

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 34/2026/DS-PT
Ngày 16 tháng 01 năm 2026
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
quyền về lối đi và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyên - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2026 và ngày 16 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 257/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền về lối đi và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 640/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3683/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 39/9, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thịnh, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 12/12/2025): Bà Đỗ Thị Á T, sinh năm 1999 – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Tân Quý, xã Chiên Đàn, thành phố Đà Nẵng;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đinh Văn Tuấn, Giám đốc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn DNP Việt Nam thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt;

2 Bị đơn:

2.1. Bà **Lê Kim P**, sinh năm 1984 – Vắng mặt;

2.2. Ông **Nguyễn Hữu C**, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 12/9, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông **Trương Quang N**, sinh năm 1981 – Vắng mặt;

2.4. Bà **Nguyễn Thị Ngọc N¹**, sinh năm 1984 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 83/9, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

Địa chỉ: khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh H (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 16/01/2024):

- Bà Hứa Thị T¹, sinh năm 1986 – Có mặt;

- Bà Trịnh Thị Thúy N², sinh năm 2001 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 14, đường E, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh;

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H¹, sinh năm 1966 – Xin vắng mặt;

3.2. Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1987 – Xin vắng mặt;

3.3. Anh Nguyễn Duy T², sinh năm 1991 – Xin vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 39/9, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Trần Thị G¹, sinh năm 1945 (đã chết ngày 16/4/2024).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Gám:

3.4.1. Chị Nguyễn Kim P¹, sinh năm 1967 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 13/1, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4.2. Chị Nguyễn Kim L, sinh năm 1969 – Vắng mặt;

3.4.3. Anh Nguyễn Tấn L¹, sinh năm 1982 – Vắng mặt;

3.4.4. Chị Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1984 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 2/10, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4.5. Anh Nguyễn Tấn L², sinh năm 1970; địa chỉ: số 16/9, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của các đương sự: Nguyễn Kim P¹, Nguyễn Kim L, Nguyễn Tấn L¹, Nguyễn Thị Hoàng O và Nguyễn Tấn L² (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 02/6/2025):

- Ông Cao Nguyên V, sinh năm 1975 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 40/9, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Lê Quốc H², sinh năm 1963 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 19/16, khu phố Bình Đường 3, phường Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh;

5. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1944 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 237, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị B (Văn bản ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Đồng Nai công chứng cùng ngày 22/5/2023):

- Ông Hứa Huy H³, sinh năm 1998 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 14, đường E, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Dương Văn H⁴, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 5/10, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Dương Văn B¹, sinh năm 1941 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 237, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.6. Ông Cao Nguyên V, sinh năm 1975 – Có mặt;

3.7. Bà Dương Thúy H⁵, sinh năm 1976 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 40/9, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông Nguyễn Văn N³, sinh năm 1953 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 1/10, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.9. Ông Dương Văn B¹, sinh năm 1941 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 237, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.10. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1986 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 53, đường số 29, phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.11. Ông Nguyễn Tấn L³, sinh năm 1982 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 16/9, khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.12. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Đường ĐT 743C, khu phố Bình Đức 1, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Hòa (Văn bản ủy quyền số 88/TBUQ-UBND ngày 18/8/2025): Ông Nguyễn Thiện T³, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng, Đô thị phường Bình Hòa – Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Quách B², sinh năm 1953 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 4/12, đường Vĩnh Phú 21, khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh);

4.2. Bà Nguyễn Thị G², sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 7/9, khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh);

4.3. Bà Nguyễn Thị H⁶, sinh năm 1954 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 25/15, đường Vĩnh Phú 02, khu phố Đông, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh);

4.4. Ông Nguyễn Văn T⁴, sinh năm 1949 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 17/10, đường Vĩnh Phú 13, khu phố Đông, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh);

4.5. Ông Nguyễn Công L⁴, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 11/8, đường Vĩnh Phú 16, khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh);

4.6. Ông Trương Vĩnh T⁵, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 37/10, đường Vĩnh Phú 10, khu phố Đông, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh);

4.7. Ông Nguyễn Nhật M, sinh năm 1964 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 01/12, đường Vĩnh Phú 21, khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh);

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn U là chủ sử dụng phần đất diện tích 2.472 m², thuộc Thửa đất số 66, Tờ bản đồ D2, tọa lạc tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558720, số vào sổ cấp GCN 696.QSĐĐ/CQVP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/01/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn U.

