở đi lại trên đất công (đường đi công cộng) thì đây là hành vi vi phạm pháp luật hành chính, phải được xử lý bởi cơ quan hành chính (UBND có thẩm quyền...). Vì vậy, UBND thành phố đã giao UBND xã A căn cứ theo chức năng thẩm quyền quản lý tại địa phương khẩn trương xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hành vi nêu trên của bà T theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ về kết quả xử lý theo Công văn số 903/UBND-KT mà xét xử là chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai địa phương.

Mặt khác, theo trả lời của UBND Thành phố T thì nhà nước đã thu hồi quyền sử dụng đất một phần đối với con đường đang tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ diện tích đất bị thu hồi mà vẫn xét xử công nhận Toàn bộ lối đi nội bộ cho nguyên đơn là ảnh hưởng đến lợi ích nhà nước trong quá trình thi công công trình đường V.

[4] Theo Công văn số 831/CNTA-ĐK&CGCN ngày 08/5/2025, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 063611, số vào sổ cấp GCN: CH00542/AS ngày 17/5/2011 cấp cho bà T hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh thành phố T – Phòng giao dịch B. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lối đi vào đất là có ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên cũng cần xem xét đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền và nghĩa vụ đương sự theo quy định.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị Mỹ T5. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn và người liên quan không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 148, Khoản 3 Điều 308 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.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc L.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị T4, bà Nguyễn Thị Mỹ T5.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2025/DS-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Ngọc L, ông Nguyễn Ngọc D, bà Trần Thị T4, bà Nguyễn Thị Mỹ T5 không phải chịu án phí.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 16 - TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 16 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Phan Trí Dũng