

Bản án số: 1308/2026/DS-PT
Ngày: 30/6/2026
V/v Tranh chấp yêu cầu chấm dứt
hành vi trái pháp luật

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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Phan Trí Dũng

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 812/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026 về “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3442/2026/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9122/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1962; địa chỉ: số B đường Đ, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: số B đường Đ, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2025), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1976; địa chỉ: số A đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1950; địa chỉ: số A đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Trần Xuân Đ1, sinh năm 1957; địa chỉ: số B, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm 1987; địa chỉ: số B đường Đ, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1989; địa chỉ: số B đường Đ, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

3. Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1991; địa chỉ: số B đường Đ, tổ A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: đường Đ, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu P, chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị G, bị đơn bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị G và ông Huỳnh Văn T1 là chủ sử dụng của thửa đất 769, 768 tờ bản đồ số 16 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc thửa đất này do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng lại của ông Phan Văn B năm 2001, sau khi nhận chuyển nhượng thì chồng bà là ông Huỳnh Văn T1 đăng ký đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01146 QSDĐ/TU ngày 27/11/2001. Ông Huỳnh Văn T1 chết năm 2021, cha ông T1 là ông Huỳnh Văn C1 chết trước năm 1975, mẹ ông T1 tên Nguyễn Thị S chết năm 2016. Bà và ông T1 có 03 người con chung tên là Huỳnh Thị Ngọc T, Huỳnh Tấn Đ và Huỳnh Thị Kim N. Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hướng Nam các thửa đất giáp đường suối con, phía giáp đất bà Nguyễn Thị M có con đường đất xe bò đi được để đổ phân cho ruộng, bên phía đất của gia đình bà có bờ đất khoảng 0,4m, đường nước giữa là 0,4 - 0,5m. Khi xây tường rào năm 2023 thì gia đình bà có mốc bờ bên phía đất của bà xây tới mép đường nước. Ngoài ra, để vào đất của bà thì có con đường giữa hai thửa đất 817, 819 của bà Nguyễn Thị M có chiều ngang khoảng 2,5m đến 3m.

Sau khi gia đình bà xây tường rào thì bà M và ông C (con bà M) rào đường không cho gia đình bà đi.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ phần hàng rào lưới B40 cột sắt trả lại đường đi công cộng có diện tích 58,8m² (chiều ngang 2,5m - 2,9m, dài 21,84m) như đo đạc thực tế theo Mảnh trích lục địa chính số 105-2024 ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M có yêu cầu phản tố và thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 817, 819 tờ bản đồ số 16 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) do cha, mẹ của bà Nguyễn Thị M để lại. Bà M không có chồng, có 01 người con là ông Nguyễn Văn C, hiện tại các thửa đất trên bà và ông C đang quản lý, sử dụng. Hai thửa đất này giáp ranh nhau, phía trong các thửa đất này là khu ruộng của người dân, trước đây gia đình bà có cho người dân đi lại qua lối đi giữa 02 thửa đất và tạo thành lối đi có chiều ngang khoảng 0,6 - 0,7m. Trên thửa đất 819 có cho nhò làm bãi đỗ phân để bà con gánh phân xuống ruộng phía dưới vì thửa đất 819 ở trên cao, các thửa đất ruộng phía trong thấp hơn nên xe bò không xuống được.

Giữa phần đất của bị đơn và đất của gia đình nguyên đơn là thửa 819 và 768 trước đây có mương nước do bị đơn làm để dẫn nước xuống ruộng của bị đơn ở phía dưới gồm các thửa 772, 771, 770, 773, 699, 696, 774, 776, 697. Mương nước này là do bị đơn làm để sử dụng riêng cho các thửa đất của bị đơn, không phải mương nước công cộng. Đường nước là do bị đơn gạt rộng khoảng 0,2m. Bờ đất (Lối đi công cộng) giữa thửa đất 819 của bị đơn và thửa đất 768 của nguyên đơn mà hiện nay nguyên đơn đã xây tường rào lên là bờ ruộng đi chung, không phải đất của nguyên đơn.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Bị đơn yêu cầu phản tố như sau: Buộc nguyên đơn phải tháo dỡ tường rào để trả lại lối đi chung có chiều ngang 1m, chiều dài 36,6m giữa hai thửa 819 và 768 tờ bản đồ số 16 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích 41,2m² như đo đạc thực tế theo Mảnh trích lục địa chính số 105-2024 ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc T, ông Huỳnh Tấn Đ, bà Huỳnh Thị Kim N: Thống nhất trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày: Giữa thửa 817 và 819, giữa thửa 819 và 768 trước đây có tồn tại lối đi và lối đi đã thể hiện trên bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi do Ủy ban nhân dân phường T quản lý qua các thời kỳ. Phần đất các đương sự tranh chấp thuộc phạm vi do Ủy ban nhân dân phường quản lý.

