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: 1486/2026/DS-PT
Ngày: 05 - 8 - 2026
V/v tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật (cản trở việc sử dụng lối đi chung), yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- 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 Đặng Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 828/2026/TLPT-DS ngày 29/4/2026 về việc "Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật (cản trở việc sử dụng lối đi chung), yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2026/DS-ST ngày 12/3/2026 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: 3715/2026/QĐXXPT-DS ngày 09/6/2026, Quyết định hoãn phiên toà số 9998/2026/QĐ-PT ngày 02/7/2026, Quyết định hoãn phiên toà số 11314/2026/QĐ-PT ngày 22/7/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh T, sinh năm 1983; địa chỉ: Số E, Khu phố C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Kim N, sinh năm 1961; địa chỉ: Số E, khu phố C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thanh T (theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2024). Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1953; địa chỉ: Số E đường N, Khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kim N2, sinh năm 1972; địa chỉ: Số E đường N, Khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Thành S, sinh năm 1969;

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1963;

3. Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1996;

4. Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 2003;

5. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: Số E đường N, Khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số E, Khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Huy K, sinh năm 1997;

8. Bà Ngô Thị Thúy A, sinh năm 1997;

9. Ông Nguyễn Hình S1;

Cùng địa chỉ: Số E đường N, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

*Người kháng cáo:*bị đơn bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Kim N2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/7/2024, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26/7/2024 của ông Trần Thanh T và trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Kim N trình bày:***

Ông Trần Thanh T là chủ sử dụng phần diện tích đất 59m^2**,** thuộc thửa 521, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, 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 DĐ 763853, số vào sổ CS05161, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Thanh T ngày 28/4/2022, trên đất có căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men. Nguồn gốc nhà đất trên là do ông T nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đức B, bà Võ Thị Tú T3 vào ngày 01/4/2022. Trước đó, ông B và bà T3 nhận chuyển nhượng nhà đất trên của bà Phan Thị M, còn bà M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc N3. Theo ông T được biết thì căn nhà hiện hữu như hiện nay là do vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc N3 xây dựng, những người nhận chuyển nhượng sau là nhận chuyển nhượng cả nhà và đất nên khi ông T nhận chuyển

nhượng của ông B và bà T3 cũng có sẵn căn nhà trên đất. Nhà đất này, phía Nam tiếp giáp lối đi cụt (2m) và nhà đất của bà Nguyễn Thị N1, lối đi được hiện hữu trên thực tế và được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị Kim N2 cản trở việc sử dụng lối đi của ông Trần Thanh T nên buộc ông T phải khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị Kim N2 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật về việc sử dụng lối đi của nguyên đơn.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị Kim N2 trình bày**:*

Bà Nguyễn Thị N1 là chủ phần diện tích đất 135,3m^2, thửa số 310, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường P (nay là phường T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ AL658494, số vào sổ H32625, do UBND thị xã T cấp cho bà Nguyễn Thị N1 ngày 15/01/2008. Phần diện tích đất trên có nguồn gốc từ cô ruột của bà N1 là bà Nguyễn Thị Minh L2 tặng cho bà N1 khoảng năm trước 1975. Do em bà N1 là ông Nguyễn Thành T4 lập gia đình nhưng không có nhà đất để ở nên khoảng năm 2000 bà N1 đã cho ông T4 một phần đất trong tổng diện tích đất mà bà được bà L2 tặng cho, sau khi được cho ông T4 đã xây dựng căn nhà để sinh sống, phần còn lại thì đến năm 2008, bà N1 làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 135,3m^2. Phần đất của ông T4 thì ông T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời gian nào thì bà N1, bà N2 hoàn toàn không biết, đến khi ông T4 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho người khác thì bà N1, bà N2 mới biết.

Đối với lối đi tranh chấp nằm ở phía đông thửa đất trên không phải là lối đi chung mà là phần đất của bà chừa ra để làm lối đi cho phần đất của bà cũng như phần đất ông T4 để những người trong gia đình bà sử dụng, chứ không phải là lối đi chung nên bà N2 và bà N1 không cho người ngoài sử dụng lối đi này. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà N1, bà N2 không đồng ý, bà N1 yêu cầu Tòa án công nhận lối đi cụt (2m) ngang khoảng 2m, dài 9,80m, diện tích khoảng 19,6m^2 (theo đo đạc thực tế 19,5m^2) là phần đất của bà N1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2026/DS-ST ngày 12/3/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị N1 về việc "*Chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật*".

Buộc bà Nguyễn Thị Kim N2, bà Nguyễn Thị N1 chấm dứt các hành vi cản trở việc sử dụng lối đi diện tích 19,5m^2 để đi vào thửa đất số 521, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, 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 DĐ 763853, số vào sổ CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Thanh T ngày 28/4/2022, đất có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp nhà đất Trần Thanh T;

Phía Nam: Giáp lối đi;

Phía Đông: Giáp thửa 364;

Phía Tây: Giáp nhà đất bà Nguyễn Thị N1.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1 về việc yêu cầu công nhận phần lối đi diện tích theo đo đạc thực tế 19,5m^2 là phần đất của bà Nguyễn Thị N1.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 10/4/2026, bị nguyên đơn bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Kim N2 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm;

Đại diện nguyên đơn trình bày: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà N1 giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

- Về nội dung: Qua xác minh, xem xét và thẩm định tại chỗ thực tế khu đất thì có hiện hữu lối đi này, xung quanh phần đất ông T được bao bọc bởi bất động sản liền kề, ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác để đi vào đất ông T. Bị đơn kháng cáo cho rằng lối đi thuộc phần đất của bà N1 và nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1. Tuy nhiên, Văn bản số 1227/UBND-VP ngày 28/11/2025 của Ủy ban nhân dân phường T trả lời "*Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 và ông T thì đã có thể hiện lối đi 2m, do các hộ dân tự nguyện bỏ đất làm lối đi, lối đi 2m không nằm trong danh mục do Nhà nước quản lý tại Quyết định số 1682/QĐ-UBND ngày 20/5/2024 của UBND thành phố T. Căn cứ bản đồ chính năm 1999 thì không có thể hiện lối đi 2m, căn cứ bản đồ chính năm 2012 thì có thể hiện lối đi 2m*". Do đó, có đủ căn cứ xác định lối đi đang tranh chấp diện tích 19,5m^2 là lối đi chung hiện hữu trước khi bà Nguyễn Thị Ngọc N3 và bà Nguyễn Thị N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù ban đầu là đất của bà N1 nhưng bà N1 đã tự nguyện bỏ ra để làm lối đi, đến khi phía bà Ngọc N3 và bà N1 thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đã thể hiện lối đi này, các chủ sử dụng đất sau này và hiện nay là đất ông T vẫn sử dụng lối đi này để đi vào đất, ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác. Ông T được quyền sử dụng lối đi diện tích 19,5m^2 nằm ở cạnh hướng Nam thửa đất của ông T mà không ai được quyền cản trở. Như vậy, việc bị đơn cản trở không cho nguyên đơn sử dụng lối đi vào đất là có thật. Do đó, việc

nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật trong việc sử dụng lối đi là có cơ sở chấp nhận

Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Kim N2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 36/2026/DS-ST ngày 12/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành S, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Thành T1, ông Nguyễn Thành V, ông Nguyễn Thành T2, ông Nguyễn Thành L1, ông Nguyễn Huy K, bà Ngô Thị Thúy A, ông Nguyễn Hình S1 vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đương sự theo quy định. Bà Nguyễn Thị Kim N2 có yêu cầu kháng cáo, được Tòa án triệu tập 02 lần nhưng vắng mặt nên Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N2 theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn ông Trần Thanh T là chủ sử dụng phần diện tích đất 59m^2**,** thuộc thửa 521, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, 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 DĐ 763853, số vào sổ CS05161, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Thanh T ngày 28/4/2022, có thể hiện *"Lối đi cụt (2m)"* tại vị trí đất tranh chấp. Theo đo đạc thì phần lối đi này có diện tích 19,5m^2.

Bà Nguyễn Thị N1 là chủ phần diện tích đất 135,3m^2, thửa số 310, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường P (nay là phường T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ AL658494, số vào sổ H32625, do UBND thị xã T cấp cho bà Nguyễn Thị N1 ngày 15/01/2008 có thể hiện *"Lối đi"* tại vị trí đất tranh chấp. Đất ông T phía trong đất bà N1 và không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng.

[3] Bị đơn kháng cáo cho rằng 19,5m^2 đất lối đi này là đất của bị đơn bỏ đất ra làm lối đi cho nội bộ gia đình sử dụng nhưng gia đình bị đơn để xe trên lối đi cản trở nên bị đơn không đồng ý cho đi nữa.

Nguyên đơn thì xác định sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Vũ Đức B, bà Võ Thị Tú T3 vào ngày 01/4/2022 thì đã có sẵn lối đi này và nguyên đơn sử dụng để đi vào đất, ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác. Ban đầu phía bị đơn không có ý kiến gì nhưng khoảng hơn 01 năm nay thì các bị đơn cản trở trên lối đi cũng như thường xuyên lớn tiếng, dùng những lời lẽ xúc phạm nhằm không cho ông T sử dụng lối đi chung nên ông T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở.

Theo văn bản số 1227/UBND-VP ngày 28/11/2025 của Ủy ban nhân dân phường T cung cấp có nội dung: "*Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử*

dụng đất cho bà N1 và ông T thì đã có thể hiện lối đi 2m, do các hộ dân tự nguyện bỏ đất làm lối đi, lối đi 2m không nằm trong danh mục do Nhà nước quản lý tại Quyết định số 1682/QĐ-UBND ngày 20/5/2024 của UBND thành phố T. Căn cứ bản đồ chính năm 1999 thì không có thể hiện lối đi 2m, căn cứ bản đồ chính năm 2012 thì có thể hiện lối đi 2m".

Vì vậy, có căn cứ xác định 19,5m^2 đất là lối đi chung, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 và ông T thì đã có thể hiện lối đi chung 2m để vào đất. Mặt khác, về nguồn gốc đất thì khi bị đơn tách thửa để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M1, đến ngày 18/5/2021 bà M1 cùng chồng là ông Lê Quốc N4 chuyển nhượng cho ông Vũ Đức B, đến ngày 01/4/2022 ông B và vợ là bà Vũ Thị Tú T5 chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Trần Thanh T thì có nghĩa vụ phải chừa đường đi cho thửa đất phía trong theo quy định nên bị đơn kháng cáo cho rằng chỉ chừa đường đi cho gia đình mình là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N2 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Riêng bà N1 trên 60 tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 1 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 Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N2.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2026/DS-ST ngày 12/3/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N1 được miễn án phí.

Bà Nguyễn Thị Kim N2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí,

lệ phí Toà án số 0018324 ngày 25/03/2026 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 TP.HCM;
- TAND Khu vực 15 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án (94).

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



Phan Trí Dũng