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: 1231/2026/DS-PT
Ngày 22-6-2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối 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 Phan Trí Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- 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 Phạm Thị Mai – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, 22 tháng 6 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 320/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3067/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 8284/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Linh P, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Phi L, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/12/2023). Ông H có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án; ông Đ vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị K, sinh năm 1969; có mặt.

2. Ông Đỗ Văn P1, sinh năm 1981; có mặt.

3. Ông Nguyễn M, sinh năm 1967; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Phan Thanh H1, sinh năm 1984; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1984; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Ông Đỗ Phi H2, sinh năm 1973; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Đỗ Phi C, sinh năm 1976; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Bà Nguyễn Kim X, sinh năm 1984; vắng mặt.

9. Bà Huỳnh Ngọc P2, sinh năm 1980; vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1981; vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Văn P3, sinh năm 2002; vắng mặt.

12. Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1988; vắng mặt.

13. Ông Đỗ Thành T1, sinh năm 1990; vắng mặt.

14. Ông Đỗ Văn P4, sinh năm 1977; có mặt.

15. Bà Huỳnh Thị K1, sinh năm 1981; có mặt.

Cùng địa chỉ: tổ E, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

16. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1949; địa chỉ: số E khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

17. 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: khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu P5, Chủ tịch; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

18. Ông Huỳnh Văn P6, sinh năm 1964; vắng mặt.

19. Ông Huỳnh Tấn H3, sinh năm 1990; vắng mặt.

20. Bà Huỳnh N, sinh năm 1996; vắng mặt.

21. Ông Trần Huy C1; vắng mặt.

22. Ông Đỗ Văn M1; vắng mặt.

23. Ông Đỗ Hoàng M2; vắng mặt.

24. Bà Nguyễn Thị T3; vắng mặt.

25. Ông Phan Hoàng P7; vắng mặt.

26. Ông Đỗ Văn K2; vắng mặt.

27. Bà Huỳnh Thị Kim L1; vắng mặt.

28. Ông Đỗ Huỳnh S; vắng mặt.

29. Bà Đỗ Thị Xuân H4; vắng mặt.

30. Ông Đỗ Khánh P8; vắng mặt.

31. Ông Đỗ Khánh H5; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

32. Ông Huỳnh Công T4 và bà Nguyễn Thị T5; cùng địa chỉ: tổ F, ấp H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông T4 có mặt, bà T5 vắng mặt.

33. Ông Nguyễn Đăng H6, sinh năm 1987; thường trú: thôn A B, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã C, tỉnh Thanh Hóa); chỗ ở hiện nay: tổ F, ấp H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

34. Bà Lê Thị Bích L2, sinh năm 1987; địa chỉ: 1 tổ E, khu phố C, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Phi L.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Linh P trình bày:

Hộ ông Huỳnh Văn P6 (chồng bà P) được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số 01809 QSDĐ/TU ngày 21/11/2000, thửa đất số 477, tờ bản đồ số 19, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 24/10/2000 thể hiện đất có nguồn gốc đất do cha mẹ để lại vào năm 1990 nhưng thực tế do vợ chồng bà P nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn C2 vào khoảng năm 1992 - 1993. Đến năm 1996, vợ chồng P xây dựng nhà và sinh sống trên đất đến nay. Tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 477 tiếp giáp lối đi có chiều ngang khoảng 04m, chiều dài khoảng trên 32m. Thời điểm bà P sinh sống trên đất, lối đi này đã hình thành gồm có nhiều hộ dân sử dụng.

Ngày 26/3/2002, vợ chồng bà P chuyển nhượng diện tích 128m^2 thuộc thửa đất 477 cho bà Nguyễn Thị D, bà D đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn H7, sau đó ông H7 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bích L2, hiện bà L2 đang đứng tên Giấy CNQSDĐ số CS06930 ngày 06/12/2017, thửa đất số 558, tờ bản đồ số 19. Để đi ra lối đi tranh chấp, bà P phải đi qua thửa đất số 557 của bà L2.

Quá trình sử dụng lối đi, ông Đỗ Phi L là người sử dụng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 25 có hành vi gạt vỏ dừa và rễ cây chắn ngang đường, kéo lưới B40 để rào lối đi. Năm 2019, bà Đỗ Thị K, ông Đỗ Văn P1, ông Nguyễn M, bà Phan Thị Thanh T6, ông Phan Thanh H1 và ông Nguyễn Trọng T đã khởi kiện ông Đỗ Phi L, được Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên xét xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Ông L kháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Sau đó, các nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Do ông L vẫn có hành vi cản trở lối đi nên bà P khởi kiện yêu cầu ông L tháo dỡ, di dời trụ xi măng, trả lại lối đi có diện tích 93,2m^2 (chiều ngang 3,72m, chiều dài 32m) theo Mảnh trích lục địa chính ngày 31/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T).

