

**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: /2026/DS-PT
Ngày 13-7-2026
V/v tranh quyền sử dụng đất
(lỗi đi)

**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 Huỳnh Văn Luật

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;
Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026, về việc: “Tranh quyền sử dụng đất (lỗi đi).”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2648/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 7363/2026/QĐ-PT ngày 19/5/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thái Hồng T, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ D, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1983; địa chỉ: số C, đường D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Võ Văn Ninh G, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ D, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Bà Võ Thị Nhân D1, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Võ Thị Huyền T1, sinh năm 2002; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Lương Văn Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: ấp T, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái Hồng T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Năm 2014, bà Nguyễn Thị Thái Hồng T nhận chuyển nhượng thửa đất số 172, tờ bản đồ số 54, diện tích 110.857m² tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01381 ngày 07/8/2014 cho ông Huỳnh Thanh P và bà Nguyễn Thị Thái T. Từ năm 2014 bà T, ông P đã sử dụng lối đi giáp ranh với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 54 của ông G, lối đi được nhiều người sử dụng để đi qua. Đến năm 2021, ông G điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tiến hành đo đạc lại thửa đất thì giữa bà T, ông G phát sinh tranh chấp lối đi. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích theo đo đạc thực tế là 12,6m² có tứ cận: Hướng bắc giáp thửa 172 và thửa 177, hướng đông giáp thửa 172, hướng nam giáp đường ĐH502, hướng tây giáp phần lối đi còn lại là lối đi chung, ông Võ Văn Ninh G phải trả lại lối đi diện tích theo đo đạc thực tế là 12,6m² nêu trên để làm lối đi chung.

- Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Năm 2004, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00010 QSDĐ/PG ngày 19/4/2004 cho ông Võ Văn Ninh G. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, ông đã trồng cây cao su hiện đang còn khai thác. Khi ông Đ, bà G1, bà T đi qua một phần diện tích thửa đất số 181 để vào thửa 172, 177 thì ông không thừa nhận đây là lối đi mà chỉ cho đi nhờ qua đất. Đến năm 2021, ông điều chỉnh giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, ông chỉ đo đạc đúng với diện tích đất của mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại bản đồ địa chính chính quy xã T năm 2000 thì không có lối đi như nguyên đơn tranh chấp. Hiện tại ông vẫn cho nguyên đơn đi qua trên phần đất đang tranh chấp. Gần đây nguyên đơn bà T tự ý lấn chiếm một phần đất của ông ở phía bắc giáp ranh với thửa 373, đổ đất làm lối đi. Tại bản đồ địa chính chính quy xã T chỉnh lý năm 2017 thì quy hoạch diện tích đất tranh chấp là lối đi. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc quy hoạch lối đi là đất của ông nhưng lại không thông báo cho ông biết, ông không làm thủ tục hiến đất hay thủ tục pháp lý nào về lối đi. Vì vậy, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G1 trình bày: Bà đề nghị Tòa án xem xét để có lối đi vào đất. Bà không có yêu cầu độc lập với nguyên đơn, bị đơn. Nếu có tranh chấp lối đi hoặc yêu cầu mở lối đi bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

- Ông Lương Văn Đ vắng mặt, không cung cấp ý kiến với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Võ Thị Nhân D1, Võ Thị Huyền T1 xin vắng mặt, đồng ý với ý kiến của bị đơn, không bổ sung gì thêm.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái Hồng T đối với bị đơn ông Võ Văn Ninh G về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)”.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thanh toán và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, 06/10//2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái Hồng T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:***

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái Hồng T được thực hiện trong thời hạn luật định, nên việc kháng cáo là hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tất cả đã có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Theo hồ sơ cung cấp thông tin do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp thể hiện: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01381 ngày 07/8/2014 cho ông Huỳnh Thanh P và bà Nguyễn Thị Thái Hồng T được quyền sử dụng diện tích 10.857,00m² thuộc thửa 172, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N và bà Ung Thị C. **Thửa số 172 có tứ cận như sau: Đông giáp một phần thửa 181; Tây giáp thửa 177; Nam giáp hành lang đường DH502; Bắc giáp đường giao thông.** Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00010 QSĐĐ/PG ngày 19/4/2004 thì ông Võ Văn Ninh G được quyền sử dụng diện tích đất 20.600m² thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất thì theo Công văn số 1615/CNVPĐKKĐĐ ngày 10/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P và Biên bản xác minh ngày 18/6/2024 của UBND xã T, huyện P thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P và UBND xã T đều không lưu trữ hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông G.

[2.2] Tại Mảnh trích lục địa chính ngày 11/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện diện tích tranh chấp là 12,6m². Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn Ninh G số vào sổ cấp GCN 00010.QSĐĐ/PG, cấp ngày 14/01/2004. Kết quả thẩm định tại

chỗ xác định thửa đất tranh chấp có tứ cận: Hướng bắc giáp thửa 172 và thửa 177, hướng đông giáp thửa 172, hướng nam giáp đường ĐH502, hướng tây giáp phần lối đi còn lại là lối đi chung.

Tại Biên bản xác minh ngày 18/6/2024 của UBND xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương, người đại diện của Ủy ban nhân dân xã T cung cấp thông tin như sau có nội dung: “...Nguồn gốc do năm 2004 ông N1 quản lý sử dụng thửa đất 177, tờ bản đồ số 54, xây dựng nhà ở nên ông N1 tự mở đường để đi ngang qua đất hiện bà T và ông G đang tranh chấp. Khi ông N1 chuyển nhượng cho ông Lương Văn Đ1 thì ông Đ1 tiếp tục sử dụng con đường đến nay (UBND xã T xác minh ý kiến của một số người dân tại địa phương). Theo bản đồ địa chính chính quy thành lập năm 2000 thì lối đi trên chưa được cập nhật trên bản đồ. Tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ cho bà T, ông G thì giấy CNQSDĐ không thể hiện lối đi. Năm 2017 tiến hành xây dựng bản đồ địa chính chính quy thì qua đo đạc thực tế đã thể hiện lối đi này là con đường đất cụt trên bản đồ địa chính chính quy năm 2017, đã được phê duyệt. Tuy nhiên, về về thủ tục pháp lý đối với con đường này thì chưa thực hiện. Thửa đất 172, tờ bản đồ số 54 có tiếp giáp với con đường tại hướng bắc của thửa đất. Lối đi này vẫn sử dụng ổn định (là đường đất trên bản đồ quy hoạch).”

Tại biên bản xác minh ngày 21/3/2022 cũng có nội dung tương tự như Biên bản xác minh ngày 18/6/2024 của UBND xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Như vậy, theo hồ sơ cấp đất, biến động đất và Mảnh trích lục địa chính ngày 11/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B giữa 02 thửa đất số 172 và thửa đất 181, giữa 02 thửa đất không thể hiện có tồn tại đường đi. Theo GCNQSDĐ và Mảnh trích lục địa chính ngày 11/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thì thửa đất số 172 cạnh hướng Nam tiếp giáp phần đất tranh chấp không có đường đi mà phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất 181.

Mặt khác, thửa đất của nguyên đơn không phải là bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề mà còn có lối đi do hướng Bắc của thửa đất 172 giáp với đường trên bản đồ chính quy, nguyên đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo và giải thích, thông báo về quyền yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề nhưng nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất 12,6m², thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) là phù hợp. Nguyên đơn bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái Hồng T không có cơ sở chấp nhận

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái Hồng T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2026/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thái Hồng T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0028733 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 19;
- TAND Khu vực 19;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa DS, 12b (06).

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

(Đã ký)

Huỳnh Văn Luật