Nguồn gốc đất do ông U nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn N (tên thường gọi là Út Đ) vào năm 1991. Đến năm 2003, gia đình ông U chuyển về sống trên Thửa đất số 66 thì có làm hàng rào bao quanh, nhưng tại cạnh phía Tây Nam của thửa đất có đường mương nước nên ông U chừa lại một phần đất làm lối đi cạp theo đường mương này cho các hộ phía trong để đi ra đường Vĩnh Phú 16. Tại cạnh phía Tây Nam thửa đất của ông U giáp với Thửa đất số 80 của bà Lê Thị Đ, thửa đất của bà Đ có cạnh giáp với đường Vĩnh Phú 16, sau này bà Đ tách một phần Thửa đất số 80 (phần giáp với mặt tiền đường Vĩnh Phú 16) chuyển nhượng cho người khác, phần còn lại của Thửa đất số 80 không có lối đi nên bà Đ xin được đi lại bằng lối đi trên phần đất của ông U tại cạnh phía Tây Nam nêu trên. Thời gian đầu chỉ có hộ bà Đ đi qua lối đi này, sau này bà Đ lại tiếp tục tách Thửa đất số 80 để chuyển nhượng cho bà Lê Kim P, ông Nguyễn Hữu C, vợ chồng ông Trương Quang N, bà Nguyễn Thị Ngọc N¹, ông Nguyễn Thanh H. Do những người nhận chuyển nhượng về sau không biết rõ về nguồn gốc của lối đi này nên thường xuyên tranh chấp, gây khó dễ với gia đình ông U. Hơn nữa, thời gian gần đây gia đình ông U có để một số ống cống trên một góc nhỏ trên lối đi nằm trong quyền sử dụng đất của ông U, nhưng đã bị một trong số các gia đình có tranh chấp nêu trên cố tình đẩy hết xuống mương, làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông U.

Do đó, ông Nguyễn Văn U làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất tranh chấp 112,5 m² (đo đạc thực tế là 89,2 m²) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 147-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An phát hành ngày 04/7/2023 thuộc Thửa đất số 66, Tờ bản đồ D2 tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh) là thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn U theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558720, số vào sổ cấp GCN 696.QSĐĐ/CQVP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/01/1998.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 06/9/2023 của bị đơn ông Nguyễn Thanh H và người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông Nguyễn Thanh H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Năm 2019, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T⁷ Thửa đất số 1335, Tờ bản đồ số 92, diện tích 190,5 m², tọa lạc tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 938183, sổ vào sổ CS 08118 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An cấp ngày 05/11/2019. Nguồn gốc đất là của bà Lê Thị Đ quản lý, sử dụng, sau đó chuyển nhượng lại. Trên phần đất được cấp có thể hiện lối đi phía trước ngang 1,8 m và phía sau là 2,1 m chưa bao gồm cống thoát nước. Đường đi chung đang tranh chấp đã được gia đình ông H cùng các hộ dân sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp gì và được thể hiện, cập nhật là đường đi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H và các hộ tiếp giáp với đường đi này. Theo Biên bản hòa giải ngày 13/4/2023, Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Phú cũng nhận định rằng: Đường đi chung này đã có từ trước năm 1975 đến nay, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho ông H và các hộ đều thể hiện đường đi nêu trên là đường vô xóm ... Đồng thời, các quyền sử dụng đất tiếp giáp với đường đi này đều đã được cập nhật là đường đi hiện hữu. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U đã không xác minh, thẩm định, không đo đạc rõ ràng nên đã thể hiện phần đường đi chung vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông U. Cho nên, việc Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558720, sổ vào sổ cấp GCN 696.QSĐĐ/CQVP cho ông U là không đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558720, sổ vào sổ cấp GCN 696.QSĐĐ/CQVP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/01/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn U.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558720, sổ vào sổ cấp GCN: 696.QSĐĐ/CQVP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp ngày 10/01/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn U theo đúng hiện trạng thực tế, cập nhật đường đi, xác định con đường đang tranh chấp là đường đi hiện hữu do Nhà nước cấp theo quy định.

Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 25/5/2023, bị đơn bà Lê Kim P trình bày:

Bà Lê Kim P và ông Nguyễn Hữu C là đồng sở hữu đối với phần đất thuộc Thửa đất số 80, Tờ bản đồ số 92, diện tích 248,1 m², tọa lạc tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 609669, số vào sổ CS 09933 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An cấp ngày 29/9/2022. Nguồn gốc đất của bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho ông Lê Văn B³, ông B³ chuyển nhượng lại cho con là ông Lê Văn T⁸ và ông Lê Minh C¹. Ông Lê Văn T⁸ và ông Lê Minh C¹ chuyển nhượng lại cho bà Lê Kim P và ông Nguyễn Hữu C. Trên phần đất được cấp có thể hiện lối đi phía trước ngang 1,8 m và phía sau là 2,1 m chưa bao gồm cống thoát nước. Do đó, bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà P yêu cầu giữ nguyên hiện trạng lối đi để các hộ dân bên trong cùng sử dụng.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu C: Không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án, có đơn xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án với lý do bận đi làm, không thể tham gia tố tụng.

Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 25/5/2023, bị đơn ông Trương Quang N trình bày: Năm 2021, ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền đất của ông Lê Viết C², trên đất có nhà. Hiện nay, ông N đã Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/5/2021 đối với Thửa đất số 1215, Tờ bản đồ số 92, diện tích 78 m². Trên phần đất được cấp có thể hiện lối đi 1,8 m chưa bao gồm cống thoát nước. Do đó, ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông N yêu cầu giữ nguyên hiện trạng lối đi để các hộ dân bên trong cùng sử dụng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc N¹: Không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án, có đơn xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án với lý do bận đi làm, không thể tham gia tố tụng.

