

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 193/2026/DS-PT

Ngày 18 - 3 - 2026

V/v tranh chấp lỗi đi

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Thắng

Bà Nguyễn Thị Nga

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 53/2026/TLPT-DS ngày 23/01/2026 về “Tranh chấp lỗi đi”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142/2026/QĐPT-DS ngày 09/02/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Chu Văn H, sinh năm 1969; địa chỉ: 1, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là 179/47/20, khu phố I, phường T, tỉnh Đồng Nai). (có mặt)

- Bị đơn: Ông Lương Trọng K, sinh năm 1967 (có mặt)

Bà Phạm Thị M, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 179/47/10, tổ D, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là 179/47/10, tổ D, khu phố I, phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1978; trú tại: 179/47/20, khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là 179/47/20, khu phố I, phường T, tỉnh Đồng Nai)

2. Ông Lê Văn S, sinh năm 1955 và bà Bùi Thị L; trú tại: số F, tổ D, khu phố I, phường T, tỉnh Đồng Nai. (ông S có mặt, bà L xin vắng)

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Trúc C, sinh năm 1971; trú tại: B tổ D, khu phố I, phường T, tỉnh Đồng Nai. (xin vắng)

4. Ông Lê Đức K1, sinh năm 1983 và bà Phạm Thanh B, sinh năm 1983; trú tại: B tổ D, khu phố I, phường T, tỉnh Đồng Nai. (ông K1 có mặt, bà B xin vắng)

5. Ông Tống Bá K2, sinh năm 1951 và bà Vũ Thị L1, sinh năm 1957; trú tại: A tổ D, khu phố I, phường T, tỉnh Đồng Nai. (xin vắng)

6. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1970; trú tại: 179/47/10, khu phố I, phường T, tỉnh Đồng Nai. (xin vắng)

7. Ông Võ Minh C1, sinh năm 1959 và bà Phan Thị Ngọc T, sinh năm 1960; trú tại số G, khu phố I, phường T, tỉnh Đồng Nai. (xin vắng)

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Chu Văn H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của ông Chu Văn H là nguyên đơn trình bày:*

Vào tháng 01 năm 2015 được biết ông Lê Văn S đang có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên tôi đã liên hệ để nhận chuyển nhượng. Quá trình thỏa thuận tôi được ông S dẫn đi xem đất và chỉ ranh mốc thực tế. Ngày 24/01/2015 tôi đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích mà ông Lê Văn S và bà Bùi Thị L quản lý sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 036684 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/12/2014, số vào sổ cấp GCN : CS 06068, cụ thể, diện tích đất chuyển nhượng là 58m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích thửa đất số 13 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có tứ cận phía Đông giáp đất chị P, phía Tây giáp đường bê tông, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông K. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng và do Văn phòng luật sư Hoàng Đình B1 ký xác nhận làm chứng.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì đến năm 2016 vợ chồng tôi xây nhà mở cửa hướng Nam và sinh sống ổn định. Đến tháng 7 năm 2023 gia đình tôi có nhu cầu mở thêm một cửa đi ở hướng tây.

Tuy nhiên gia đình ông K và bà M liên tục cản trở, không cho phép gia đình tôi được sử dụng lối đi này, vì ông K cho rằng: lối đi hướng tây này là do 04 hộ gia đình tự thống nhất mỗi hộ dành ra một phần diện tích đất để làm lối đi, nên gia đình tôi không có quyền đi qua. Khi tôi gặp chủ đất ông Lê Văn S để hỏi rõ, thì ông S bảo rằng thửa đất số 13 tờ bản đồ số 24 trước đây thuộc quyền sở hữu của ông T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng cho ông S. Trước đây gia đình ông T1 là một trong 04 hộ

có bỏ đất ra để làm lối đi. Do đó sau khi ông T1 chuyển nhượng cho tôi thì tôi cũng có quyền được sử dụng lối đi này.