Người làm chứng Nguyễn Văn H trình bày: Tôi có ruộng liền kề với ruộng của bà G, trước khi bà G canh tác thì ông Phan Văn B canh tác. Để đi vào phần ruộng

của bà G hiện nay thì có đường xe bò có chiều ngang 2,5m - 3m là phần giáp ranh giữa thửa 819 và 817, còn phần ranh giữa thửa 819 và thửa 768 là đường nương nước. Tuy nhiên, khoảng gần 20 năm nay do tôi lớn tuổi nên tôi không ra ruộng thường xuyên nữa nên hiện trạng lối đi thực tế hiện nay như thế nào thì tôi không rõ.

Người làm chứng Nguyễn Văn T2 trình bày: Tôi có ruộng gần lối đi các đương sự đang tranh chấp khoảng 50m. Trước đây để đi vào phần ruộng của tôi thì tôi cũng đi lối đi bằng xe bò là lối đi dẫn xuống ruộng của bà G để cắt qua phần ruộng của tôi. Tuy nhiên, sau này Nhà nước mở đường phía bên ruộng của tôi thì tôi không đi lối đi này nữa nhưng tôi biết có lối đi này từ trước khi tôi sinh ra đến bây giờ mọi người muốn vào ruộng vẫn phải đi bằng lối đi này. Hiện tại lối đi này có chiều ngang khoảng 2,5 - 3m kéo dài từ ranh thửa đất 819, 817 kéo dài xuống phần giáp thửa 768. Đối với phần lối đi giáp thửa 819 và 768 trước đây là đường xe bò kéo dài từ đầu thửa 819 kéo dài vào thửa 768. Tuy nhiên, khoảng năm 2012, bà M làm trụ bê tông cắm ranh, còn bà G làm bờ tường ngăn nước khoảng năm 2023, làm cho lối đi không còn như trước. Do bà M san bằng mặt phẳng không còn đường nước cũng như đường xe bò nên hiện nay không còn đường để đi vào đất của bà G.

Người làm chứng Phan Văn S1 trình bày: Nguồn gốc thửa 768, 769 là của gia đình tôi, đến năm 2001, bố tôi là ông Phan Văn B bán 2 thửa đất nêu trên cho gia đình bà G. Trước khi bán đất cho gia đình bà G thì tôi cùng anh chị em trong gia đình canh tác trên 2 thửa đất 768 và 769, tôi còn được bố tôi cho đám ruộng phía sau 2 thửa đất của bà G. Để đi vào đám ruộng này thì có đường xe bò có chiều ngang khoảng 2,5 - 3m là lối đi giáp ranh giữa thửa 819 và 817. Còn phần giáp ranh giữa 2 thửa 819 và 768 vốn là đường nương nước. Sau này, khi gia đình tôi đã bán ruộng cho gia đình bà G thì tôi không đi lối đi này nữa mà đi lối đi khác vào ruộng của tôi phía sau nên hiện trạng lối đi hiện nay như thế nào thì tôi không biết.

Người làm chứng Phan Văn H1 trình bày: Nguồn gốc thửa 768, 769 là của gia đình tôi, đến năm 2001, bố tôi là ông Phan Văn B bán 2 thửa đất nêu trên cho gia đình bà G. Trước khi bán đất cho gia đình bà G thì tôi cùng gia đình có canh tác trên thửa đất 768 và 769. Để đi vào ruộng này thì có đường xe bò có chiều ngang khoảng 2,5 - 3m là lối đi giáp ranh giữa thửa 819 và 817. Còn phần giáp ranh giữa 2 thửa 819 và 768 vốn là đường nương nước. Sau này, khi gia đình tôi đã bán ruộng cho gia đình bà G thì tôi không đi lối đi này nữa mà đi lối đi khác vào ruộng của tôi phía sau nên hiện trạng lối đi hiện nay như thế nào thì tôi không biết.

