

**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: 360/2026/DS-PT
Ngày 23 tháng 4 năm 2026
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và
mở lối đi qua bất động sản liền kề.

**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 Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công T - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 190/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2026 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 773/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Số A nhà số E, phường X, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị T1: Ông Nguyễn Văn H, là Luật sư của Chi nhánh Công ty L3; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Thôn T, phường T, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tô Thị H1, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố B, phường P, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Lâm Đồng; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Tô Thị H1, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố B, phường P, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

3. Ông Tô Ngọc H2, sinh năm 1965; đã chết

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tô Ngọc H2: Ông Tô Ngọc L, sinh năm 1990 và bà Tô Thị Kim N, sinh năm 1993; cùng địa chỉ cư trú: Xã T, tỉnh Lâm Đồng; cùng vắng mặt.

4. Bà Tô Thị B, sinh năm 1953;

5. Ông Tô Ngọc H3, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ dân phố C, phường P, tỉnh Lâm Đồng; cùng vắng mặt.

6. Ông Tô Ngọc H4, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố B, phường P, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà N, bà B, ông H3, ông H4: Bà Tô Thị H1, sinh năm 1967; có mặt.

7. Bà Tô Thị H5, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Số B phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

8. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Số A nhà số E, phường X, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn L1: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1963; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bà Lê Thị T1 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, vụ án được tóm tắt lại như sau:

- Theo trình bày của nguyên đơn là bà Lê Thị T1: Ngày 15/2/2003, bà Lê Thị T1 nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của ông Tô Ngọc H2 một phần đất có diện tích 71m² với giá 26.000.000 đồng. Đất có nguồn gốc do ông H2 được cha mẹ cho, phần phía trước có diện tích 100,4m² thì ông H2 đã bán cho vợ chồng ông T2, bà L2; diện tích đất còn lại phía sau ông H2 cất nhà ở và bán lại cho bà T1. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H2 và các anh chị em của ông Tô Ngọc H2 là ông Tô Ngọc H3, ông Tô Ngọc H4 yêu cầu bà T1 nhập chung diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông H2 vào diện tích đất của những người này cho đủ 1.000m² để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 đồng ý và thỏa thuận khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tách thửa cho bà T1. Tuy nhiên, sau đó bà T1 phát hiện ra phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H2 trước đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M với tổng diện tích là 477,3m². Ngày 10/5/2017, bà M chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Tô Ngọc H4. Vì vậy, bà T1 khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị M trả lại phần diện tích 71,5m², trong đó có 50m² là đất thổ cư, thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho bà T1; đồng thời yêu cầu bà M phải mở đường đi chung có chiều ngang 2,4m.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn L1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T1.

- Theo trình bày của bị đơn là bà Đỗ Thị M: Diện tích 477,3 m² đất nêu trên có nguồn gốc thuộc một phần diện tích 1.500m² đất do cụ Tô Văn H6 và cụ Vũ Thị N1 nhận chuyển nhượng từ cụ Phạm Thị Ủ vào năm 1980. Sau khi cụ H6 chết, khoảng năm 2009 thì cụ N1 phân chia đất cho các con gồm các ông Tô Ngọc H2, Tô Ngọc H3, Tô Ngọc H4 mỗi người được chia 150m²; còn lại các bà Đỗ Thị M, Tô Thị H5 (Đỗ Thị Thu H7), Tô Thị B, Tô Thị H1, Tô Thị H8, Tô Thị H9 (đã chết) mỗi người được 100m². Diện tích đất còn lại là 549,8m² gồm phần của những người chưa tách sổ và đất nhà từ đường do cụ N1 đứng tên. Năm 2010, cụ N1 tách phần diện tích 477,3m² cho bà M, được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 051539 ngày 24/12/2010. Diện tích đất này bao gồm cả diện tích đất của bà M và những người khác chưa được tách sổ. Cụ N1 khi còn sống có tâm nguyện giao đất cho ông H4 để làm nhà thờ tự và hiện nay ông H4 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích 50m² đất ông H2 chuyển nhượng cho bà T1. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T1, bà M chỉ đồng ý trả cho bà T1 50m² đất trồng cây lâu năm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Ngọc H2, khi còn sống, trình bày: Ông H2 thừa nhận có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lê

Thị T1, ông Trần Văn L1 một phần đất trồng cây lâu năm, có chiều ngang 5m và chiều dài bao nhiêu không nhớ; trên đất có căn chòi vách cốt, mái lợp tole xi măng, có một giếng nước và một nhà cầu. Ông H2 đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T1. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 30/12/2020 thì ông H2 qua đời.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Ngọc H4 trình bày:* Trước năm 2001, ông H2 được phân chia diện tích 150m² đất (ngang 5m x 30m). Sau đó, ông H2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà L2 diện tích 100m²; vợ chồng bà T1 50m² (không có đường đi).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông, bà Tô Ngọc L, Tô Thị Kim N, Tô Thị B, Tô Ngọc H4, Tô Ngọc H3 do bà Tô Thị H1 đại diện trình bày:* Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T1; thống nhất với lời trình bày của bà M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định (tóm tắt): *Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T1 đối với bà Đỗ Thị M.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/9/2025, bà Lê Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:* Bà Lê Thị T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định phần diện tích 71,5m² đất có nguồn gốc của ông H2 chuyển nhượng cho bà T1 ngày 15/02/2003 với giá 26.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có giếng nước, cầu tiêu, nhà lợp mái tôn vách. Bà T1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông H2. Tuy nhiên, do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa nên các anh chị em của ông H2 đề nghị bà T1 nhập diện tích đất trên vào để đủ diện tích 1.000m² mới có thể đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên bà T1 mới đồng ý. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 477,3m² thì bà M lại chuyển nhượng cho ông H4 là không đúng pháp luật. Do đó, việc bà T1 khởi kiện yêu cầu bà M trả lại diện tích đất trên là có căn cứ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Lê Thị T1 và ông Trần Văn L1 trình bày ý kiến: Thông nhất với quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị M trình bày ý kiến: Năm 2009, ông H2 được cụ N1 phân chia 150m² đất, nhưng sau đó ông H2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà L2 100m² nên ông H2 chỉ còn lại diện tích 50m². Bị đơn đồng ý trả lại cho bà T1 giá trị quyền sử dụng 50m² đất theo giá đất trồng cây lâu năm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị T1 nộp trong hạn luật định, đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự đều có mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Thị T1 như sau:

[3.1] Đất tranh chấp có diện tích 71,5m² tọa lạc tại khu phố I, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) có nguồn gốc do ông Tô Ngọc H2 chuyển nhượng cho bà Lê Thị T1 theo Giấy xác nhận viết tay đề ngày 15/02/2003. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thì hiện trạng đất không có lối đi vào đất, xung quanh giáp các hộ dân lân cận, trên đất có các cây bụi tự mọc, không có tài sản của bà T1, ông H2; ngoài ra trên đất còn có một cái giếng cách mặt đất khoảng 0,5 mét.

Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 yêu cầu bà M phải trả lại cho bà T1 diện tích đất này và mở một lối đi chung đi vào đất. Tuy nhiên, bà M cho rằng ông H2 chỉ được cụ N1 phân chia diện tích 150m² đất nhưng ông H2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà L2 100m², nên bà M chỉ đồng ý trả lại cho bà T1 diện tích 50m² đất trồng cây lâu năm.

[3.2] Căn cứ vào Giấy xác nhận ngày 15/02/2003 nêu trên cùng với sự thừa nhận của bà M thì có cơ sở xác định giữa bà T1 và ông H2 đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có sự thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng. Xét, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và bà T1 không được lập thành văn bản, không có chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận; hiện trạng đất bị bao bọc bởi bất động sản liền kề, không có lối đi vào; đất có mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, không đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 15/02/2003 vô hiệu là có căn cứ.

[3.3] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà M đã thừa nhận có sự việc ông H2 chuyển nhượng đất cho bà T1 và ông H2 đã nhận 26.000.000 đồng tiền chuyển nhượng diện tích đất trên nên bà M đồng ý trả lại cho bà T1 diện tích 50m² đất trồng cây lâu năm. Như vậy, trường hợp này lẽ ra cần phải ghi nhận sự tự nguyện của bà M theo hướng buộc bà M hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường cho bà T1 mới phù hợp, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3.4] Từ những căn cứ trên, để đảm bảo cho việc thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ và đảm bảo nguyên tắc chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm trong tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[3.5] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị T1 phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự: Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết lại sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án. Bà Lê Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị T1.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị T1 không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTCL.

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

Ngô Mạnh Cường