Gia đình tôi cũng đã nhiều lần gặp gia đình ông K để nói chuyện, nhưng ông K bà M nhất quyết không chịu và không cho gia đình tôi sử dụng lối đi này. Ngày 21/3/2023 gia đình ông K bà M đi mua gạch ông xây dựng về xếp dọc từ cửa nhà tôi về phía nhà ông K. Tới ngày 05/9/2023 ông K bà M lại đổ một xe ben cát trước cửa nhà tôi. Không dừng lại ở đó, ngày 17/9/2023 ông K và bà M tiếp tục xếp gạch chắn ngang cửa nhà tôi. Hành động của ông K và bà M là nhằm mục đích cản trở việc sử dụng lối đi của gia đình tôi chứ không phải vì mục đích xây dựng. Ngoài ra việc đổ cát, xếp gạch gây ô nhiễm môi trường, mất mỹ quan đô thị và còn ảnh hưởng đến những hộ dân đi qua con đường này.

Quá bức xúc nên ngày 18/9/2023 tôi có gửi đơn lên UBND phường T để phường tổ chức hòa giải có phương án can thiệp để yêu cầu ông K và bà M dỡ bỏ hàng gạch, di dời cát ra khỏi khu vực đường đi, trả lại nguyên trạng cho đường trước đây và không cản trở việc gia đình tôi sử dụng lối đi này.

Ngày 28/11/2023 UBND phường T tổ chức hòa giải, nhưng không thành. Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lương Trọng K và bà Phạm Thị M dỡ bỏ hàng gạch, di dời cát ra khỏi khu vực đường đi, trả lại nguyên trạng con đường trước đây và không cản trở việc gia đình tôi sử dụng lối đi này.

Theo lời ông Lương Trọng K trình bày: con đường bê tông 4m mà đang tranh chấp là được ông Lê Văn S bàn giao lại cho 04 hộ dân phía trong sử dụng chứ không có gia đình tôi được quyền sử dụng được lập vào ngày 31/10/2022 là không đúng sự thật vì tôi mua đất của ông Lê Văn S vào năm 2015 và tôi không nhận được thông báo hay biên bản nào, cho nên vấn đề này không được xem xét là hợp pháp. Tôi căn cứ vào tài liệu chứng cứ thực tế để giải quyết.

Tôi mua đất của ông Lê Văn S, bà Bùi Thị L với giá 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng), còn các hộ bên trong mua giá 140.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng rẻ hơn. Do tôi mua giá cao hơn các hộ trên từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng, nên tôi được quyền sử dụng hai lối đi. (Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2015 giữa ông H với ông S, bà L không thể hiện thỏa thuận về lối đi hướng tây).

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/4/2015 giữa ông Lê Văn S, bà Bùi Thị L với ông Chu Văn H xác nhận văn phòng luật sư Hoàng Đình B1 ký.

Tại phiên tòa: ông H không yêu cầu đo vẽ các lối đi ông cho rằng ông đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Tòa.

*\* Bị đơn ông Lương Trọng K và bà Phạm Thị M trình bày:*

Vào năm 2000 tôi Lương Trọng K và ông Đồng Văn S1, ông Đồng Văn T1, ông Đồng Văn T2 có mua lại miếng đất thuộc thửa đất số 13 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T - Đồng Nai)

diện tích 758,7m hình thức sử dụng chung từ ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn Đ. Sau khi mua miếng đất trên do không có đường đi, nên chúng tôi gồm Lương Trọng K, Đồng Văn T1, Đồng Văn S1 chia lại 4m hướng tây và ông Đồng Văn T1 chừa lại 4m2 hướng tây để làm con đường mà hiện nay đang có tranh chấp. Sau một thời gian sử dụng ông Đồng Văn T2 bán lại cho ông Võ Minh C1, ông Đồng Văn S1 bán lại cho ông tay Lê Đức K1, ông Đồng Văn T1 bán lại cho ông Lê Văn S. Sau khi bán lại 4 hộ chúng tôi gồm ông Lê Đức K1, ông Lương Trọng K, ông Lê Văn S và ông Võ Minh C1 thống nhất và quyết định vẫn giữ con đường hình thành trước đó làm lối đi chung. Sau đó hộ ông Lê Đức K1 lại tiếp tục bán lại cho ông Nguyễn Văn N và ông Tổng Bá K3, 5 hộ chúng tôi gồm có ông Lê Văn S, ông Lương Trọng K, ông Võ Minh C2, ông Tổng Bá K3, ông Nguyễn Văn N vẫn thống nhất và quyết định giữ nguyên con đường hình thành trước đó làm lối đi chung. Sau một thời gian hộ ông Lê Văn S mở 1 (một) con đường 3m hướng Nam phân lộ bản cho 08 hộ trong đó có hộ của ông Chu Văn H. Trước khi phân là ông Lê Văn S đã bán và bàn giao lại quyền sở hữu và sử dụng con đường hướng tây lại cho 04 hộ bên trong là tôi Lương Trọng K, ông Võ Minh C1, ông Tổng Bá K2 và ông Nguyễn Văn N và có biên bản làm việc giữa các hộ được lập vào ngày 31/10/2022 được sự đồng tình và nhất trí của 5 hộ và ký tên.

Vì vậy, con đường hướng tây hiện tại đã là quyền sử dụng của 04 hộ chúng tôi là Lương Trọng K, ông Võ Minh C1, ông Tổng Bá K2 và ông Nguyễn Văn N. Ông S đã hết quyền sở hữu và sử dụng ở con đường phía tây.

Mặt khác khi ông Lê Văn S phân lô bán lại cho ông Chu Văn H, ông H đã sử dụng hết diện tích của ông S bán lại và sử dụng con đường phía Nam là đường đi chính, nên ông H không có quyền sở hữu và sử dụng con đường hướng tây.

Hiện tại ông H đang làm ô văng lán 20cm đến 30cm và làm mái vòm từ 1 m đến 2m lán ra con đường phía tây, ảnh hưởng đến không gian sử dụng lối đi lại của chúng tôi 04 (bốn) hộ phía trong. Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chúng tôi không đồng ý và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà H1 (vợ ông H) có đơn trình bày: bà H1 là vợ ông Chu Văn H- nguyên đơn trong vụ kiện tranh chấp lối đi chung với ông K, bà M, vì điều kiện công việc, thời gian không cho phép nên ủy quyền toàn bộ vụ kiện lại cho chồng đại diện làm việc với tòa.

Lê Văn S: Tôi có sang nhượng cho ông Chu Văn H một phần diện tích đất 58m<sup>2</sup> (năm mươi tám mét vuông) thuộc thửa đất 13 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T- Đồng Nai) cho ông H. Tôi có mở lối đi 3 mét hướng N2 để làm lối đi chính cho hộ ông H và 07 hộ bên trong liền kề với ông H. Ông H không liên quan đến lối đi hướng Tây.

Lê Đức K1: tôi đã bỏ tiền ra mua đất và góp đất để làm lối đi chung quay về hướng tây. Tôi không ý cho hộ ông H bà H1 đi chung lối đi này, vì hộ ông H đã có lối chính hướng nam.

Bà Bùi Thị L, Võ Minh C1, Phan Thị Ngọc T, Nguyễn Thị Trúc C, Nguyễn Văn N, Phạm Thanh B, Tống Bá K2, Vũ Thị L1 không có lời trình bày, mặc dù Toà án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đúng theo quy định.

**\*Về nguồn gốc đất tại (Bút lục H)**

Ông Nguyễn Văn N1 và bà Bùi Thị N3 tường trình nguồn gốc đất: Đất này do ông Ngô Văn P1 khai phá từ năm 1975; Ngày 29/5/1996 ông P1 bán cho ông Nguyễn Văn Đ1, cùng ngày 29/5/1996 ông Đăng đổi đất cho ông Nguyễn Xuân T3

*Hồ sơ trích lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh B2*

**1/ Ngày 20/8/2014** ông Nguyễn Văn N1, bà Bùi Thị N3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người nhận chuyển nhượng là:

1-Ông Đồng Văn T1 và bà Đồng Thị Thanh T4;

2-Ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M;

3-Ông Đồng Văn T2, bà Đồng Thị N4;

4-Ông Lê Đức K1, bà Phạm Thanh B thừa đất số 13, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 730 529 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/3/2003, diện tích 758,7m<sup>2</sup>.

Công chứng chứng thực tại Trụ sở Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ số B, đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Chứng thực số 1522 quyền số 05 TP/CC-SCC/HDDGD.

**2/Ngày 19/11/2014** ông Đồng Văn T1, bà Đồng Thị Thanh T4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn S và bà Bùi Thị L thừa đất số 13, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 071191, BV 071192, BV 071193, BV 071194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/11/2014, diện tích 758,7m<sup>2</sup>. (Cùng sử dụng đất với người khác (04 Giấy chứng nhận).

