

V/v: Tranh chấp quyền về lối đi qua
và yêu cầu chấm dứt hành vi trái
pháp luật.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phạm Thị Bé;
- Bà Lê Thị Nguyệt;

Thư ký phiên tòa: Ông Thái Vương Triều – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Phương Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 504/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về “tranh chấp quyền về lối đi qua và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 227/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Minh H, sinh năm 2001; địa chỉ: D khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt;

2. Ông Lê Gia H1, sinh năm 1973; địa chỉ: F tổ G, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt;

Người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1982; địa chỉ: C đường Đ, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), là đại diện theo ủy quyền, có mặt;

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu D1, sinh năm 1956; địa chỉ: A khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt có đơn xin vắng mặt;

2. Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1963; địa chỉ: B tổ A, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), đã chết;

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1977; địa chỉ: A tổ A, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Thị Ánh L1, sinh năm 1968; địa chỉ: A khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt có đơn xin vắng mặt;

2. Bà Phan Thị Ngọc H3, sinh năm 1976 địa chỉ: khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

3. Ông Vũ Anh V, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố Đ, phường B, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

4. Bà Đàm Thị Văn V1, sinh năm 1982; địa chỉ: B khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

5. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1982; địa chỉ: A, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt có đơn xin vắng mặt;

6. Bà Trịnh Thị L2, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu I, TT Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Y, tỉnh Thanh Hóa), vắng mặt;

7. Ông Trần Văn P, sinh năm 1972 và Nguyễn Thị K, sinh năm 1975 địa chỉ: G khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

8. Ông Võ Huy V2, sinh năm 1982; địa chỉ: A - A, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

9. Ông Võ Hồ Hoàng V3, sinh năm 1977; địa chỉ: 1 D, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

10. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1957; địa chỉ: 1 T, phường H, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường K, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

11. Ngô Viết T, sinh năm 1980; địa chỉ: G khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

12. Ngô Quang L4, sinh năm 1978; địa chỉ: G khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

13. Nguyễn Võ Quế P1, sinh năm 1964; địa chỉ: A khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

14. Ngô Phước D2, sinh năm 1966; địa chỉ: A khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

15. Bà Nguyễn Thị Thanh Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: A khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

16. Ông Nguyễn Thiết H5, sinh năm 1976; địa chỉ: A khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

17. Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1968, vắng mặt;

18. Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1984, vắng mặt;

Trú cùng địa chỉ: G khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh);

19. Đinh Thị T2, sinh năm 1979; địa chỉ: A khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

20. Bà Nguyễn Thị Thanh M1, sinh năm 1970; địa chỉ: B H, phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

21. Bà Nguyễn Thị Thúy L5, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn B, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã T, tỉnh Quảng Ngãi), vắng mặt;

22. Nguyễn Văn T3, sinh năm 1970; địa chỉ: G khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

23. Ông Đào Trung H6, sinh năm 1981; địa chỉ: 4 H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

24. Bà Lăng Thị H7, sinh năm 1957; địa chỉ: B N, phường G, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

25. Trần Như T4, sinh năm 1984; địa chỉ: A khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

26. Trần Như T5; địa chỉ: khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

27. Ông Trần Văn T6, sinh năm 1981, vắng mặt;

28. Lê Xuân C, sinh năm 1987, vắng mặt;

Trú cùng địa chỉ: khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

29. Bà Hà Thị T7, sinh năm 1964; địa chỉ: H tổ F, đường B, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

30. Ông Trần Văn G, sinh năm 1961; địa chỉ: tổ A, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/5/2021; các đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 21/12/2021, ngày 16/02/2023; các lời khai trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết lại vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Minh H là chủ sử dụng đất thuộc thửa số 463 tờ bản đồ số 150, diện tích 3.406,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 269178, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09522, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 29/7/2019 cho ông Lê Văn B, cập nhật biến động cho ông Lê Minh H vào ngày 10/10/2019. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất ông Lê Minh H có cạnh chiều dài 04m giáp đường nội bộ rộng 3,2m. Năm 2020 ông Lê Minh H xây dựng nhà ở kết cấu 01 trệt, 01 lầu với tổng diện tích sàn là 329m² trên cơ sở Giấy phép xây dựng số 749/GPXD-UBND ngày 06/5/2020 của UBND thành phố T.

Ngày 13/02/2019, ông Lê Gia H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 959162, sổ vào sổ CS09148, thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 150, diện tích 165m² đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thành phố T. Năm 2020, ông Lê Gia H1 xây dựng nhà ở kết cấu 1 trệt, 01 lầu với tổng diện tích sàn là 138m² trên cơ sở Giấy phép xây dựng số 1812/GPXD-UBND ngày 30/10/2020 của UBND thành phố T.

Ông Lê Minh H và ông Lê Gia H1 cho rằng quyền sử dụng đất của các ông giáp với lối đi chung của tổ A, khu phố Đ, phường B, với hiện trạng như sau: Đông Bắc giáp nhà số G, tổ A; Tây Nam giáp nhà số G, tổ A; Đông Nam giáp các thửa số 366 và 463, tờ bản đồ số 150; T giáp lối đi chung của tổ A, khu phố Đ, phường B. Quá trình sử dụng lối đi, ông H1 và ông H gặp phải sự ngăn cản của các bị đơn ông Phạm Văn H2 và ông Nguyễn Văn L. Ông H2, ông L cho rằng ông Lê Minh H và ông Lê Gia H1 không đóng góp xây dựng, cải tạo lối đi chung, đồng thời ông H2 và ông L có hành vi xây dựng hàng rào chắn ngang lối đi vào các thửa đất số 366 và 463, tờ bản đồ số 150 của các nguyên đơn. Ngoài ra, các bị đơn ông Phạm Văn H2 và ông Nguyễn Văn L còn ngắt dây điện ra khỏi công tơ điện do Điện lực T9 gấn cho các nguyên đơn. Tại buổi làm việc ngày 02/4/2021 do UBND phường B chủ trì, bị đơn ông Nguyễn Văn L đã nhận của các nguyên đơn số tiền đóng góp là 10.000.000đồng. Tuy nhiên, sau đó các bên không thỏa thuận được về việc sử dụng lối đi và mắc đường dây điện.

Tại phiên tòa sơ thẩm trước đây, hiện trạng hàng rào chắn ngang lối đi vào các thửa đất số 366 và 463, tờ bản đồ số 150 không còn nên các nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc các bị đơn ông Phạm Văn H2 và ông Nguyễn Văn L phải tháo dỡ hàng rào xây dựng trái phép và chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình ông Lê Minh H và ông Lê Gia H1.

Do vụ án trước đây bị cấp phúc thẩm hủy đồng thời giao hồ sơ về cho Tòa cấp sơ thẩm xét xử lại. Ngày 12/9/2025 các nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu

cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Phạm Văn H2 về hành vi cản trở trái pháp luật, với lý do ông Phạm Văn H2 đã chết.

Quá trình tố tụng nguyên đơn ông Lê Minh H và ông Lê Gia H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua theo kết quả đo đạc thực tế là 436m² thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 150 đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 045124, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01463 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/5/2008 cho bà Nguyễn Thị Thu D1, phần lối đi thuộc tổ A, khu phố Đ, phường B. Đồng thời giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn L về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật.

Đại diện nguyên đơn xác định không tranh chấp đối với số tiền đóng góp xây dựng trụ điện là 10.000.000đồng mà các nguyên đơn đã giao cho bị đơn ông Nguyễn Văn L vào ngày 02/4/2021.

Đại diện nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc, định giá của cơ quan chuyên môn.

Sau khi vụ án được thụ lý lại: Bị đơn ông Phạm Văn H2 và ông Nguyễn Văn L không tham gia tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, theo các tài liệu có tại hồ sơ trước đây, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn H2 là ông Phạm Văn Q trình bày: Nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Phạm Văn H2. Đại diện bị đơn đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án trước đây và tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/4/2025 (BL1190) bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 có đơn xin vắng mặt đồng thời có văn bản trình bày ý kiến: Bà D1 chỉ liên quan đến phần đất có lối đi khoảng 600m² thuộc thửa số 22, tờ bản đồ 150 đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 045124, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01463 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/5/2008 cho bà Nguyễn Thị Thu D1. Bà D1 không liên quan đến phần đất bà Hà Thị T7 chuyển nhượng cho ông Lê Minh H nhưng thể hiện giáp đường đi nội bộ 3,2m của bà. Phần đất ông Lê Minh H và ông Lê Gia H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc không phải của bà. Phần đất còn lại của các hộ dân đang sinh sống giáp phần lối đi có nguồn gốc từ phần đất của bà đã chuyển nhượng cho các hộ dân này. Vì bà là người chuyển nhượng cho các hộ dân nên khi chuyển nhượng, bà đã mở lối đi như hiện nay để làm lối đi chung cho các hộ dân trong tổ A, khu phố Đ, phường B cùng sử dụng. Tuy nhiên, phần lối đi này vẫn chưa được thu hồi mà hiện nay vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D1. Vì vậy, bà D1 cho rằng trường hợp các nguyên đơn sử dụng lối đi thì các nguyên đơn phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng lối đi theo quy định của pháp luật (BL 339).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Ánh L1 có văn bản trình bày: Bà L1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất của thửa đất số 253 tờ bản đồ DC 150 đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thành phố T (nay là phường B, Thành phố Hồ

Chí Minh). Phần đất của bà L1 giáp đường đất (hiện nay là đường B 05), phía sau nhà bà L1 có trở cửa ra phần đất giáp đất bà Nguyễn Thị Thu D1 (hiện trạng là lối đi đang có tranh chấp). Tuy nhiên, gia đình bà không thường xuyên sử dụng lối đi này, đây chỉ là lối thoát hiểm khi cần. Bà L1 cho rằng lối đi này bà D1 chừa để sử dụng vào mục đích lối đi chung cho các hộ dân đã được bà D1 chuyển nhượng đất trước đây. Việc ông H, ông H1 có tranh chấp với bà D1, ông H2, ông L thì bà không ý kiến. Bản thân bà không cản trở, không tranh chấp hoặc yêu cầu gì đối với các nguyên đơn. Đồng thời, bà L1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 có văn bản trình bày: Bà H4 là con của bà Trịnh Thị L2 (bà L2 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất của thửa đất số 275 tờ bản đồ 150 đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thành phố T (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)). Tuy nhiên, do bà L2 ở xa nên bà H4 là người đang sinh sống tại phần đất này. Phần đất của bà L2 giáp đất bà Nguyễn Thị Thu D1 (hiện trạng là lối đi đang có tranh chấp) và bà L2 cũng sử dụng lối đi này để ra đường B 05. Việc ông H, ông H1 có tranh chấp với bà D1, ông H2, ông L thì bà không biết. Bản thân bà không cản trở, không tranh chấp hoặc yêu cầu gì đối với các nguyên đơn. Bà H4 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T7 vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Nguyên trước đây bà là chủ sử dụng quyền sử dụng đất của thửa đất số 463 tờ bản đồ số 150 đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Phần đất thuộc thửa 463 ban đầu giáp đất bà Nguyễn Thị Thu D1 nhưng không giáp lối đi. Vì vậy, bà có nhận chuyển nhượng lại phần đất thuộc thửa 270 của ông Đinh Quang S. Phần đất thuộc thửa 270 của ông Đinh Quang S có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Thu D1 phân chia ra từng lô và có giáp lối đi do bà D1 chừa. Sau đó bà T7 nhập thửa 270 vào thửa 463 để giáp lối đi và hiện nay được thể hiện là đường đi nội bộ. Như vậy, ai là người sử dụng phần đất thuộc thửa 463 thì cũng sẽ được sử dụng lối đi nội bộ này. Bà T7 đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị K trình bày: Theo bản tự khai ngày 06/6/2023, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và giải quyết vắng mặt. Quá trình thụ lý lại vụ án, ông P, bà K vắng mặt.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Phan Thị Ngọc H3, Vũ Anh V, Đàm Thị Văn V1, Trịnh Thị L2, Võ Huy V2, Võ Hồ Hoàng V3, Nguyễn Thị L3, Ngô Viết T, Ngô Quang L4, Nguyễn Võ Quế P1, Ngô Phước D2, Nguyễn Thị Thanh Đ, Nguyễn Thiết H5, Nguyễn Hữu M, Phan Thanh T1, Đinh Thị T2, Nguyễn Thị Thanh M1, Nguyễn Thị Thúy L5, Nguyễn Văn T3, Đào Trung H6, Lăng Thị H7, Trần Như T4, Trần Như T5, Trần Văn T6, Lê Xuân C, Trần Văn G vắng mặt.

Ngày 12/9/2025 các nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với hành vi cản trở trái pháp luật của ông Phạm Văn H2, với lý do ông Phạm Văn H2 đã chết.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Lê Gia H1 xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua, đồng

thời xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với hành vi cản trở trái pháp luật của ông Nguyễn Văn L.

Đối với nguyên đơn ông Lê Minh H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua theo kết quả đo đạc thực tế là 436m² thuộc tổ A, khu phố Đ, phường B. Đồng thời giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với hành vi cản trở trái pháp luật của ông Nguyễn Văn L.

Đại diện nguyên đơn xác định không tranh chấp đối với số tiền đóng góp xây dựng trụ điện là 10.000.000đồng mà các nguyên đơn đã giao cho bị đơn ông Nguyễn Văn L vào ngày 02/4/2021.

Các bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1, ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi kết thúc tranh luận Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đại diện nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Ánh L1, Nguyễn Thị H4 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Gia H1 xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua, đồng thời xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với hành vi cản trở trái pháp luật của ông Nguyễn Văn L. Xét thấy, việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Gia H1 là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Gia H1.

Đối với đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 12/9/2025 của các nguyên đơn đối với bị đơn ông Phạm Văn H2, với lý do ông Phạm Văn H2 đã chết. Xét thấy, các nguyên đơn khởi kiện ông Phạm Văn H2 về hành vi ông H2 cản trở trái pháp luật, hiện nay ông H2 đã chết nên hành vi đã không còn và việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông H2 là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bị đơn ông Phạm Văn H2.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Minh H khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua. Xét thấy, theo các biên bản xác minh, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất thuộc thửa 463 tờ bản đồ 150 của ông Lê Minh H không có lối đi nào khác và hiện trạng có cạnh dài 04m

giáp lối đi nội bộ do bà Nguyễn Thị Thu D1 chưa làm lối đi. Phần đất ông Lê Minh H có một phần thuộc thửa 270 có nguồn gốc từ đất do bà D1 tách ra. Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự, ông Lê Minh H được quyền sử dụng lối đi này. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện về hành vi cản trở trái pháp luật của ông Nguyễn Văn L. Xét thấy, theo đơn khởi kiện ông Lê Minh H cho rằng ông L có hành vi làm hàng rào chắn lối đi. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm trước đây các bên xác định hàng rào không còn và nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện ông L có hành vi rào lối đi cản trở việc sử dụng lối đi của ông H nên không có cơ sở chấp nhận.

Đối với số tiền 10.000.000 đồng các nguyên đơn đã giao cho bị đơn ông Nguyễn Văn L vào ngày 02/4/2021, hiện nay các nguyên đơn không tranh chấp nên đề nghị hội đồng xét xử không xem xét nội dung này và các bên có thể khởi kiện thành một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn ông Lê Minh H khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua, lối đi thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 150, đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B. Ngoài ra, ông Lê Minh H còn khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn L về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền về lối đi qua và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật” đây là loại tranh chấp được quy định tại Điều 169 và Điều 254 Bộ luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Quyền sử dụng đất (lối đi) tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án: Tại biên bản xác minh ngày 19/5/2023, ngày 06/6/2023 của Công an phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) cũng như thực tế đang sinh sống, đồng thời căn cứ vào hồ sơ cấp đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thể hiện các thửa đất giáp lối đi đang có tranh chấp được cơ quan có thẩm quyền cấp cho các ông bà Lý Thị Ánh L1, Phan Thị Ngọc H3, Vũ Anh V, Trịnh Thị L2, Võ Hồ Hoàng V3, Ngô Viết T, Ngô Quang L4, Nguyễn Võ Quế P1, Đinh Thị T2, Nguyễn Văn T3, Đào Trung H6, Lãng Thị H7, Trần Như T4. Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa những người đang trực tiếp sinh sống giáp lối đi cũng như những người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với những người phát sinh sau khi có biên bản xác minh cũng như sau thời gian cơ quan chuyên môn cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tòa án thì được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[1.4] Đối với tư cách tham gia tố tụng của bị đơn ông Phạm Văn H2: Xét, các nguyên đơn khởi kiện ông Phạm Văn H2 tranh chấp về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật. Ngày 04/4/2025 ông Phạm Văn H2 chết. Như vậy, đây là hành vi cá nhân của ông H2, khi ông H2 chết thì hành vi của ông đã chấm dứt và không làm phát sinh quyền thừa kế của ông H2 đối với hành vi này. Ngoài ra, do các nguyên đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Phạm Văn H2. Do đó, Tòa án tiến hành đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bị đơn ông Phạm Văn H2, đồng thời không thực hiện thủ tục xác minh để đưa nhưng người thừa kế của ông H2 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[1.5] Về việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Gia H1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua và việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Gia H1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về hành vi cản trở trái pháp luật. Xét thấy, việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Gia H1 là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Gia H1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 và ông Nguyễn Văn L.

Đối với đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 12/9/2025 của các nguyên đơn đối với bị đơn ông Phạm Văn H2, với lý do ông Phạm Văn H2 đã chết. Xét thấy, các nguyên đơn khởi kiện ông Phạm Văn H2 về hành vi cản trở trái pháp luật, hiện nay ông H2 đã chết nên hành vi đã không còn và việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Phạm Văn H2 là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lê Minh H, Lê Gia H1 đối với bị đơn ông Phạm Văn H2.

[1.5] Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Ánh L1, Nguyễn Thị H4 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc H3, Vũ Anh V, Đàm Thị Văn V1, Trịnh Thị L2, Võ Huy V2, Võ Hồ Hoàng V3, Nguyễn Thị L3, Ngô Viết T, Ngô Quang L4, Nguyễn Võ Quế P1, Ngô Phước D2, Nguyễn Thị Thanh Đ, Nguyễn Thiết H5, Nguyễn Hữu M, Phan Thanh T1, Đinh Thị T2, Nguyễn Thị Thanh M1, Nguyễn Thị Thúy L5, Nguyễn Văn T3, Đào Trung H6, Lăng Thị H7, Trần Như T4, Trần Như T5, Trần Văn T6, Lê Xuân C, Trần Văn G vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Minh H khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua, lối đi thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 150, đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B. Ngoài ra, ông Lê Minh H còn khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn L về yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật..

[2.1] *Đối với yêu cầu của ông Lê Minh H về tranh chấp quyền về lối đi qua đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1:*

Xét, theo hồ sơ cấp đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp: Thửa đất số 463 tờ bản đồ số 150, diện tích 3.406,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 269178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09522, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 29/7/2019 cho ông Lê Văn B, cập nhật biến động cho ông Lê Minh H vào ngày 10/10/2019. Thửa đất này có nguồn gốc được nhập vào từ thửa đất số 57, tờ bản đồ số (G2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 002023, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01666/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 11/6/2011, cập nhật biến động ngày 08/4/2013 và 12/7/2013 cho hộ bà Nguyễn Thị B1 và thửa đất số 270, tờ bản đồ số 150 (G2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL878596, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH029847/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 15/5/2013 cho bà Nguyễn Thị B1. Thửa đất số 270, tờ bản đồ số 150 (G2) có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Thu D1 tách ra từ thửa đất số 22, tờ bản đồ 150, diện tích 1.514,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 045124, số vào sổ cấp GCN: H01463/BH ngày 09/5/2008 mang tên bà Nguyễn Thị Thu D1. Thửa đất số 270, tờ bản đồ số 150 (G2) thể hiện chiều dài cạnh 04m giáp đường nội bộ rộng 3,2m, lối đi này do bà D1 tự chừa ra khi thực hiện thủ tục tách thửa trước đây. Như vậy, sau khi nhập thửa 270 và thửa 57, tờ bản đồ số (G2) thành thửa 463 tờ bản đồ số 150 thì hiện trạng thửa 463 có chiều dài cạnh 04m giáp đường nội bộ rộng 3,2m. Ngoài ra, các quyền sử dụng đất được bà D1 tách từ thửa 22 để chuyển nhượng trước đây đều thể hiện có lối đi nội bộ từ 3,2m đến 4m. Như vậy, hiện trạng thực tế phù hợp với lời thừa nhận của bà D1 về việc bà có chừa lối đi nội bộ khi thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 22, đồng thời phù hợp Công văn số 1427/UBND-KT ngày 31/10/2022, Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T cung cấp thể hiện: “Lối đi tại Tổ A, khu phố Đ, phường B được hình thành từ năm 2009 do bà Nguyễn Thị Thu D1 chừa đất ra làm lối đi khi tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số hộ dân”, phù hợp biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường B: “...lối đi đang có tranh chấp là do bà D1 tự chừa đất để làm lối đi, không thuộc quyền quản lý của địa phương”. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 463 tờ bản đồ số 150, diện tích 3.406,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 269178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09522 cập nhật biến động cho ông Lê Minh H vào ngày 10/10/2019 giáp lối đi nội bộ rộng 3,2m. Bà Nguyễn Thị Thu D1 thừa nhận có chừa lối đi khi thực hiện thủ tục tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thửa đất 270 tờ bản đồ 150 (G2) có nguồn gốc từ thửa 22 do bà D1 tách ra và thửa 463 có một phần thuộc thửa 270 trước đây. Do đó, lối đi ông Lê Minh H đang tranh chấp thuộc “trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù”, đồng thời phù hợp quy định tại Điều 247 Bộ luật dân sự về hiệu lực của quyền đối với bất động sản liền kề. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về việc tranh chấp quyền về lối đi qua là phù hợp quy định tại Điều 245 và Điều 254 Bộ luật Dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2.] *Đối với tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật của nguyên đơn ông Lê Minh H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L:* Xét, ông Lê Minh H yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn L chấm dứt hành vi xây dựng hàng rào chắn ngang lối đi vào các thửa đất số 463, tờ bản đồ số 150. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cũng như tại phiên tòa sơ thẩm trước đây, hiện trạng hàng rào không còn và nguyên đơn không cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh việc bị đơn ông Nguyễn Văn L có hành vi cản trở trái pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật.

[2.3] Về hiện trạng lối đi có diện tích 436m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 150 đất tọa lạc tại khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 045124, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01463 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/5/2008 cho bà Nguyễn Thị Thu D1. Tuy nhiên, hiện trạng lối đi này không do bà D1 xây dựng, cải tạo mà do các hộ dân sinh sống tại các thửa đất giáp lối đi xây dựng, cải tạo nhưng hiện nay các hộ dân này không có yêu cầu gì về giá trị xây dựng, cải tạo lối đi nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Trường hợp có tranh chấp về giá trị xây dựng, cải tạo lối đi sẽ được khởi kiện thành vụ kiện khác.

[3] Về quan điểm phát biểu về nội dung giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng: Tại phiên tòa ông Lê Minh H đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Minh H phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 chịu án phí cho yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 229, 235, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 169, Điều 245, Điều 247, khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 24 Điều 3, các Điều 166, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Gia H1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về tranh chấp quyền về lối đi qua.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Gia H1 đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Lê Minh H, ông Lê Gia H1 đối với bị đơn ông Phạm Văn H2 về tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D1 về tranh chấp quyền về lối đi qua.

Chủ sử dụng đất ông Lê Minh H được quyền sử dụng lối đi nội bộ rộng 3,2m có tổng diện tích lối đi 436m² (lối đi tọa lạc tại tổ A, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 045124, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01463 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/5/2008 cho bà Nguyễn Thị Thu D1.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh H đối với bị đơn Nguyễn Văn L về tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Minh H tự nguyện chịu số tiền 16.095.454đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Minh H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0001978 ngày 28/02/2022 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0004097 ngày 13/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh). Hoàn trả cho ông Lê Minh H và ông Lê Gia H1 số tiền 56.550.000đồng còn lại.

Bà Nguyễn Thị Thu D1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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

Võ Thị Thu Thảo

SƠ ĐỒ BẢN VẼ KÈM THEO
BẢN ÁN số 285/2025/DS-ST ngày 30/9/2025

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

Võ Thị Thu T8