Theo đơn yêu cầu độc lập, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà Nguyễn Thị B là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.169 m², thuộc Thửa đất số 453, Tờ bản đồ số 92 (D2), tọa lạc tại khu phố Đông, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/11/2011. Bà B và các chủ đất liền kề xung quanh đều sử dụng một con đường đi chung có diện tích khoảng 112,5 m² (2,5 m x 45 m). Đường đi chung này đã được sử dụng ổn định từ trước đến nay, không có tranh chấp gì và được thể hiện, cập nhật là đường đi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà B được cấp

và các hộ tiếp giáp với đường đi này. Theo Biên bản hòa giải ngày 13/4/2023, Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Phú cũng nhận định rằng: Đường đi chung này đã có từ trước năm 1975 đến nay, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền đã cấp cho bà B và các hộ đều thể hiện đường đi nêu trên là đường vô xóm ... Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện Thuận An khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U đã không xác minh, thẩm định, không đo đạc rõ ràng nên đã thể hiện phần đường đi chung này vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông U, cho nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông U là không đúng quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị B có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558720, số vào sổ cấp GCN 696.QSDĐ/CQVP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp ngày 10/01/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn U.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 558720, số vào sổ cấp GCN 696.QSDĐ/CQVP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp ngày 10/01/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn U theo đúng hiện trạng thực tế, cập nhật đường đi vào sổ ông Nguyễn Văn U, xác định con đường tranh chấp là đường đi hiện hữu do Nhà nước cấp theo quy định.

- Công nhận lối đi đang tranh chấp là lối đi chung vì đây là lối đi duy nhất, không còn lối đi nào khác.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị G¹ là ông Cao Nguyên V; Ông Cao Nguyên V đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H; Thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh H và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận lối đi công cộng vì đây là lối đi duy nhất, không còn lối đi nào khác. Trong vụ án này, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn U không có giấy tờ mua bán đất giữa ông Quách T¹⁰ cho ông N⁴ nên không thể xác định ông Quách T¹⁰ chuyển nhượng phần lối đi tranh chấp cho ông Nguyễn Văn U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N³ trình bày: Thống nhất ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh H; Thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh H và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B. Đề nghị Tòa án xem xét công nhận lối đi vì đây là lối đi duy nhất, không còn lối đi nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H¹ trình bày: Bà với ông Nguyễn Văn U là chủ sử dụng Thửa đất số 66 nêu trên, bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn U về nguồn gốc, quá trình sử dụng, quản lý sử dụng đất và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Duy T² trình bày: Hai anh là con của ông Nguyễn Văn U, thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U; Hai anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Tại Công văn số 277/UBND-NC ngày 29/01/2024 và Công văn số 1320/UBND-NC ngày 23/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An có ý kiến:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 696.QSDD/CQVP ngày 10/01/1998 cấp theo dạng đại trà, không thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất nên không thể xác định phần diện tích 112,5 m² (2,5 m x 45 m) có thuộc Thửa 66, Tờ bản đồ D2, tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú. Tuy nhiên, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 147-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An lập ngày 03/7/2023 thể hiện diện tích Thửa 66, Tờ bản đồ D2 là 2.397,3 m²/ 2.472 m² (giảm 74,7 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chưa bao gồm 99 m² nương thoát nước và diện tích tranh chấp đo đạc thực tế là 89,2 m². Do đó, đề nghị Tòa án xác minh thực tế nguồn gốc, quá trình hình thành con đường mà đưa ra sự phán quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai năm 1993, Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có: Đơn xin đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn U được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Phú xác nhận; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 539/GCN-SB (sổ trắng) do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An cấp cho ông Nguyễn Văn U; sổ hộ khẩu gia đình bà Ôn Thọ H⁹. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 696.QSDD/CQVP ngày 10/01/1998 không thể hiện nương thoát nước và đường đi hiện hữu theo Biên bản xác minh ngày 26/7/2023 tại Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Phú. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật và xác minh thực tế nguồn gốc, quá trình hình thành con đường mà đưa ra sự phán quyết đối với các yêu cầu của bị đơn và những người liên quan.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 696.QSĐĐ/CQVP ngày 10/01/1998 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn U theo dạng đại trà, không đo đạc thực tế, cấp theo bản đồ địa chính chính quy tỷ lệ 1/2000, trên bản đồ tỷ lệ 1/2000 quy định không thể hiện mương/cống thoát nước, đường đất nhỏ hơn 2 m (quy định tại Quyết định số 1125/QĐĐĐ ngày 19/11/1994, mục 110, 168).

Thửa đất số 80, Tờ bản đồ D2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 346 QSĐĐ/CQ-VP ngày 10/10/1997 cấp cho bà Lê Thị Đ không thể hiện cống thoát nước và đường đi do cấp theo dạng đại trà, không đo đạc thực tế, cấp theo bản đồ địa chính chính quy tỷ lệ 1/2000. Khi hộ bà Lê Thị Đ chuyển nhượng cho nhiều hộ dân, các hộ đó được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng, đo đạc thực tế tỷ lệ 1/500, nên thể hiện mương nước (cống thoát nước) rộng 01 m và đường đi rộng 1,8 m - 2,1 m.

Qua khảo sát, hiện trạng Thửa đất số 66, Tờ bản đồ D2, khu phố Trung, phường Vĩnh Phú phát sinh đường đất (phần diện tích đất tranh chấp) rộng 2 m – 2,1 m hướng Nam. Theo Quyết định số 1235/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phê duyệt cập nhật, bổ sung và giao nhiệm vụ quản lý danh mục các tuyến đường, hẻm trên địa bàn phường Vĩnh Phú, tuyến đường nêu trên không nằm trong danh mục các tuyến đường, hẻm do phường Vĩnh Phú quản lý.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T⁹, bà Ôn Thọ Ngọc Đ⁹, bà Ôn Thọ H⁹ thống nhất trình bày:

Bà Ôn Thọ H⁹ là chị ruột ông Nguyễn Văn U, bà Ôn Thọ Ngọc Đ⁹ là con của ông Nguyễn Văn U và là con nuôi của bà Ôn Thọ H⁹, bà Nguyễn Thị Ngọc T⁹ là con nuôi bà Ôn Thọ H⁹. Thời điểm năm 1980, bà Ôn Thọ H⁹ đứng chủ hộ, đến năm 1991 thì bà H⁹ xuất cảnh và định cư tại Pháp.

Về nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp: Thống nhất toàn bộ nội dung trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về nguồn gốc đất tranh chấp và nội dung vụ án. Ông Nguyễn Văn U là chủ sử dụng 2.472 m² đất thuộc Thửa đất số 66, Tờ bản đồ D2 tọa lạc tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558720, số vào sổ cấp GCN 696.QSĐĐ/CQVP do UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp cho hộ ông Nguyễn Văn U ngày 10/01/1998. Nguồn gốc đất này do ông Nguyễn Văn U nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn N⁴ vào năm 1991. Bà H⁹, bà Đ⁹, bà T⁹ xác định quyền sử dụng đất nêu trên là của ông Nguyễn Văn U, do ông Nguyễn Văn U toàn quyền quản lý, sử dụng. Bà H⁹, bà Đ⁹, bà T⁹ không có quyền lợi,

nghĩa vụ gì và cũng không có công sức đóng góp, tôn tạo, quản lý, gìn giữ gì đối với toàn bộ tài sản nêu trên. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương không đưa bà H⁹, bà Đ⁹, bà T⁹ tham gia vào vụ án tranh chấp nêu trên với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người làm chứng ông Quách B², bà Nguyễn Thị G², bà Nguyễn Thị H⁶, ông Nguyễn Văn T⁴, ông Nguyễn Công L⁴, ông Trương Vĩnh T⁵, ông Nguyễn Nhật M trình bày:

Các ông, bà đều là người dân địa phương, có người là công chức Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Phú qua các thời kỳ (bà Nguyễn Thị H⁶ - nguyên Trưởng Công an phường, nguyên Phó Chủ tịch phường Vĩnh Phú); Ông Nguyễn Nhật M (Trưởng khu phố Trung); Ông Trương Vĩnh T⁵ (cháu nội của ông Quách T¹⁰) nên biết rõ nguồn gốc lối đi tranh chấp. Trước giải phóng là đất của ông Quách T¹⁰, ông T¹⁰ sử dụng để trồng mía và cho bà N¹⁰ (người chung sống với ông Quách T¹⁰ như vợ chồng) sử dụng phần đất có chiều ngang hơn 01 m để làm lối đi. Sau này ông T¹⁰ chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn N⁴ thì bà N¹⁰ vẫn sử dụng lối đi này. Sau đó, ông N⁴ chuyển nhượng đất lại cho ông U. Thời điểm này, ông N⁴ và bà N¹⁰ chung sống với nhau như vợ chồng có một người con chung (đã chết) nên ông N⁴ không thể bán luôn phần đất là lối đi mà bà N¹⁰ và các hộ dân phía trong đang sử dụng. Bởi lẽ, các hộ dân phía trong bao gồm hộ bà N¹⁰ đều là hộ nghèo, họ không có lối đi nào khác ngoài lối đi duy nhất là phần đất ông T¹⁰ cho bà N¹⁰ làm lối đi và đây là lối đi duy nhất của tất cả các hộ. Lối đi đã tồn tại hơn 60 năm nay, trước giải phóng khoảng hơn 01 m ngang, qua quá trình sử dụng ngày càng mở rộng do lấn mương nước. Mong Tòa án xem xét giải quyết lối đi để bảo vệ quyền lợi cho người dân.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 640/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các Điều: 5, 26, 34, 35, 37, 39, 147, 158, 165, 203, 227, 228, 229, 235, 266, 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều: 175, 176, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (khoản 1 Điều 265 và khoản 1 Điều 266 Bộ luật Dân sự năm 2005); Các Điều: 5, 166, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều: 4, 26, 29, 133, 152, 236 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị quyết 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U đối với bị đơn bà Lê Kim P, ông Nguyễn Hữu C, ông Nguyễn Thanh H, ông Trương Quang N, bà Nguyễn Thị Ngọc N¹ về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp 89,2 m² thuộc Thửa đất số 66, Tờ bản đồ D2 tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh) cho hộ ông Nguyễn Văn U.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh H và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B.

Công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích 89,2 m² thuộc Thửa đất số 66, Tờ bản đồ D2 tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh) là đường đi công cộng. (*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án*).

Kiến nghị người có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558720, số vào sổ cấp GCN 696.QSDĐ/CQVP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/01/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn U để điều chỉnh, xác định phần đất tranh chấp có diện tích 89,2 m² nằm ở cạnh hướng Nam của Thửa đất số 66, Tờ bản đồ D2 tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố Trung, phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh) là đường đi công cộng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 04/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Á T (là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U) giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, công nhận diện tích 89,2 m² thuộc Thửa đất số 66 là thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn U; Bản án sơ thẩm xác định lối đi đã có từ trước năm 1975 trên cơ sở sử dụng tài liệu có từ năm 1997 trở về sau này, là không phù hợp;

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị xem xét Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ trắng) cho ông Nguyễn Văn U vào năm 1994 nên chưa xác định được ông Trương Văn N⁴ có chuyển nhượng phần đất lối đi cho ông Nguyễn Văn U hay không; Chưa có chứng cứ chứng minh lối đi đã hình

thành từ trước năm 1975; Việc ông Nguyễn Văn U xây hàng rào là để bảo vệ tài sản và ông U chưa lối đi cho các hộ dân đi nhờ chứ không phải là ông U xác định ranh giới đất như Bản án sơ thẩm đã nhận định; Diện tích Thửa đất số 66 của ông Nguyễn Văn U đo đạc thực tế hiện nay còn thiếu 74,7 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, chứng tỏ phần đất tranh chấp 89,2 m² là thuộc Thửa đất số 66 của ông Nguyễn Văn U nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn U, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn U, các hộ dân muốn sử dụng phần đất này để làm lối đi thì phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông Nguyễn Văn U.

Bà Hứa Thị T¹ (là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thanh H) đề nghị xem xét Luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ là không đúng, vì Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, đã có nhiều văn bản đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xác định về nguồn gốc lối đi, về quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đương sự ... cũng đã hỏi và Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An cũng đã có văn bản trả lời không xác định được lý do diện tích đất của ông Nguyễn Văn U giảm 74,7 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Luật sư và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng không có căn cứ để xác định lối đi đã có từ trước năm 1975 là không đúng, vì Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh nhiều người cao niên sống tại địa phương, có người nguyên là cán bộ của Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành đều xác định lối đi này đã hình thành từ trước năm 1975. Ông Nguyễn Văn U không cung cấp được chứng cứ ông cho bà Lê Thị Đ và các hộ dân đi nhờ. Ông U đã xây hàng rào bao quanh phần đất của ông, chứng tỏ ông đã xác định ranh giới đất của ông chỉ đến hàng rào, còn phần đất lối đi không phải là đất của ông nên ông U mới chừa ra, điều này phù hợp với quy định tại Điều 265, Điều 266 Bộ luật dân sự năm 2005 (Nay là Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015). Không có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp (đường đất) là diện tích 74,7 m² còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn U. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn U, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ông Lê Quốc H² (là người đại diện hợp pháp của những người kế thừa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G¹) thống nhất ý kiến của bà Hứa Thị T¹ và đề nghị xem xét diện tích cấp ban đầu cho ông Nguyễn Văn U năm 1994 (Sổ trắng) chỉ có 2.380 m², đến năm 1998 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn U diện tích 2.472 m², tăng 92 m² không xác định được lý do tăng diện tích. Lối đi đã có từ trước năm 1975, chứng tỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998 cho ông U không đúng quy định của pháp luật. Mảnh trích đo địa chính năm 2023 thể hiện diện tích thực tế

của ông U là 2.397,3 m², nếu tính luôn diện tích của lối đi 89,2 m² thì diện tích của ông U là 2.486,4 m², tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông U là 14,4 m² chưa kể diện tích của con mương cặp theo lối đi. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn U, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ông Dương Văn H⁴ (là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B) thống nhất ý kiến của bà Hứa Thị T¹ và ông Lê Quốc H². Lối đi này là lối đi duy nhất của bà Nguyễn Thị B để đi ra đường Vĩnh Phú 16. Từ khi còn nhỏ thì ông đã sử dụng lối đi này cho đến nay ông đã 64 tuổi. Khi ông U về sống tại đây thì ông trồng dừa làm ranh giới, sau đó ông U xây hàng rào bên ngoài hàng dừa, lấn sang lối đi này.

Ông Dương Văn B¹ (là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B) thống nhất ý kiến của bà Hứa Thị T¹, ông Lê Quốc H² và ông Dương Văn H⁴. Từ khi còn nhỏ thì ông đã sử dụng lối đi này cho đến nay ông đã 85 tuổi.

Bà Dương Thúy H⁵ thống nhất ý kiến của bà Hứa Thị T¹, ông Lê Quốc H² và ông Dương Văn H⁴. Ông U xây hàng rào kiên cố bao quanh đất là ông U đã tự xác định ranh đất của ông không bao gồm lối đi. Theo suy luận của bà, tại thời điểm ban hành Quyết định số 1235/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 do lối đi này còn tranh chấp nên Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An không đưa vào danh mục quản lý các tuyến đường, hẻm.

Ông Cao Nguyên V (là người đại diện hợp pháp của những người kế thừa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G¹ và cũng vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) thống nhất ý kiến của bà Hứa Thị T¹, ông Lê Quốc H², ông Dương Văn H⁴ và bà Dương Thúy H⁵.