Tại phiên tòa, bà P yêu cầu ông L tháo dỡ mái che diện tích 21m^2, di dời trụ bê tông và trả lối đi có diện tích 97,8m^2 theo Mảnh trích lục địa chính ngày 14/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà P không đồng ý.

Tại Đơn phản tố đề ngày 21/12/2023, quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Thái Thanh H và ông Bùi Tấn Đ, là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Phần lối đi nguyên đơn tranh chấp 93,2m^2 thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 25, Giấy CNQSDĐ số 00675 QSDĐ/TU ngày 26/01/1999 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N1 (mẹ của ông L). Nguồn gốc đất do cha mẹ ông L nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn L3 theo đơn xin chuyển nhà ở ngày 22/3/1994. Nội dung đơn thể hiện rõ phần đất có tứ cận: phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị P9, phía Tây giáp đất ông Út T7, phía Nam giáp đường xe bò, phía Bắc giáp đất ông Rô B. Như vậy, tại cạnh hướng Tây của thửa đất không giáp lối đi tranh chấp mà giáp đất ông Út T7 (ông Phan Văn C2). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, cha mẹ ông L đã quản lý, sử dụng ổn định. Năm 1997, cha mẹ ông L đăng ký, kê khai và được cấp giấy CNQSDĐ.

Sau khi cha mẹ chết, ông L là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 22. Bà Phan Linh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã đi nhờ qua thửa đất của gia đình ông L để đi ra đường ĐX 13 và sau đó yêu cầu gia đình ông L phải chừa lối đi. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Xác định quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 97,8m^2 theo Mảnh trích lục địa chính ngày 14/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà Nguyễn Thị N1.

Buộc nguyên đơn bà Phan Linh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị K, ông Đỗ Văn P1, ông Nguyễn M, bà Phan Thị Thanh T6, ông Phan Thanh H1, ông Nguyễn Ngọc T8 chấm dứt hành vi chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật phần đất tranh chấp, trả lại cho ông Đỗ Phi L diện tích đất tranh chấp 97,8m^2, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 25.

Trường hợp do nhu cầu đi lại thực tế của nguyên đơn bà Phan Linh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị K, ông Đỗ Văn P1, ông Nguyễn M, bà Phan Thị Thanh T6, ông Phan Thanh H1, ông Nguyễn Ngọc T8 không thể trả bằng hiện vật, ông Đỗ Phi L yêu cầu những người này phải liên đới trả cho ông Đỗ Phi L giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp.

Tại phiên tòa, bị đơn rút yêu cầu phản tố đối với bà Phan Thị Thanh T6.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn P1 trình bày:

Thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý ý kiến của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn M trình bày:

Ông M được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy CNQSDĐ số CH01549 ngày 12/12/2011, thửa đất 1467 tờ bản đồ số 19, diện tích 125m^2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ bà Đỗ Thị Kim N2 (con ông Đỗ Văn C3). Đất của ông M tiếp giáp đất gia đình ông Đỗ Văn C3, cạnh hướng Đông tiếp giáp đường đất khoảng 05m, đường này nối liền từ đường ĐX12 và ĐX13. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, con đường này đã hình thành, ông M và các hộ dân sử dụng con đường này để đi ra đường ĐX12 và ĐX13 nhưng do đường ĐX12 có chiều ngang 3,8m đến 04m, đường ĐX13 có chiều ngang rộng hơn nên các hộ dân thường sử dụng đường ĐX13 để đi ra đường ĐT746. Trước đây, ông M có nộp đơn khởi kiện ông Đỗ Phi L nhưng sau đó rút đơn. Nay bà P khởi kiện ông L, ông M thống nhất yêu cầu của bà P vì đây là đường đi chung; ngoài các hộ dân sinh sống gần lối đi tranh chấp thì nhiều người dân khác cũng sử dụng lối đi này. Ông M không đồng ý yêu cầu phản tố của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Phi H2 và ông Đỗ Phi C thống nhất trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn ông Đỗ Phi L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích L2 trình bày:

Bà L2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ số CS06930 ngày 06/12/2017, diện tích đất 128m^2, thửa đất số 558, tờ bản đồ số 19, tại phường T, thành phố T (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Đất có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất 454, hướng Nam giáp thửa đất số 640, hướng Tây giáp thửa đất số 477 của bà Phan Linh P, hướng Đông giáp thửa đất số 455 (thực

tế giáp con đường đất). Nguồn gốc đất do bà L2 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H7 vào năm 2017. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, tại cạnh hướng Đ có tiếp giáp đường đi. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, do chưa có nhu cầu xây dựng nhà ở nên bà L2 chưa xây dựng nhà ở trên đất, hiện nay vẫn là đất trống. Sau khi nhận được thông báo của Tòa án, bà L2 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Phi L đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thanh T6.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Linh P đối với bị đơn ông Đỗ Phi L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung.

2.2 Xác định diện tích đất đo đạc thực tế 93,2m^2, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 25, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00675 QSDĐ/TU ngày 26/01/1999 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N1 là lối đi chung.

2.3 Buộc bị đơn ông Đỗ Thị L4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Phi H2, ông Đỗ Phi C phải tháo dỡ mái che diện tích 21m^2, di dời trụ bê tông để trả lại lối đi chung có diện tích 93,2m^2, tại cạnh hướng Tây của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 25, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00675 QSDĐ/TU ngày 26/01/1999 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N1 (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.4 Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2.5 Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00675 QSDĐ/TU ngày 26/01/1999 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N1 để cấp lại theo đúng hiện trạng thực tế đang sử dụng, không bao gồm phần lối đi.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Phi L đối với nguyên đơn bà Phan Linh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị K, ông Đỗ Văn P1, ông Nguyễn M, ông Phan Thanh H1, ông Nguyễn Ngọc T8.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 21/10/2025, bị đơn ông Đỗ Phi L kháng cáo theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị số 06/QĐKN-VKS-DS ngày 07/10/2025 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của nguyên đơn: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

- Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn quy định. 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: Giữ nguyên nội dung kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 06/QĐKN-VKS-DS ngày 07/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 Đỗ Thị K, ông Đỗ Văn P1, ông Phan Thanh H1, ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Kim X, bà Huỳnh Ngọc P2, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Nguyễn Văn P3, bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Đỗ Thành T1, ông Đỗ Văn P4, bà Huỳnh Thị K1, bà Nguyễn Thị T2, ông Huỳnh Văn P6, ông Huỳnh Tấn H3, bà Huỳnh N, ông Trần Huy C1, ông Đỗ Văn M1, ông Đỗ Hoàng M2, bà Nguyễn Thị T3, ông Phan Hoàng P7, ông Đỗ Văn K2, bà Huỳnh Thị Kim L1, ông Đỗ Huỳnh S, bà Đỗ Thị Xuân H4, ông Đỗ Khánh P8, ông Đỗ Khánh H5, ông Huỳnh Công T4, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Đăng H6 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; ông Nguyễn M, ông Đỗ Phi H2, ông Đỗ Phi C, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường T, bà Lê Thị Bích L2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 290 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Nguyên đơn bà Phan Linh P tranh chấp với ông Đỗ Phi L đối với phần đất có diện tích 93,2m² tại cạnh hướng Tây của thửa đất số 22. Bà P cho rằng đây là lối đi chung ra đường công cộng ĐX13, hình thành từ năm 1975 nên yêu cầu ông L phải tháo dỡ tài sản, trả lại lối đi chung này.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị và bị đơn ông Đỗ Phi L kháng cáo vì cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 22 của hộ bà Nguyễn Thị N1 (mẹ ông L chết, để lại đất cho ông L đang quản lý), không phải là lối đi chung và nguyên đơn bà P đã có lối đi khác ra đường công cộng ĐX12.

Xét về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ cung cấp thông tin quyền sử dụng đất thì hộ ông Huỳnh Văn P6 (chồng bà P) được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy CNQSDĐ ngày 21/11/2000 đối với thửa 477, diện tích 406m² (tứ cận thửa đất 477 không thể hiện tiếp giáp đường). Nguồn gốc đất bà P xác định do nhận chuyển nhượng trước năm 1990. Ngày 26/3/2002, vợ chồng bà P chuyển nhượng diện tích 128m^2 thuộc thửa đất 477 cho bà Nguyễn Thị D hình thành thửa đất số 558. Bà D chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn H7. Sau đó, ông H7 chuyển nhượng phần đất này lại cho bà Lê Thị Bích L2, hiện bà L2 đang đứng tên Giấy CNQSDĐ số CS06930 ngày 06/12/2017, thửa đất số 558, tờ bản đồ số 19 (tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 558 thể hiện tiếp giáp thửa đất số 455 của ông Đỗ Văn K2, không phải tiếp giáp đường đi hiện nay đang tranh chấp).

Còn hộ bà Nguyễn Thị N1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy CNQSDĐ số 00675 QSDD/TU ngày 26/01/1999 đối với thửa đất số 22, diện tích 848m². Nguồn gốc đất do ông Đỗ Phi R (cha ông L) nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn L3 (chồng bà Nguyễn Thị T2) vào năm 1994. Tứ cận thửa đất tại thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ chỉ thể hiện cạnh hướng Nam tiếp giáp đường đất (nay là đường ĐX13), cạnh hướng Tây tiếp giáp thửa 21 nay là thửa 640, không phải giáp đường đi hiện nay đang tranh chấp.

[3] Theo Biên bản xác minh ngày 15/10/2020 (bút lục 134) và Biên bản xác minh ngày 05/9/2020 (bút lục 95) Ủy ban nhân dân phường T cung cấp thông tin: *"Ủy ban nhân dân phường T đang quản lý một phần đường diện tích 121,2m² trên bản đồ địa chính nhưng phần đường này vẫn nằm trong Giấy CNQSDĐ cấp cho thửa đất số 22 của hộ bà Nguyễn Thị N1 và một phần thuộc thửa đất số 640. Theo bản đồ địa chính được thành lập thì giữa 02 thửa đất số 640 và thử254a 22 có tồn tại con đường có chiều ngang 3,5m-5m"*.

Tuy nhiên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T cung cấp Văn bản số 499/PTNMT-ĐĐ ngày 13/5/2025 trả lời: *"Theo bản đồ địa chính được thành lập năm 1997 thì cạnh hướng Tây của thửa đất số 22 tiếp giáp thửa đất số 21 (sau này tách thành thửa 640) và không tiếp giáp lối đi chung"*. Đồng thời, theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 02/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T cung cấp thể hiện giữa thửa đất số 640 và 22 không có lối đi chung.

Theo Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định: *"1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà P trình bày để đi ra lối đi tranh chấp, bà P buộc phải đi qua thửa đất số 557 của bà L2 nhưng do bà L2 chưa xây dựng nhà nên bà P có thể tự đi theo nhiều hướng khác nhau băng qua đất bà L2 để ra

đường công cộng ĐX13 hoặc ĐX12, do đường ĐX13 rộng và gần đất của bà P hơn nên bà mới khởi kiện phía đất ông L để đi. Ngoài ra, theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 02/6/2025 thì bà P còn phải đi qua thửa đất số 455 của ông Đỗ Văn K2 mới có thể đi ra lối đi đang tranh chấp để ra đường công cộng. Vì vậy, trong trường hợp nếu giải quyết công nhận lối đi cho bà P tại vị trí đất tranh chấp thì cũng không đảm bảo cho bà P có thể đi ra được đường công cộng ĐX13, không đảm bảo quá trình thi hành án. Bởi lẽ, trong quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, bà L2 có yêu cầu vắng mặt nhưng chưa nêu rõ ý chí của bà liên quan đến con đường để bà P vào đất, còn ông K2 thì vắng mặt khi được triệu tập mà chưa nêu rõ ý kiến cho bà P lối đi nào để ra được đường công cộng hay không. Đây là tình tiết mới phát sinh do bà L2 và ông K2 cũng vắng mặt tại cấp phúc thẩm, để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử nên cần Hủy án sơ thẩm để thu thập chứng cứ, làm rõ ý chí của bà L2, ông K2 có thoả thuận, đồng ý cho bà P sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông bà để làm lối đi chung hay không, vị trí, kích thước của lối đi qua cụ thể như thế nào, đi ra phía đường công cộng ĐX13 hay đường ĐX12, có đồng ý cùng với bà P thanh toán giá trị đất cho gia đình ông L nếu có phát sinh theo quy định pháp luật hay không mới có cơ sở giải quyết vụ án.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Phi L không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 3 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Phi L.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định kháng nghị số 06/QĐKN-VKS-DS ngày 07/10/2025.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 24/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại thủ tục sơ thẩm theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Phi L không phải chịu, hoàn trả cho ông L số 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 0029005 ngày 21/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – 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 17–TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 17–TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- VT (2);
- Lưu: Hồ sơ (94).

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



Phan Trí Dũng