

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: 1750/2026/DS-PT
Ngày 16-9-2026
V/v tranh chấp 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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 8 và 16 tháng 9 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 1081/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4535/2026/QĐPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 12413/2026/QĐ-PT ngày 07/8/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13750/2026/QĐ-PT ngày 27/8/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Đ, sinh năm 1951; CCCD số 060151000402; địa chỉ: Số B, N, tổ D, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Mai O, sinh năm 1961; CCCD số: 075161005395; địa chỉ: Số C, đường H, tổ A, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, đường Đ, khu phố T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/5/2024). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952; địa chỉ: Số A, đường N, tổ G, khu phố H 6 (nay là khu phố C), phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1960; CCCD số: 074060006518;

3.3. Bà Trần Kim N1, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Số E, đường N, tổ H, khu phố C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3.4. Bà Phạm Thị Mỹ H, sinh năm 1982; CCCD số: 074182013652; địa chỉ: Số A, đường N, tổ H, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Hoàn V, sinh năm 1976; CCCD số: 074076001209; địa chỉ: Số B, đường N, tổ D, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.6. Bà Nguyễn Hoàng Khánh N2, sinh năm 1986; CCCD số: 074186007935; địa chỉ: Số B, đường N, tổ D, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3.7. Ông Vũ Đình D1, sinh năm 1980; CCCD số 034080006934; địa chỉ: Số A, đường N, tổ H, khu phố H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Hoàng Thị Đ; bị đơn bà Trần Thị Mai O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H, ông Vũ Đình D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2005, bà Hoàng Thị Đ và chồng là ông Nguyễn Văn N3 (đã chết) có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Kim P phần đất có diện tích 140m² (ngang 7m x dài 20m) thuộc thửa đất số 16(202), tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2521/QSĐĐ cấp ngày 02/8/2004; ngày 11/8/2005 chỉnh lý biến động sang tên bà Hoàng Thị Đ. Thửa đất 16(202) có tứ cận:

+ Hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị N (hiện nay là thửa đất 637 do bà Trần Thị Mai O và bà Phạm Thị Mỹ H đứng tên);

+ Hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn Đ1 (hiện nay là thửa đất số 671 do ông Nguyễn Văn Đ1 đứng tên);

+ Hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn Đ1 (hiện nay là thửa đất 493 do ông Dương Xuân T đứng tên);

+ Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Đ1 (hiện nay là thửa đất 718 do bà Phạm Thị Mỹ H đứng tên).

Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn Đ1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim P; bà P chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Đ. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn Đ1 với bà Nguyễn Kim P và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Kim P với bà Hoàng Thị Đ đều được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận, thể hiện chừa lối đi 02 mét dài 15,5 mét (từ đường đất cũ chưa mở rộng đi vào đến hết đất).

Sau đó ông Nguyễn Văn Đ1 đã hoán đổi với bà Nguyễn Thị N để mở lối đi chung có chiều ngang 04 mét dài đến hết đất của bà Nguyễn Thị N. Ông Đ1 cho biết con đường này bà Đ cùng sử dụng chung vì đi ngang qua đất của bà Đ. Bà Đ không biết việc hoán đổi đất giữa ông Đ1 và bà N.

Hiện nay bà Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất do bà N đứng tên cho bà Trần Thị Mai O. Bà O đã làm cổng rào kiên cố từ đường vào để làm lối đi riêng vào đến phần đất bên trong của bà O, không cho bà Đ sử dụng lối đi 04 mét.

Ngày 18/5/2023, ông Nguyễn Văn Đ1 và vợ là bà Trần Kim N1 viết giấy tay cam kết xác nhận ông Đ1, bà N1 đồng ý cho bà Đ đi lối đi chung 04 mét tính từ cổng rào do bà O xây dựng đến hết đất của bà Đ. Vì vậy, bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Trần Thị Mai O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị Mỹ H, ông Nguyễn Văn Đ1, bà Trần Kim N1 phải mở lối đi có chiều ngang 04 mét + 3,65 mét; chiều dài 15,18 mét + 15,62 mét = 56,9m² (tính từ đường nhựa vào hết thửa đất 16(202), tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Hoàng Thị Đ đứng tên. Phần đất bà Đ yêu cầu mở lối đi thuộc thửa 637 (trước đây là thửa 627), tờ bản đồ số 14-1, tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE906746, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08291 cấp ngày 12/01/2017 cho bà Trần Thị Mai O và bà Phạm Thị Mỹ H. Phần lối đi có tứ cận như sau:

- + Hướng bắc giáp với đường nhựa 4 mét;
- + Hướng nam giáp đất bà Hoàng Thị Đ và ông Dương Xuân T;
- + Hướng đông giáp đất ông Trần Văn T1;
- + Hướng tây giáp thửa đất số 627 do bà Trần Thị Mai O đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Mai O trình bày:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2023; Đơn khởi kiện bổ sung (lần 2) ngày 21/7/2023 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/11/2023, bà Hoàng Thị Đ yêu cầu bà Trần Thị Mai O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải mở lối đi vào đất có chiều ngang 04m x dài 15,5m = 62m² (từ đường nhựa vào đến hết đất của bà Hoàng Thị Đ (theo giấy cam kết ngày 18/5/2023) vì hiện nay ngoài lối đi này không có lối đi nào khác để vào đất của bà Đ. Phần lối đi tranh chấp đứng tên bà O thuộc thửa đất số 627, tờ bản đồ số 14-1, tọa lạc tại phường H, thành phố T,

tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Yêu cầu bà Trần Thị Mai O phải mở lối đi cho bất động sản liền kề (phía trong) thì ông Nguyễn Văn Đ1 phải có trách nhiệm bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà O (nếu có).

Sau khi xem xét toàn bộ nội dung Đơn khởi kiện và Đơn khởi kiện bổ sung của bà Hoàng Thị Đ, đối chiếu các tài liệu được bị đơn sao chụp tại Tòa án. Cùng các văn bản, giấy tờ bị đơn đang lưu giữ thì việc khởi kiện của bà Hoàng Thị Đ là không có cơ sở pháp lý vì:

- Ngày 12/12/2016, tại Phòng C, tỉnh Bình Dương (cũ), bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị N và (chồng bà N) ông Lê Văn L đối với thửa đất 637, tờ bản đồ số 14-1 với diện tích là 60,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD699051-CD699052; số vào sổ cấp GCN: CS07602 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/7/2016. Thửa đất trên do vợ chồng bà N, ông L đồng sử dụng (*sở hữu*) với vợ chồng bà Phạm Thị Mỹ H và ông Vũ Đình D1. Tại thời điểm ký kết hợp đồng này thửa đất trên không có tranh chấp hay ngăn chặn, do đó việc chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 12/01/2017, bị đơn được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE906746; số vào sổ cấp GCN: CS08291 đối với thửa 637, tờ bản đồ số 14-1 (bà Phạm Thị Mỹ H là đồng sử dụng thửa đất trên). Hiện nay thửa đất của bị đơn đang được Nhà nước quy hoạch đất ở, không phải quy hoạch đường đi hay lối đi. Khi bị đơn triển khai các thủ tục cần thiết để cất nhà trên thửa đất nêu trên thì mới biết thửa đất trên đang bị nguyên đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H và ông Vũ Đình D1 trình bày:

Bà Phạm Thị Mỹ H và ông Vũ Đình D1 là vợ chồng. Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa 637, tờ bản đồ số 14-1, tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE906746, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS08291 cấp ngày 12/01/2017 cho bà Trần Thị Mai O và bà Phạm Thị Mỹ H; nguồn gốc đất do vợ chồng bà H cùng với mẹ ruột bà H là bà Trần Thị Mai O nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn L.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị Mai O, bà Phạm Thị Mỹ H với bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn L là hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực đúng quy định và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đúng pháp luật. Khi nhận chuyển nhượng, bà H không biết và cũng không nghe bà N, ông L nói về việc chừa hay hoán đổi lối đi. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim N1 và ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà Hoàng Thị Đ với bà Trần Thị Mai O là do ông bà của ông Nguyễn Văn Đ1 để lại cho cha mẹ ông Đ1 và cha mẹ bà Nguyễn Thị N; sau đó cha mẹ để lại cho ông Đ1, bà N. Ông Đ1 và bà N là bà con cô cậu ruột. Cha mẹ ông Đ1 được cho phần đất phía ngoài, cha mẹ bà N được cho phần đất phía trong không có lối đi. Năm 2003, bà N có trao đổi với ông Đ1 để lại phần đất 04 mét dài khoảng 15 mét tính từ đường vào đến đất bà N nằm phía bên phải cuối đất của ông Đ1 để làm lối đi chung. Bà N cắt cho ông Đ1 phần đất có chiều rộng 03 mét giáp với đất của ông Đ1 theo tờ cam kết ngày 22/6/2003 và giấy cam kết thỏa thuận ngày 16/12/2023 giữa ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị N.

Năm 2004, ông Nguyễn Văn Đ1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim P một phần đất giáp phía ngoài đất của bà N, phần đất phía ngoài giáp với phần đất ông Đ1 chuyển nhượng cho bà P thì trước đó ông Đ1 đã chuyển nhượng cho người khác. Khi xem đất, ông Đ1 có chỉ lối đi 04 mét dài khoảng 15 mét đến đất của bà N là lối đi chung nên người mua mới đồng ý nhận chuyển nhượng.

Sau khi chuyển nhượng đất, những người nhận chuyển nhượng vẫn sử dụng làm lối đi; bà N chuyển nhượng đất cho bà O. Ông Đ1 không biết việc bà N chuyển nhượng đất cho bà O đến khi xảy ra tranh chấp mới biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đ, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Khánh N2 và ông Nguyễn Hoàn V trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Đ.

Bản án sơ thẩm số 84/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Đ đối với bị đơn bà Trần Thị Mai O về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)” .

- Mở lối đi có diện tích 60.9m² (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 637, tờ bản đồ số 141 tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE906745, số vào sổ cấp GCN: CS08291 cấp ngày 12/01/2017 cho bà Trần Thị Mai O và bà Phạm Thị Mỹ H, sử dụng làm lối đi chung vào các thửa đất 16(202) do bà Hoàng Thị Đ đứng tên; thửa đất 627 do bà Trần Thị Mai O đứng tên và thửa đất 718 do bà Phạm Thị Mỹ H đứng tên (có sơ đồ kèm theo).

- Bà Trần Thị Mai O, bà Phạm Thị Mỹ H có trách nhiệm tháo dỡ tường rào bê tông diện tích 11,2m² (ngang 5.6m, cao 02m) và các tài sản khác trên lối đi diện tích 60,9m² thuộc thửa đất số 637, tờ bản đồ số 141 tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh để bà Hoàng Thị Đ được sử dụng lối đi chung.

2. Bà Hoàng Thị Đ có trách nhiệm đền bù cho bà Trần Thị Mai O và bà Phạm Thị Mỹ H giá trị đất số tiền là 162.200.000 đồng.

3. Bà Hoàng Thị Đ có trách nhiệm đền bù cho bà Trần Thị Mai O giá trị tài sản trên đất số tiền là 7.627.812 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với thực tế sau khi mở lối đi.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị, quy định về thi hành án.

Ngày 06/5/2026, nguyên đơn bà Hoàng Thị Đ kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận đền bù giá trị đất và tài sản cho bà O, bà H.

Ngày 19/5/2026, bị đơn bà Trần Thị Mai O kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 14/5/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H, ông Vũ Đình D1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của nguyên đơn bà Đ trình bày: giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận đền bù giá trị đất và tài sản cho bà O, bà H vì ông Đ1 chủ đất khi chuyển nhượng có cam kết chừa lối đi ngang 2m dài 19,5m để vào đất khi chuyển nhượng sau đó làm cam kết cho đi lối đi như hiện nay do hoán đổi đất với bà N và bà N có cam kết chừa ra lối đi chung. Bà Đ đã cao tuổi, không còn lao động, không có tiền trả tiền đất làm đường cho bà O, bà H. Nếu Tòa không chấp nhận yêu cầu mở lối đi qua đất bà O thì bà Đ sẽ khởi kiện ông Đ1 yêu cầu mở lối đi cũ như cam kết ở trên đất của ông Đ1.

Ý kiến người đại diện hợp pháp của bị đơn ông D trình bày: Bà O, bà H hoàn toàn không biết bà N, ông Đ1 cam kết gì với bà Đ. Bà N chuyển nhượng đất cho bà O không nói phải chừa làm lối đi. Hiện nay đất này không phải quy hoạch làm đường đi. Bà O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình D1 trình bày: Vợ chồng bà H, ông D1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V trình bày: Thống nhất yêu cầu kháng cáo của bà Đ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử phù hợp quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Đ1, bà Trần Kim N1, bà Nguyễn Hoàng Khánh N2 vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H có yêu cầu kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập 02 lần nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn bà Hoàng Thị Đ kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận đền bù giá trị đất đường đi và tài sản cho bà O, bà H vì cho rằng ông Nguyễn Văn Đ1 là chủ đất cũ có cam kết chừa lối đi ngang 2m dài 19,5m để vào đất khi chuyển nhượng, nhưng vợ chồng ông Đ1, bà Trần Kim N1 có thỏa thuận với bà Nguyễn Thị N theo các Giấy cam kết ngày 16/12/2023, ngày 18/5/2023 để đồng ý cho bà Đ được đi lối đi chung khác ở vị trí đang tranh chấp với chiều ngang 4m dài 15,5m, nguồn gốc đất này là do ông Đ1 đã hoán đổi đất với bà N và bà N có cam kết chừa ra lối đi chung. Hiện nay, bà Đ cũng không có điều kiện kinh tế nên kháng cáo không đồng ý bồi thường giá trị đất làm đường cho bà O, bà H.

Bà Trần Thị Mai O, bà Phạm Thị Mỹ H, ông Vũ Đình D1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp được bà O, bà H nhận chuyển nhượng của bà N hoàn toàn không phải làm lối đi chung, khi bà H, bà O nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng bà N, ông L không thông báo phải chừa đường đi chung cho ai khác.

Xét thửa đất số 16(202) của bà Hoàng Thị Đ bị vây bọc bởi các thửa đất 493, 718, 671, 637 không có lối đi ra đường công cộng do Nhà nước quản lý.

Về nguồn gốc thửa đất số 637, tờ bản đồ số 14-1 với diện tích là 60,9m² là do vợ chồng bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn L chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mai O theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C, tỉnh Bình Dương (cũ) công chứng ngày 12/12/2016. Thửa đất trên do vợ chồng bà N, ông L đồng sử dụng với vợ chồng bà Phạm Thị Mỹ H và ông Vũ Đình D1. Ngày 12/01/2017, bà O được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE906746; số vào sổ cấp GCN: CS08291 đối với thửa 637, tờ bản đồ số 14-1 (bà Phạm Thị Mỹ H là đồng sử dụng thửa đất trên).

Theo Công văn 998/UBND-VP ngày 10/5/2025 của UBND thành phố D cung cấp thông tin về nguồn gốc thửa đất 16(202) của bà Đ như sau: “Ngày 12/11/2001, hộ ông Nguyễn Văn Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 16 (202), tờ bản đồ số 14, diện tích 140m² CLN thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ103954, số vào sổ số 00778 QSDĐ/HT cho hộ bà Nguyễn Kim P. Ngày 19/04/2004, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3203 được UBND phường H chứng thực ngày 02/7/2004, hộ bà Nguyễn Kim P đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2521.QSDĐ ngày 02/08/2004 tại thửa đất số 16 (202), tờ bản đồ số 14 với diện tích 140m² thuộc phường H. Ngày 16/6/2005, bà Hoàng Thị Đ nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 16 (202), tờ bản đồ số 14, diện tích 140m² CLN thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2521.QSDĐ ngày 02/08/2004 từ bà Nguyễn Kim P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 925/CN.UBND được UBND phường H chứng thực ngày 21/06/2005. Bà Hoàng Thị Đ đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Phòng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn và Địa chính thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận số vào sổ 2521.QSDĐ ngày 11/8/2005”. Như vậy, đất bà Đ có nguồn gốc ban đầu là của ông Đ1 chuyển nhượng. Theo Điều 4 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3203 được UBND phường H chứng thực ngày 02/7/2004 thì ông Đ1 cam kết đồng ý cho bà P lối đi vào đất bà ngang 2m dài 19,5m. Khi bà P ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đ vào năm 2005 cũng chưa lối đi cũ ngang 2m dài 19,5m. Thỏa thuận chưa lối đi khi tách thửa cho bà Đ cũng phù hợp với quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 1995 (Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2005). Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận cho bà P, bà Đ thì không thể hiện lối đi từ đường công cộng vào đất và không điều chỉnh trừ đường đi trên phần đất còn lại của ông Đ1.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm ngày 10/9/2026 thể hiện lối đi ngang 2m dài 19,5m mà ông Đ1 chưa cho bà P, bà Đ vào năm 2004-2005 ở vị trí khác với lối đi đang tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ cũng thừa nhận chủ đất cũ là ông Đ1 có cam kết chưa lối đi ngang 2m dài 19,5m nhưng cho rằng vợ chồng ông Đ1, bà Trần Kim N1 có lập Giấy cam kết ngày 18/5/2023 để thay đổi lại vị trí lối đi, đồng ý cho bà Đ được đi lối đi chung ở vị trí đang tranh chấp với chiều ngang 4m dài 15,5m là do ông Đ1 đã hoán đổi đất với bà N và bà N có cam kết chưa lối đi chung. Xét lời trình bày của nguyên đơn là không phù hợp thực tế và quy định pháp luật. Bởi lẽ, sau khi lập Giấy cam kết thỏa thuận ngày 16/12/2023 thì ông Đ1, bà N không thực hiện các thủ tục công chứng, chứng thực, không đăng ký cập nhật lối đi chung trên giấy chứng nhận của bà N theo quy định pháp luật. Đồng thời, tại thời điểm lập Giấy cam kết ngày 18/5/2023 cho bà Đ lối đi thì bà N đã chuyển nhượng cho bà O thửa đất số 637, diện tích 60,9m² từ năm 2016 và bà O, bà H được cấp giấy chứng nhận từ ngày 12/01/2017 nên vợ chồng ông Đ1, bà N1 hoàn toàn không có quyền định đoạt đối với thửa đất số 637 để có thể cam kết chưa lối đi cho bà Đ. Vì vậy, khi ông Đ1, bà N1 lập cam kết chưa lối đi chung ngày 18/5/2023 nếu có liên quan đến thửa đất số 637 mà không

có sự đồng ý của chủ sử dụng đất tại thời điểm này là bà O, bà H thì cam kết cũng không có giá trị pháp lý ràng buộc bà O, bà H phải đảm bảo cho bà Đ được quyền sử dụng lối đi chung như bà trình bày.

Theo Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định khi mở lối đi thì phải đền bù cho chủ sử dụng đất liền kề nhưng bà Đ kháng cáo không đồng ý đền bù giá trị đất cho bà O do không có điều kiện kinh tế là không phù hợp với quy định trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ cũng xác định chủ đất cũ là ông Đ1 đã có cam kết chừa lối đi nên nếu Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Đ sẽ khởi kiện ông Đ1 yêu cầu mở lối đi cũ như đã cam kết. Vì vậy, việc mở lối đi tại vị trí hiện nay đang tranh chấp là không phù hợp với cam kết của chủ đất cũ là ông Đ1, không thuận tiện và hợp lý vì phải đền bù giá trị đất cho bà O, không phù hợp với điều kiện kinh tế hiện nay của bà Đ nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đ về việc buộc bà O, bà H phải mở lối đi mà không phải bồi thường.

[3] Theo Công văn 998/UBND-VP ngày 10/5/2025 của UBND thành phố D trả lời về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: *“Căn cứ Công văn số 5111/UBND-KTN ngày 10/11/2017 của UBND tỉnh B về việc chấn chỉnh các trường hợp phân lô, bán nền trái quy định trên địa bàn tỉnh theo đó chỉ đạo: “Chấm dứt việc thu hồi đất để làm đường đi, lối đi chung, lối đi công cộng, lối đi tự mở ... đối với trường hợp không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch phân khu chức năng và không đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực (gọi tắt là thu hồi đất làm đường đi không đúng quy định)”*. Do đó, UBND thành phố kiến nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một căn cứ nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh B tại Công văn số 5111/UBND-KTN ngày 10/11/2017 để giải quyết vụ việc”. Vì vậy, theo nội dung trả lời của UBND thành phố D thì việc bà Đại T2 mở lối đi mới tại vị trí đất tranh chấp khi chưa được sự chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là không đúng quy định nên không có căn cứ chấp nhận.

Trường hợp bà Đ có tranh chấp với vợ chồng ông Đ1, bà N1 về lối đi trước đây đã cam kết để đảm bảo việc ra vào, sử dụng đất của bà sẽ được giải quyết tại vụ án khác theo quy định.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Mai O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình D1 là có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ, bà O là người cao tuổi được miễn án phí. Ông D1 không phải chịu do sửa án sơ thẩm. Bà H phải chịu do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Đ.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Mai O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình D1.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Đ về việc buộc bị đơn bà Trần Thị Mai O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị Mỹ H, ông Nguyễn Văn Đ1, bà Trần Kim N1 phải mở lối đi có chiều ngang 04 mét + 3,65 mét; chiều dài 15,18 mét + 15,62 mét = 56,9m² đo đạc thực tế là 60,9 m² (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 637, tờ bản đồ số 141 tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE906746, số vào sổ cấp GCN: CS08291 cấp ngày 12/01/2017 cho bà Trần Thị Mai O và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE906745, số vào sổ cấp GCN: CS08291 cấp ngày 12/01/2017 cho bà Phạm Thị Mỹ H là đồng sở hữu.

2.2. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ): Bà Hoàng Thị Đ chịu số tiền 6.700.842 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hoàng Thị Đ là người cao tuổi được miễn án phí.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị Đ là người cao tuổi được miễn án phí.

Bà Trần Thị Mai O là người cao tuổi được miễn án phí.

Bà Phạm Thị Mỹ H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0031875 ngày 22/5/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Vũ Đình D1 không phải chịu, hoàn trả cho ông D1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034057 ngày 01/6/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THA DS Khu vực 15-TP.HCM;
- TAND Khu vực 15-TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ (94).



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

Phan Trí Dũng