Ông Nguyễn Văn N³ thống nhất ý kiến của bà Hứa Thị T¹, ông Lê Quốc H² và ông Dương Văn H⁴. Từ khi còn nhỏ thì ông đã sử dụng lối đi này cho đến nay ông đã 85 tuổi.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai, các đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Tuy không thể thu thập được tài liệu bằng văn bản để chứng minh, nhưng theo lời thừa nhận của tất cả các bên đương sự và lời khai của những người làm chứng thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc là đất của ông Quách T¹⁰ để cho bà Nguyễn Thị N¹⁰ đi vào đất từ trước năm 1975, sau đó ông Quách T¹⁰ chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn N⁴, đến năm 1991 ông Trương Văn N⁴ chuyển nhượng phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông Quách T¹⁰ lại cho ông Nguyễn Văn U và ngày 10/01/1998 ông Nguyễn Văn U được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Thửa đất số 66, diện tích là 2.472 m².

[3] Giáp ranh với Thửa đất số 66 của ông Nguyễn Văn U là Thửa đất số 80 của bà Lê Thị Đ cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/1997.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 66 của ông Nguyễn Văn U và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 80 của bà Lê Thị Đ thì hai thửa đất này liền ranh với nhau, không có đường đi (hiện nay đang tranh chấp) và mương thoát nước nằm giữa hai thửa đất này. Tại Văn bản số 277/UBND-NC ngày 29/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn U năm 1998 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị Đ năm 1997 đều không thể hiện mương/cống thoát nước, đường đi như hiện trạng là do cấp theo dạng đại trà, không đo đạc thực tế, cấp theo bản đồ địa chính chính quy tỷ lệ 1/2000 quy định không thể hiện mương/cống thoát nước, đường đất nhỏ hơn 02 mét.

Như vậy, đường đất này (phần đất tranh chấp) hoặc là nằm trong Thửa đất số 80 của bà Lê Thị Đ, hoặc là đường đi công cộng do Nhà nước quản lý hoặc là nằm trong Thửa đất số 66 của ông Nguyễn Văn U.

[4] Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 147-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An lập ngày 04/7/2023 (bút lục số 313) thể hiện:

Diện tích đất tranh chấp là 89,2 m² (hiện trạng là đường đất), cấp theo chiều dọc đường đất là mương nước 01 mét đã đặt cống. Thửa đất số 66 (của ông Nguyễn Văn U) cấp ranh với đường đất, còn mương nước thì giáp ranh với các thửa đất sau đây (*là các thửa đất được tách thửa từ Thửa đất số 80 của bà Lê Thị Đ được cấp năm 1997*):

- Thửa đất số 1315, diện tích 168,2 m² do ông Cao Nguyên V và bà Dương Thúy H⁵ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 398537 cấp ngày 02/3/2017;

- Thửa đất số 80, diện tích 248,1 m² do bà Lê Kim P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 609669 cấp ngày 29/9/2022 (cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu C);

- Thửa đất số 1215, diện tích 78 m² do ông Trương Quang N và bà Nguyễn Thị Ngọc N¹ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 044869 cấp ngày 20/5/2021;

- Thửa đất số 1335, diện tích 190,5 m² do ông Nguyễn Thanh H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 938183 cấp ngày 05/11/2019;

Thửa đất số 66 có diện tích là 2.397,3 m² (giảm 74,7 m² so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.472 m²);

[5] Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện đường đất (phần đất tranh chấp) và mương nước đều không nằm các thửa đất số 1315, 80, 1215, 1335 đã cấp cho các đương sự: Cao Nguyên V, Dương Thúy H⁵, Lê Kim P, Nguyễn Hữu C, Trương Quang N, Nguyễn Thị Ngọc N¹, Nguyễn Thanh H, mà phần diện tích đất của các đương sự này được cấp quyền sử dụng chỉ giáp với mương nước cấp theo chiều dọc của phần đất tranh chấp (đường đất).

Tại Công văn số 1320/UBND-NC ngày 23/4/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An có nội dung: “Ngày 01/02/2023, Phòng Quản lý đô thị phối hợp với UBND phường Vĩnh Phú tiến hành khảo sát hiện trạng thực tế phần đường đi có diện tích 89.2 m² tiếp giáp với thửa đất số 66 tờ bản đồ D2, khu phố Trung, phường Vĩnh Phú phát sinh đường đất (phần diện tích đất tranh chấp) rộng 2 m – 2.1 m hướng Nam. Theo Quyết định số 1235/QĐ-UBND ngày 13/4/2023 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt cập nhật, bổ sung và giao nhiệm vụ quản lý danh mục các tuyến đường, hẻm trên địa bàn phường Vĩnh Phú, tuyến đường nêu trên không nằm trong danh mục các tuyến đường, hẻm do phường Vĩnh Phú quản lý”.

Như vậy, mặc dù phần đất tranh chấp là đường đất đã được hình thành từ trước năm 1975, nhưng không phải là đường đi công cộng do Nhà nước quản lý,

cũng không nằm trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn Lê Kim P, Nguyễn Hữu C, Trương Quang N, Nguyễn Thị Ngọc N¹, Nguyễn Thanh H (là các thửa đất tách ra từ Thửa đất số 80 của bà Lê Thị Đ).

[6] Tuy ông Nguyễn Văn U không cung cấp được văn bản chuyển nhượng Thửa đất số 66 từ ông Quách T¹⁰ cho ông Trương Văn N⁴ và từ ông Trương Văn N⁴ cho ông Nguyễn Văn U để xác định khi chuyển nhượng đất thì có chuyển nhượng luôn cả phần đất ông Quách T¹⁰ đã để cho bà Nguyễn Thị N¹⁰ đi vào đất hay không, nhưng có cơ sở để xác định đường đất này không phải là đất của bà Nguyễn Thị N¹⁰, cũng không phải là đường đất công cộng do Nhà nước quản lý và cũng không thuộc quyền sử dụng đất của các bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi diện tích đo đạc thực tế Thửa đất số 66 của ông Nguyễn Văn U còn thiếu 74,7 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông U được cấp, nên có căn cứ để xác định trong diện tích tranh chấp 89,2 m² thì có 74,7 m² là thuộc Thửa đất số 66 của ông Nguyễn Văn U.

[7] Phần đường đất tranh chấp là lối đi duy nhất của các đương sự: Lê Kim P, Nguyễn Hữu C (Chủ sử dụng Thửa đất số 80), Trương Quang N, Nguyễn Thị Ngọc N¹ (Chủ sử dụng Thửa đất số 1215), Nguyễn Thanh H (Chủ sử dụng Thửa đất số 1335), Trần Thị G¹ (Chủ sử dụng Thửa đất số 477), Nguyễn Văn N³ (Chủ sử dụng Thửa đất số 79), Nguyễn Thị B (Chủ sử dụng Thửa đất số 453) đều có nhu cầu sử dụng đường đất và mặc dù Cao Nguyên V, Dương Thúy H⁵ (Chủ sử dụng Thửa đất số 1315) giáp đường Vĩnh Phú 16 nhưng cũng có nhu cầu sử dụng đường đi này. Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, cần đảm bảo lối đi cho các đương sự nêu trên, nên công nhận cho các đương sự này (07 hộ) cùng sử dụng chung lối đi và có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 74,7 m² cho ông Nguyễn Văn U là hài hòa lợi ích của tất cả các bên đương sự.

[8] Chứng thư thẩm định giá số TD54236-1/CITICS-CT ngày 30/6/2024 của Công ty Cổ phần CITICS xác định là giá đất tranh chấp là 14.075.914 đồng/m², nhưng bị đơn không đồng ý việc thẩm định giá của Công ty Cổ phần CITICS do nguyên đơn chọn; còn theo Biên bản định giá ngày 10/4/2024 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thành lập đã xác định giá đất là 8.000.000 đồng/m², nên theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào giá đất của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thành lập để làm cơ sở giải quyết.

Trị giá của diện tích $74,7 \text{ m}^2 \times 8.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 579.600.000 \text{ đồng}$.
Mỗi hộ đều có quyền ngang nhau nên phải chịu $579.600.000 \text{ đồng}/7 \text{ hộ} = 82.800.000 \text{ đồng/hộ}$.

[9] Từ các phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và lời bảo vệ của luật sư, sửa Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[10] Do sửa Bản án sơ thẩm nên theo quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 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, chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

[10.1] Chi phí tố tụng tổng cộng là 5.390.985 đồng. Trong đó:

- Chi phí định giá của Công ty CITIS là 3.590.985 đồng. Do kết quả định giá của Công ty CITIS không được sử dụng để giải quyết vụ án nên người yêu cầu định giá là ông Nguyễn Văn U phải chịu và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 3.590.985 đồng ông Nguyễn Văn U đã nộp xong.

- Chi phí thẩm định tại chỗ, định giá ngày 10/4/2024 là 1.800.000 đồng. Do bị đơn ông Nguyễn Thanh H không được chấp nhận yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B không được chấp nhận yêu cầu độc lập, nên ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị B phải chịu, theo phần mỗi người $\frac{1}{2}$. Khấu trừ vào số tiền bà Nguyễn Thị B đã nộp tạm ứng 1.800.000 đồng nên ông Nguyễn Thanh H phải nộp 900.000 đồng để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B.

[10.2] Án phí dân sự sơ thẩm được xác định như sau:

- Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

- Do bị đơn ông Nguyễn Thanh H không được chấp nhận yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B không được chấp nhận yêu cầu độc lập, nên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 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 thì ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch; Bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi nên được miễn.

[11] Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Nguyễn Văn U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 và Điều 29 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;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 640/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh H và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B;

2.1. Xác định trong phần đất tranh chấp diện tích 89,2 m² có 74,7 m² thuộc Thửa đất số 66, Tờ bản đồ D2, tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558720, số vào sổ cấp GCN 696.QSĐĐ/CQVP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/01/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn U là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn hộ ông Nguyễn Văn U.

2.2. Buộc các đương sự: Lê Kim P, Nguyễn Hữu C (Chủ sử dụng Thửa đất số 80), Trương Quang N, Nguyễn Thị Ngọc N¹ (Chủ sử dụng Thửa đất số 1215), Nguyễn Thanh H (Chủ sử dụng Thửa đất số 1335), Trần Thị G¹ (Chủ sử dụng Thửa đất số 477 - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị G¹ gồm: Nguyễn Kim P¹, Nguyễn Kim L, Nguyễn Tấn L¹, Nguyễn Tấn L², Nguyễn Thị Hoàng O), Nguyễn Văn N³ (Chủ sử dụng Thửa đất số 79), Nguyễn Thị B (Chủ sử dụng Thửa đất số 453), Cao Nguyên V, Dương Thúy H⁵ (Chủ sử dụng Thửa đất số 1315) hoàn trả giá trị quyền sử dụng 74,7 m² đất cho ông Nguyễn Văn U với tổng số tiền là 579.600.000 đồng (*Năm trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm ngàn đồng*), theo phần cụ thể như sau:

2.2.1. Lê Kim P, Nguyễn Hữu C phải trả 82.800.000 đồng (*Tám mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng*);

2.2.2. Trương Quang N, Nguyễn Thị Ngọc N¹ phải trả 82.800.000 đồng (*Tám mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng*);

2.2.3. Nguyễn Thanh H phải trả 82.800.000 đồng (*Tám mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng*);

2.2.4. Trần Thị G¹ (Chủ sử dụng Thửa đất số 477 - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị G¹ gồm: Nguyễn Kim P¹, Nguyễn Kim L, Nguyễn Tấn L¹, Nguyễn Tấn L², Nguyễn Thị Hoàng O) phải trả 82.800.000 đồng (*Tám mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng*);

2.2.5. Nguyễn Văn N³ phải trả 82.800.000 đồng (*Tám mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng*);

2.2.6. Nguyễn Thị B phải trả 82.800.000 đồng (*Tám mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng*);

2.2.7. Cao Nguyên V, Dương Thúy H⁵ phải trả 82.800.000 đồng (*Tám mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng*);

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.3. Công nhận cho các đương sự: Lê Kim P, Nguyễn Hữu C (Chủ sử dụng Thửa đất số 80), Trương Quang N, Nguyễn Thị Ngọc N¹ (Chủ sử dụng Thửa đất số 1215), Nguyễn Thanh H (Chủ sử dụng Thửa đất số 1335), Trần Thị G¹ (Chủ sử dụng Thửa đất số 477 - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị G¹ gồm: Nguyễn Kim P¹, Nguyễn Kim L, Nguyễn Tấn L¹, Nguyễn Tấn L², Nguyễn Thị Hoàng O), Nguyễn Văn N³ (Chủ sử dụng Thửa đất số 79), Nguyễn Thị B (Chủ sử dụng Thửa đất số 453), Cao Nguyên V, Dương Thúy H⁵ (Chủ sử dụng Thửa đất số 1315) được quyền sử dụng chung đối với phần đất có diện tích 89,2 m² (trong đó có diện tích 74,7 m² thuộc Thửa đất số 66 của hộ ông Nguyễn Văn U) tại khu phố Trung, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh);

Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới phần diện tích 89,2 m² được xác định theo Bản trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 147-2023 do Chi nhánh

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An lập ngày 04/7/2023 (bút lục số 313) đính kèm theo Bản án phúc thẩm.

2.4. Các đương sự: Lê Kim P, Nguyễn Hữu C (Chủ sử dụng Thửa đất số 80), Trương Quang N, Nguyễn Thị Ngọc N¹ (Chủ sử dụng Thửa đất số 1215), Nguyễn Thanh H (Chủ sử dụng Thửa đất số 1335), Trần Thị G¹ (Chủ sử dụng Thửa đất số 477 - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị G¹ gồm: Nguyễn Kim P¹, Nguyễn Kim L, Nguyễn Tấn L¹, Nguyễn Tấn L², Nguyễn Thị Hoàng O), Nguyễn Văn N³ (Chủ sử dụng Thửa đất số 79), Nguyễn Thị B (Chủ sử dụng Thửa đất số 453), Cao Nguyên V, Dương Thúy H⁵ (Chủ sử dụng Thửa đất số 1315) có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng diện tích đất được công nhận trên theo quy định của pháp luật.

2.5. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L558720, sổ vào sổ cấp GCN 696.QSDĐ/CQVP do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/01/1998 cho hộ ông Nguyễn Văn U để điều chỉnh lại diện tích theo kết quả giải quyết của Bản án phúc thẩm này.

3. Chi phí tố tụng được xác định lại như sau:

3.1. Ông Nguyễn Văn U phải chịu 3.590.985 đồng (*Ba triệu năm trăm chín mươi ngàn chín trăm tám mươi lăm đồng*) và được khấu trừ vào số tiền ông Nguyễn Văn U đã nộp tạm ứng 3.590.985 đồng (*Ba triệu năm trăm chín mươi ngàn chín trăm tám mươi lăm đồng*) xong.

3.2. Ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị B phải chịu 1.800.000 đồng (*Một triệu tám trăm ngàn đồng*), theo phần mỗi người $\frac{1}{2}$ và được khấu trừ vào số tiền bà Nguyễn Thị B đã nộp tạm ứng 1.800.000 đồng (*Một triệu tám trăm ngàn đồng*), nên ông Nguyễn Thanh H phải nộp 900.000 đồng (*Chín trăm ngàn đồng*) để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Ông Nguyễn Văn U không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0004453 ngày 27/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh);

- Ông Nguyễn Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba*

trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0013008 ngày 11/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh);

- Bà Nguyễn Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

4.2. Ông Nguyễn Văn U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (40b).

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

Phạm Văn Công