Người làm chứng Nguyễn Thị N1 trình bày: Trước đây tôi được người chú cho đám ruộng gần các thửa đất của bà G. Để đi vào đám ruộng của tôi thì có một đường đất mòn bằng đường xe bò. Tuy nhiên, từ sau năm 1975 chú tôi đã lấy lại ruộng cho người khác nên từ đó đến nay tôi không vào ruộng nên cũng không biết hiện trạng hiện nay của lối đi các bên đang tranh chấp như thế nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G với bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

- Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật bà Nguyễn Thị G, bà Huỳnh Thị Ngọc T, ông Huỳnh Tấn Đ, bà Huỳnh Thị Kim N sử dụng phần đường đi có diện tích 58,8m² tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ phần hàng rào lưới B40 cột sắt trên phần đường đi có diện tích 58,8m² tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ký hiệu A - Sơ đồ kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C với nguyên đơn bà Nguyễn Thị G về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

- Buộc bà Nguyễn Thị G, bà Huỳnh Thị Ngọc T, ông Huỳnh Tấn Đ, bà Huỳnh Thị Kim N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C sử dụng phần đường đi có diện tích 41,2m² tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Nguyễn Thị G phải tháo dỡ phần tường rào trên phần đường đi có diện tích 41,2m² tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ký hiệu B – Sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định giá, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị G có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận diện tích theo yêu cầu phản tố bị đơn là lỗi đi chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và bị đơn bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc T, bà Huỳnh Thị Kim N và Ủy ban nhân dân phường T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[2] Theo kết quả đo đạc mảnh trích lục địa chính ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì diện tích tranh chấp gồm 2 phần:

Phần diện tích nguyên đơn khởi kiện, cho rằng bị đơn lấn chiếm lối đi chung là 58,8m².

Phần diện tích bị đơn có yêu cầu phản tố, cho rằng nguyên đơn lấn chiếm lối đi chung là 41,2m².

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01146 QSDĐ/TỦy ban nhân dân huyện T cấp ngày 27/11/2001 cho hộ ông Huỳnh Văn T1 cũng như Trích lục bản đồ địa chính ngày 20/9/2024 (trích lục từ nguồn bản đồ địa chính được thành lập vào năm 1998) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thể hiện giữa thửa đất 768 của nguyên đơn và thửa đất 819, 817 của bị đơn được ngăn cách bởi con đường đất, con đường này kết nối với đường đất nằm giữa thửa đất 819 và 817 của bị đơn.

[4] Tại Công văn số 2135/PTNMT-ĐĐ ngày 16/9/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T xác định *“Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 768 có cạnh hướng Nam tiếp giáp đường đất, theo bản đồ địa chính thì đường đất có chiều ngang nhỏ nhất là 2,3m và rộng nhất là 2,8m; giữa cạnh hướng Đông của thửa đất số 819 tiếp giáp với hướng Tây của thửa đất 817 theo bản đồ địa chính là đường đất có chiều ngang nhỏ nhất là 2,8m và rộng nhất là 4,6m”*.

[5] Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 105-2024 ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thể hiện tọa độ từ điểm 9 đến điểm 1 có chiều dài 1,03m; từ điểm 7 đến điểm 4 là 2,89m; từ điểm 6 đến điểm 5 là 2,50m.

[6] Đối chiếu diện tích lối đi theo bản đồ địa chính và diện tích lối đi hiện hữu theo đo đạc có sự chênh lệch. Tuy nhiên, tại Công văn số 562/UBND-GTTL ngày 31/3/2025, Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) đã xác định: *“Giữa thửa đất 819 và 817 và giữa thửa đất 768 và 819 có tồn tại lối đi và lối đi đã thể hiện trên bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi do Ủy ban nhân dân phường T quản lý qua các thời kỳ. Phần đất các đương sự tranh chấp thuộc phạm vi đường do Ủy ban nhân dân phường quản lý”*.

Như vậy, có căn cứ xác định nguyên đơn cũng như bị đơn có hành vi lấn chiếm lối đi công cộng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và bị đơn bà Nguyễn Thị M là không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và bị đơn bà Nguyễn Thị M.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2026/DS-ST ngày 22/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị M được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: HS, VP (18), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết