

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 315/2025/HC-PT
Ngày: 22 - 9 - 2025
V/v: “Khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Tám

Ông Vũ Đức Toàn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Nguyễn Khánh Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, 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 vụ án hành chính thụ lý số: 41/2025/TLPT-HC ngày 21 tháng 7 năm 2025 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 23/2025/HC-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 989/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Lê Thị Trường A, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã V, tỉnh Đồng Tháp).

Địa chỉ liên hệ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là xã V, tỉnh Đồng Tháp).

- **Người bị kiện:** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T (nay là tỉnh Đồng Tháp) (vắng mặt);

Địa chỉ: H N, phường Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 - Đồng Tháp).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc H (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Lê Thị Trường A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Lê Thị Trường A trình bày:

Bà là người quản lý và sử dụng thửa đất số 43 tờ bản đồ số 22 địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Vì đất không có lối đi ra đường công cộng và việc đi vào đất bị cản trở nên bà tiến hành khởi kiện tại Tòa án theo thông báo thụ lý vụ án số: 177/2021/TLST- DS đã được Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây hòa giải thành ngày 24/5/2023. Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 146/2023/QĐST-DS ngày 1/6/2023.

Nội dung Quyết định có ghi rõ:

- “Ông Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L đồng ý mở lối đi chung cho bà Lê Thị Trường A có chiều ngang 2m và chiều dài hết thửa đất số 41, có diện tích 172,1m² tờ bản đồ số 22, diện tích 2763,3m² địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH012887 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/11/2012 cho Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L.

- Bà Lê Thị Trường A đồng ý mở lối đi chung Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L có chiều ngang 2m và chiều dài hết thửa đất số 43, có diện tích 97,6m² tờ bản đồ số 22, diện tích 1457,9m² địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS06965 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01 tháng 10 năm 2018 cho bà Lê Thị Trường A”.

Có sơ đồ kèm theo. Tòa án cũng yêu cầu đương sự 2 bên ký hợp đồng do vẽ lối đi chung đó, kết quả bản vẽ cũng đã nộp tòa án.

Sau khi nhận được Quyết định của Tòa án, bà tiến hành đăng ký biến động đất đai, để thi hành “mở lối đi chung”. Và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công T1 đang đánh tráo khái niệm “đồng ý mở lối đi chung” của Tòa án nhân dân huyện Gò Công T1, thành khái niệm “được quyền đi trên lối đi chung”, trong Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây không có câu nào là “được quyền đi trên lối đi chung cả”. Không có lối đi chung nên mới khởi kiện mở lối đi chung. Hành vi đánh tráo khái niệm trên là hành vi trái pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G không thi hành theo quyết định của Tòa án nhân dân huyện Gò Công T1.

Sau khi bà nộp đăng ký biến động đất đai thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G phải có trách nhiệm cập nhật về nội dung thay đổi theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 146/2023/ODST- DS ngày 1/6/2023. Có kèm theo sơ đồ trích đo thửa đất.

Nhưng trích lục bản đồ địa chính ngày 20/6/2024 khi tiến hành trích lục để cấp đổi giấy chứng nhận thửa đất số 43 từ bản đồ số 22, diện tích 1457,9m² địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang thì bản trích lục không thấy thể hiện lối đi chung và cập nhật nội dung sơ đồ trích đo thửa đất theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây. Giống y như bản trích lục cũ khi chưa đăng ký biến động đất đai trước khi có quyết định của Tòa án. Nội dung cập nhật in trên sổ bà cũng thấy sai, bà xin trích dẫn nguyên văn như sau:

“Được quyền đi trên lối đi chung, diện tích 172,1m² trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 22, theo Quyết định số 146/2023/QĐST-DS của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây ngày 1/6/2023. Người sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 22, được quyền đi trên lối đi chung, diện tích 97,6 m² trên thửa đất trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 22, theo Quyết định số 146/2023/QĐST-DS của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây ngày 1/6/2023”.

Theo Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BINMI (sửa đổi tại Thông tư 33/2017/TT-BTNMT và Thông tư 09/2021/TT-BTNMT) quy định nội dung thể hiện tại mục Ghi chú trên giấy chứng nhận như vậy là không đúng. Trong khi nội dung cần thể hiện lối đi là việc đồng ý mở lối đi chung của người sử dụng thửa đất số 41 đi trên thửa số 43 của bà thì không thấy thể hiện.

Từ những lẽ trên, ngày 09/7/2024, bà viết đơn khiếu nại và yêu cầu Chi Nhánh V đăng ký đất đai huyện G giải quyết những yêu cầu sau đây:

- Thứ nhất, Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G chấm dứt những hành vi hành chính trái pháp luật nêu trên.

- Thứ hai, Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G giải quyết hồ sơ cho bà theo Quyết định số 146/2023/QĐST-46/2023/QĐST-DS ngày 1/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, phù hợp quy định của pháp luật.

- Thứ ba, Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trả lời bằng văn bản về những hành động sai quy định của pháp luật nêu trên xin lỗi bằng văn bản về những tổn thất về thời gian, công sức của bà.

Ngày 02/8/2024, bà nhận được trả lời đơn khiếu nại số 1907/CNVPD-ĐKCG-LT về đơn khiếu nại hành vi hành chính của Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trả lời như sau:

- Chi nhánh thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định tại điều 73 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều luật của Luật đất đai. Bà xin trích dẫn nội dung điều 73 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: *“Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thể hiện trên Giấy chứng nhận nếu có yêu cầu”.* Cụ thể nội dung ghi trên phần cập nhật như sau: *“Được quyền đi trên lối đi chung diện tích 172,1m² trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 22 theo quyết định số 146/2023/QĐST-DS của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây ngày 1/6/2023.*

Người sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 22 được quyền đi trên lối đi chung diện tích 97,6m² trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 22 theo quyết định số

146/2023/QDST-DS của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây ngày 1/6/2023." Chi nhánh khẳng định nội dung này chi nhánh làm đúng theo quy định tại khoản 13 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Về việc trích lục bản đồ địa chính do chi nhánh lập ngày 20/6/2024 không thể hiện lối đi chung. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công T1 trả lời rằng: “*Quyết định số 146/2023/QDST-DS ngày 1/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây chỉ công nhận sự thỏa thuận về việc mở lối đi chung mà không công nhận thỏa thuận được sử dụng chung lối đi chung giữa bà Lê Thị Trường A; ông Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L*”. “*Chi nhánh chỉ thể hiện lối đi chung trên sơ đồ thửa đất khi bà Lê Thị Trường A; ông Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L được quyền sử dụng chung phần diện tích lối đi*”.

Từ những lẽ trên, bà tìm hiểu khái niệm về lối đi chung và lối đi qua: Căn cứ pháp lý, Bộ luật Dân sự năm 2015 và Bộ luật Đất đai năm 2013.

* L1 đi chung là gì? Pháp luật hiện nay không giải thích hay quy định thế nào là lối đi chung. Tuy vậy, nguồn gốc lối đi chung có thể kể đến một số trường hợp phổ biến như sau:

(1) Lối đi chung được hình thành từ lối mòn, sử dụng lâu năm.

(2) Lối đi chung được người sử dụng đất phía ngoài tự dành ra hoặc theo thỏa thuận hoặc chuyển nhượng cho người phía trong để có lối ra đường công cộng (giống với lối đi qua).

(3) Lối đi chung do các chủ sử dụng đất cắt một phần đất của mình tạo nên, đồng thời lối đi chung tạo thành ranh giới sử dụng đất giữa các thửa đất liền kề (thường gọi là đường đi chung hoặc ngõ đi chung).

Mặc dù nguồn gốc và thời gian hình thành có thể khác nhau nhưng tựu chung lại lối đi chung vẫn được hiểu theo cách hiểu phổ biến nhất, đó là: Lối đi chung là phần diện tích đất được cắt ra để các chủ sử dụng đất sử dụng làm lối đi ra đường giao thông công cộng.

* L1 đi qua là gì?

Khác với lối đi chung, lối đi qua và quyền về lối đi qua được Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai quy định rõ ràng, cụ thể tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 quy định như sau:

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.

2. Theo đó, lối đi qua là lối đi trên bất động sản của người khác do chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc và chủ sở hữu bất động sản vây bọc thỏa thuận hoặc theo bản án của Tòa án hoặc quyết định của cơ quan nhà nước khác có thẩm quyền.