Công chứng chứng thực tại Trụ sở Văn phòng C3, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ số B, đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Chứng thực số 2140 quyền số 05 TP/CC-SCC/HDDGD.

**3/Ngày 21/6/2019** ông Đồng Văn T2, bà Đồng Thị N4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng là ông Võ Minh C1 thừa đất số 13, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Được sự đồng ý của các đồng sử dụng chung quyền sử dụng đất phường T, thành phố B-

Đồng Nai. (Cùng các đồng sử dụng ông Lê Đức K1, bà Phạm Thanh B; ông Lê Văn S, bà Bùi Thị L; ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 036684, BV 036685, BV 036686 và BV 036687 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 11/12/2014, diện tích 758,7m<sup>2</sup>.

Công chứng chứng thực tại Văn phòng C4, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: KDC ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Chứng thực số 3546 quyền số 04 TP/CC-SCC/HDDGD.

- Ông Lê Văn S và bà Bùi Thị L đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 036684 ngày 11/12/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 264586 ngày 09/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp.

Tại kết quả xác minh số 543/UBND-ĐCXĐ ngày 23/6/2025 của Ủy ban nhân dân phường T (Nay là phường T)- Đồng Nai địa phương cho biết:

-Về nguồn gốc đất thửa đất số 13, tờ bản đồ số 24 phường T: Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa sao lục hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh B2 đề tổng hợp đầy đủ thông tin liên quan đến thửa đất trên.

- Lối đi giáp hướng Tây có chiều ngang khoảng 04 mét đến vạch cắt đường bê tông tính từ trước nhà ông Lương Trọng K và tường nhà ông Chu Văn H, đường bê tông;

- Lối đi giáp hướng Nam, cùng thửa đất có chiều ngang khoảng 03 mét đến tường gạch, tính từ trước nhà ông Chu Văn H, đường bê tông.

“Các lối đi trên cùng nằm trong khuôn viên thửa đất số 13 tờ bản đồ số 24, khu phố I phường T, chủ sử dụng chưa thực hiện thủ tục hiến đất làm đường đi công cộng, nên Ủy ban nhân dân phường T chưa tiếp nhận quản lý. Do đó, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2025/DS-ST ngày 25/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn H đối với bị đơn ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M về việc tranh chấp lối đi.

Ông H không được trở cửa hông nhà hướng tây vì đây là đất của các hộ Lương Trọng K, Võ Minh C1, Tống Bá K2, Nguyễn Văn N.

Ông Chu Văn H tiếp tục sử dụng lối đi ngang 03 mét, đường bê tông hướng Nam trước của chính nhà ông Chu Văn H.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn ông Chu Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- Ông Chu Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Chu Văn H được nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của ông Chu Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 20/8/2014, ông Nguyễn Văn N1, bà Bùi Thị N3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 758,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho những người nhận chuyển nhượng là các ông Đồng Văn T1 (vợ là bà Đồng Thị Thanh T4); ông Lương Trọng K (vợ là bà Phạm Thị M); ông Đồng Văn T2 (vợ là bà Đồng Thị N4); ông Lê Đức K1 (vợ là bà Phạm T5). Những người này đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là: GCNQSDĐ) với quyền sử dụng chung. Sau đó, ngày 19/11/2014 ông T1 bà T4 chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Văn S và bà Bùi Thị L; ngày 21/6/2019 ông T2, bà N4 ký hợp đồng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Võ Minh C1 với sự đồng ý của các đồng sử dụng chung, trong đó ông S và bà L đã được Cơ quan có

thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 036684 ngày 11/12/2014 (BL 75). Sau khi nhận chuyển nhượng ông S phân lô phần đất của mình để chuyển nhượng lần lượt lại cho 08 hộ dân khác và làm con đường có chiều rộng 03m ở hướng Nam cho các hộ này làm lối đi, ông H là một trong 08 hộ này.

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông S, năm 2016 ông H xây nhà và sử dụng con đường 03m ở cạnh phía Nam phần đất của ông do ông S đã mở để làm lối đi, phần nhà giáp ranh con đường có chiều rộng khoảng 04m nền bê tông mà ông đang tranh chấp thì ông xây tường kín. Đến năm 2023, ông có nhu cầu làm thoáng căn nhà đang ở nên đã tiến hành mở thêm cửa về hướng Tây và dùng phần đường 04m để ra vào cửa hướng Tây thì bị ông K bà M ngăn cản, không cho sử dụng đồng thời tiến hành xếp gạch, đổ cát trước khu vực cửa nhà hướng Tây của ông để cản trở.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông H việc ông yêu cầu Tòa án buộc ông K bà M phải có trách nhiệm dỡ bỏ hàng gạch, đi dời cát ra khỏi khu vực đường đi, trả lại nguyên trạng con đường trước đây và không cản trở việc gia đình ông sử dụng lối đi trên con đường có chiều rộng khoảng 04m, thấy rằng: quá trình tố tụng, chính ông H cũng thừa nhận thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất của ông S thì thửa đất đã có con đường 3m ở phía Nam; năm 2016 ông H xây nhà và sử dụng con đường 3m làm lối đi, ở hướng Tây ông xây tường kín không mở cửa. Chỉ đến năm 2023 ông có nhu cầu cho thoáng nhà nên ông mới mở thêm cửa ra hướng Tây và dùng phần nền bê tông ở hướng Tây để ra vào cửa nhà ông ở hướng T thì bị ông K bà M ngăn cản, không cho sử dụng. Ông H cho rằng do ông nhận chuyển nhượng lại đất từ ông S, mà ông S là người mua lại đất của ông T1 trong khi ông T1 là người đồng ý góp đất để làm lối đi chung nên ông cũng được sử dụng lối đi này. Xét thấy, phần đất đường đi có chiều rộng khoảng 04m đã được đổ bê tông ở hướng Tây hiện là lối giao thông của các hộ phía trong gồm ông K, ông C1 (nhận chuyển lại từ ông T2), ông K2, ông N (ông K2, ông N nhận chuyển nhượng lại từ ông K1), là lối đi do các hộ này tự góp đất và kinh phí tạo dựng trong các phần đất thuộc quyền sử dụng chung của các hộ ông K, ông C1, ông K2, ông N. Ông H thừa nhận ông không góp đất, cũng không có đóng góp gì với các hộ để làm lối đi chung ở hướng Tây. Do đó, việc ông H yêu cầu được sử dụng phần đất này làm lối ra vào cửa hướng Tây của gia đình ông là không có căn cứ. Bên cạnh đó, tại phiên tòa ông S cũng khẳng định phần đất tranh chấp phía Tây không thuộc quyền sử dụng của ông mà của các hộ phía trong đang sử dụng, toàn bộ đất của ông đã được sử dụng để phân lô và làm con đường rộng 03m chuyển nhượng cho các hộ dân. Bên cạnh đó, xét thấy, gia đình ông H ở phía ngoài, đã có lối đi 3m ở hướng Nam, nếu để gia đình ông H tiếp tục sử dụng lối đi hướng Tây này sẽ gây cản trở việc lưu thông của các hộ phía trong (trong trường hợp ông H ra vào, dựng xe cơ giới, để chướng ngại vật...) có thể gây nguy hiểm trong quá trình các hộ ông K, ông K1 và các hộ còn lại điều khiển xe cơ giới qua lại như ông K, ông K1 trình bày tại phiên tòa nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp

nhận yêu cầu của ông H là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của ông H không được chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí sao lục ông H phải chịu số tiền 618.000 đồng

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu 300.000 đồng.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Chu Văn H phải chịu 300.000 đồng.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Chu Văn H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 351/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 (kèm theo Quyết định sửa đổi, bổ sung Bản án số 177/2025 ngày 18/12/2025) của Toà án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

Căn cứ các điều 26, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, điều 175, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2021; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn H.

Chi phí tố tụng: Ông Chu Văn H phải chịu là 618.000 đồng (Sáu trăm, mười tám nghìn đồng) tiền chi phí sao lục hồ sơ.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Chu Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông H đã nộp theo biên lai thu số 0001797, ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đồng Nai) thì ông H đã nộp xong.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Chu Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004303, ngày 20/10/2025.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 1 – Đồng Nai ;
- Phòng THADS khu vực 1 – Đồng Nai ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Đinh Thị Quý Chi**