Lối đi chung và lối đi qua có điểm gì khác nhau. Việc phân biệt lối đi chung và lối đi qua cũng giúp áp dụng đúng căn cứ pháp lý để giải quyết tranh chấp lối đi nếu có phát sinh và giảm thiểu tranh chấp khi hiểu rõ được hai thuật ngữ lối đi chung và lối đi qua. Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 146/2023/QĐST-DS ngày 1/6/2023. Trong nội dung có ghi rất rõ là “mở lối đi chung” chứ không phải “quyền về lối đi qua”. Hai khái niệm khác nhau hoàn toàn.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Thứ nhất, Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G chấm dứt những hành vi hành chính trái pháp luật nêu trên, ghi sai nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà còn khẳng định làm đúng quy định pháp luật, nên khi bà làm thủ tục khởi kiện ra tòa, bà không chấp nhận việc này là lỗi sai sót đánh máy.

- Thứ hai, Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G giai quyết hồ sơ cho bà theo Quyết định số 146/2023/QĐST-DS ngày 1/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, phù hợp quy định của pháp luật cập nhật biến động đất đai về việc “mở lối đi chung” không phải “quyền về lối đi qua” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trích lục bản đồ địa chính phải thể hiện lối đi chung trên đó. Khi bà yêu cầu thể hiện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trả lời rằng: “Quyết định số 146/2023/QĐST-DS ngày 1/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây chỉ công nhận sự thỏa thuận về việc mở lối đi chung mà không công nhận thỏa thuận được sử dụng chung lối đi chung giữa bà Lê Thị Trường A; ông Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L”. “Chi nhánh chỉ thể hiện lối đi chung trên sơ đồ thửa đất khi bà Lê Thị Trường A; ông Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L được quyền sử dụng chung phần diện tích lối đi”.

- Thứ ba, Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G công khai xin lỗi bằng văn bản và bồi thường những tổn thất về thời gian, công sức của bà, bà không sử dụng được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình để vay thế chấp ngân hàng làm ảnh hưởng đến cá nhân bà. Bà yêu cầu bồi thường tổn thất 30 ngày công đơn giá thu nhập tạm tính 1.500.000 đồng/ngày khoảng 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T trình bày ý kiến:

Ngày 01/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 146/2023/QĐST-DS với nội dung như sau:

- Ông Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L đồng ý mở lối đi chung cho chị Lê Thị T2 A có chiều ngang 02m, chiều dài hết thửa đất số 41, có diện tích 172,1m², tờ bản đồ số 22, diện tích 2.763,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH012887 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/11/2012 cho ông Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L.

- Bà Lê Thị Trường A đồng ý mở lối đi chung cho ông Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L có chiều ngang 02m, chiều dài hết thửa đất số 43, có diện tích 97,0m², tờ bản đồ số 22, diện tích 1.457,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CS06965 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01/10/2018 cho bà Lê Thị Trường A.

Có sơ đồ kèm theo. Thực hiện khi quyết định có hiệu lực pháp luật. Bà Lê Thị Trường A và ông Võ Hữu Đ, bà Lê Thị Kim L thống nhất không tranh chấp đối với tài sản trên đất.

Bà Lê Thị Trường A và ông Võ Hữu Đ, bà Lê Thị Kim L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Thực hiện khi quyết định có hiệu lực pháp luật.

Việc giải quyết hồ sơ xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề nêu trên được Chi nhánh thực hiện đúng theo Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và điểm a khoản 13 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3. Bà Lê Thị Trường A yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận để xác lập quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 172,1m² nằm trong thửa đất số 41 của ông Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L là không phù hợp theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 146/2023/QĐST-DS ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, do đó đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu theo đơn khiếu kiện của bà Lê Thị Trường A.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G có ý kiến thống nhất với lời trình bày của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2025/HC-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp) đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Trường A về việc:

- Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công T1 chấm dứt những hành vi hành chính trái pháp luật, ghi sai nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G giải quyết hồ sơ, ghi đúng nội dung theo Quyết định số 146/2023/QĐST-DS ngày 1/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây.

- Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G công khai xin lỗi bằng văn bản và bồi thường 45.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2025 người khởi kiện bà Lê Thị Trường A kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện bà Lê Thị Trường A vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Người bị kiện vắng mặt.

Trong phần tranh luận:

Người khởi kiện trình bày: Bà chưa từng yêu cầu đường đi của thửa đất số 41 vẽ vào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà, mà chỉ yêu cầu thể hiện lối đi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí lối đi không thể hiện trên sơ đồ thửa đất là ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất sau này. Trong hồ sơ bà cung cấp có bản photo trích lục thửa 41 liền kề thửa 43 có ghi chú nội dung về lối đi, nhưng bản trích lục thửa đất 43 của bà thì không được ghi chú nội dung đó. Sau khi bà nộp đơn khởi kiện tại Tòa án thì Văn phòng đăng ký đất mới yêu cầu bà đem lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho Văn phòng đăng ký đất để điều chỉnh, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản chính nên bà không thực hiện theo yêu cầu của Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật bảo vệ chứng cứ.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày: Yêu cầu của bà A không đúng quy định của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3, đây chỉ là quyền lối đi không phải là quyền sử dụng đất nên không thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung quyền lối đi đã thể hiện trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu cập nhật thì cập nhật theo thủ tục riêng không phải cập nhật vào sơ đồ sử dụng đất.

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

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Văn phòng đăng ký đất đã có văn bản yêu cầu bà A mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh nhưng bà A không thực hiện. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại thì bà A không có chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 146/2023/QĐST-DS ngày 1/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang có nội dung:

- “Ông Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L đồng ý mở lối đi chung cho bà Lê Thị Trường A có chiều ngang 2m và chiều dài hết thửa đất số 41, có diện tích 172,1m² tờ bản đồ số 22, diện tích 2763,3m² địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH012887 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/11/2012 cho Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L.

- Bà Lê Thị Trường A đồng ý mở lối đi chung Võ Hữu Đ và bà Lê Thị Kim L có chiều ngang 2m và chiều dài hết thửa đất số 43, có diện tích 97,6m² tờ bản đồ số 22, diện tích 1457,9m² địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS06965 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 01 tháng 10 năm 2018 cho bà Lê Thị Trường A”.

Bà Lê Thị Trường A cho rằng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đã không thực hiện ghi không đúng, không đầy đủ nội dung nêu trên của Quyết định số 146/2023/QĐST-DS ngày 1/6/2023 vào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền về lối đi và bà không thể thực hiện thủ tục vay tiền ngân hàng. Do đó, bà A khởi kiện yêu cầu:

- Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G chấm dứt những hành vi hành chính trái pháp luật, ghi sai nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G giải quyết hồ sơ, ghi đúng nội dung theo Quyết định số 146/2023/QĐST-DS ngày 1/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G công khai xin lỗi bằng văn bản và bồi thường 45.000.000 đồng.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T (nay là tỉnh Đồng Tháp) cho rằng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đã thực hiện đúng quy định pháp luật, nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

[3] Bản án sơ thẩm nhận định:

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên đối thoại ngày 25/3,2025 và tại phiên tòa ngày 20/5/2025, ông H - Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thống nhất sẽ điều chỉnh các nội dung mà bà A yêu cầu theo đúng quy định tại Điều 18 Thông tư số 23/TT- BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đã mời bà A vào các ngày 31/3/2025 và 08/4/2025 mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để điều chỉnh các nội dung chị đã yêu cầu nhưng bà A không hợp tác. Mặt khác tại đơn khiếu nại ngày 09/7/2024 (gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G) bà A cho rằng phía Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đánh tráo khái niệm, tuy nhiên, các tài liệu có trong thể hiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đã thực hiện điều chỉnh thông tin, biến động đất đai trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 12 Thông tư số 23/TT- BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, xét việc chưa ghi đầy đủ thông tin trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A không phải lỗi của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, bà A không chứng minh được việc bà chưa vay được tiền của Ngân hàng là do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G chưa ghi thông tin về lối đi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên yêu cầu bồi thường thiệt hại này không có căn cứ xem xét.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định đánh giá đầy đủ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và giải quyết đúng quy định pháp luật. Bà A có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Bác yêu cầu kháng cáo của bà A và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà A phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Lê Thị Trường A;

Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 23/2025/HC-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp);

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Trường A về việc:

- Yêu cầu Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công T1 chấm dứt những hành vi hành chính trái pháp luật, ghi sai nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G giải quyết hồ sơ, ghi đúng nội dung theo Quyết định số 146/2023/QĐST-DS ngày 1/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây.

- Yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G công khai xin lỗi bằng văn bản và bồi thường 45.000.000 đồng.

2. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Lê Thị Trường A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000189 ngày 02/6/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT
tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (1);
- Lưu (10) 18b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên