

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

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

Bản án số: 178/2026/DS-PT
Ngày: 16 - 3 - 2026
V/v Tranh chấp lỗi đi chung.

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: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 315/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp lỗi đi chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2026/QĐPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hà Hữu T, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: H T, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, TP.)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: ông **Đặng Tuấn T1**, sinh năm 1972 (Giấy uỷ quyền ngày 17/10/2017) (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Mai Anh T2, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1 L, phường A, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2: ông **Trần Văn Q**, sinh năm 1987 (Giấy uỷ quyền ngày 25/12/2023) (có mặt).

Địa chỉ: L, H, H, Bình Định.

Địa chỉ liên hệ: 111/17 P, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 1 P, phường T, Thành Phố Hồ Chí Minh).

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

1. Ông Đặng Văn H (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Xuân M (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 1 Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, TP ., Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Đặng Thị Cẩm D, sinh năm 1957 (chết).

Địa chỉ: 1 Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, TP ., Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Bà Võ Thị Ngọc T3, sinh năm 1982

Địa chỉ: 1 Tỉnh lộ 43, Khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Bà Lê Yến T4, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1 Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, TP ., Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà T4:* Bà **Lê Yến N1**, sinh năm 1965 (Giấy ủy quyền ngày 25/3/2025) (có mặt).

Địa chỉ: D K, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

5. Bà Thái Thị Kim V, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp D, xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh)

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà V:* Ông **Trần Thành C**, sinh năm 1973 (Giấy ủy quyền ngày 31/12/2019) (vắng mặt).

Địa chỉ: A, Q, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh)

6. Ủy ban nhân dân thành phố T

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: I Tỉnh lộ 43, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H

Địa chỉ: A P, phường G, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Nguyễn Quang T5** (Giấy ủy quyền ngày 23/9/2024) (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: E Đ, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay phường

C, thành phố Hồ Chí Minh)

8. Bà Hồng Thanh H1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: 4 B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

- **Người kháng cáo:** Ông Hà Hữu T – nguyên đơn; ông Mai Anh T2 – bị đơn; bà Đặng Thị Cẩm D và Lê Yến T4 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 18/8/2017 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 09/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hà Hữu T trình bày:

Ông Hà Hữu T và một số hộ dân cư ngụ tại hẻm A tỉnh lộ 43 phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Ủy ban nhân dân quận T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ sinh sống tại đây đều thể hiện một lối đi chung và duy nhất đi ra tỉnh lộ 43 là con hẻm 1005 hiện trạng thực tế đã và đang được các hộ dân sử dụng ổn định từ trước tới nay.

Tuy nhiên, từ khi ông Mai Anh T2 nhận chuyển nhượng căn nhà trên đã tiến hành xây dựng lại nhà số A tỉnh lộ 43 phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh lấn chiếm và xây dựng trên phần đất là lối đi chung của các hộ dân cư ngụ tại hẻm A. Ông Mai Anh T2 đã tiến hành lập hàng rào, làm cổng sắt kiên cố khóa cửa bít lối đi chung của các hộ dân sinh sống tại hẻm A.

Nhận thấy nguyên nhân chính xuất phát từ việc Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN chồng lấn cả phần lối đi chung duy nhất của các hộ dân sinh sống tại con hẻm nêu trên. Vụ việc nêu trên được Ủy ban nhân dân phường B báo cáo Ủy ban nhân dân quận T. Ủy ban nhân dân quận T cũng thừa nhận có sai sót trong việc cấp Giấy chứng nhận số 1102/2009/GCN cho ông Đặng Văn M1, người đã chuyển nhượng căn nhà cho ông Mai Anh T2 như đã nêu ở trên.

Theo quy định pháp luật, Ủy ban nhân dân quận T không có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận này theo quy định nên ông Hà Hữu T có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/3/2009 cho ông Đặng Văn M1, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật, sang tên chuyển nhượng cho ông Mai Anh T2 ngày 22/7/2016 và tranh chấp lối đi chung về buộc ông Mai Anh T2 phải chừa lối đi chung có chiều ngang 2m, chiều dài 43m theo thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H; giữ nguyên hiện trạng theo thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 20/5/2016, ông Mai Anh T2 đã mua đầu giá nhà đất số A Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T với diện tích đất ở 329,3m², cập nhật ngày 22/7/2016. Sau khi mua xong ông T2 đã được xin phép xây dựng sửa chữa và bán lại cho bên thứ ba thì nảy sinh tranh chấp với ông Hà Hữu T và các hộ dân phía sau nhà. Ông Mai Anh T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hữu T về hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/3/2009 cho ông Đặng Văn M1, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật, sang tên chuyển nhượng cho ông Mai Anh T2 ngày 22/7/2016. Riêng lối đi chung bên cạnh nhà ông T2, ông đồng ý cho 04 hộ dân đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T có văn bản trình bày:

- Về cấp giấy chứng nhận nhà đất số A Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T:

Nhà đất do bà Phạm Thị H2 sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5938/2008/GCN ngày 03/9/2008 với diện tích đất ở 329,3m², diện tích sân 51,9m², diện tích sân nhà phụ 85,8m². Năm 2009, bà H2 tặng toàn bộ nhà đất trên cho ông Đặng Văn M1 sử dụng (Hợp đồng tặng cho nhà ở số 3687/HĐ- TCN ngày 23/02/2009 của Phòng C2). Ngày 11/3/2009, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN cho ông Đặng Văn M1, diện tích đất ở 329,3m², diện tích sân 51,9m², diện tích sân nhà phụ 85,8m², thửa đất số 55, tờ bản đồ số 52, phường B. Ngày 22/7/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật nội dung thay đổi trên trang 4 giấy chứng nhận chuyển nhượng cho ông Mai Anh T2.

- Về cấp giấy chứng nhận nhà đất số A Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T:

Nhà đất do ông (bà) Nguyễn Thiện T6 - Đặng Thị Ngọc T7 sử dụng và được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5845/2008/GCN ngày 03/9/2008 với diện tích đất ở 75,6m², diện tích xây dựng 38,3m², diện tích sân 47,1m². Năm 2010, ông (bà) Nguyễn Thiện T6 - Đặng Thị Ngọc T7 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Hà Hữu T sử dụng (Hợp đồng mua bán nhà ở số 25137/HD-MBN ngày 01/11/2010 của Phòng C2). Ngày 31/12/2010, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 016139 cho ông Hà Hữu T, diện tích đất ở 75,6m², diện tích xây dựng 38,3m², diện tích sân 47,1m², thửa đất số 527, tờ bản đồ số 52, phường B. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân quận T nhận thấy: Ngày 20/9/2010, ông Đặng Văn M1 có bản tường trình (có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân phường B ngày 20/9/2010), nội dung: “*Trong khuôn viên gia đình M1 có 3 hộ của 3 chị em gồm: Đặng Thị Cẩm D, Đặng Văn M1, Đặng Văn B, có một phần đất chừa ra để làm đường đi chung cho cả 3 hộ. Nay ông M1 làm đơn này cam kết: một phần đất ông M1 sử dụng đồng ý làm đường để đi chung và không tranh*

chấp khiếu nại gì”.

Ngày 31/12/2010, Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 016139 cho ông Hà Hữu T và số BĐ 100203 cho bà Lê Yến T4 có thể hiện lỗi đi chung này.

Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1102/2009/GCN ngày 11/3/2009 của Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Đặng Văn M1 chưa cập nhật giảm phân diện tích đất thừa ra làm.

Năm 2016, ông Mai Anh T2 mua đấu giá nhà đất số A Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T với diện tích đất ở 329,3m², diện tích sân 51,9m², diện tích sân nhà phụ 85,8m² theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 7911 ngày 22/6/2016 của Văn phòng C3 bao gồm lỗi đi chung này (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật nội dung thay đổi trên trang 4 giấy chứng nhận ngày 22/7/2016).

Ngày 02/12/2016, ông Mai Anh T2 có giấy cam kết (có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân phường B ngày 02/12/2016), nội dung: “Tôi là chủ sở hữu của phần nhà và đất tọa lạc tại số A Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T. Phía sau phần đất ông T2 đang sử dụng có 5 hộ dân đang sinh sống và các dãy phòng trọ đi chung lối đi do ông T2 thừa ra có chiều rộng khoảng 1,4m, chiều dài 53,98m. Nay ông T2 làm đơn cam kết lối đi chung là phần đất nằm trong giấy chứng nhận số 1102/2009/GCN cấp ngày 11/3/2009 cập nhật ngày 22/7/2016, ông T2 đồng ý để các hộ dân phía trong được phép đi nhờ trên phần đất ông T2 đang sử dụng, ông T2 không tranh chấp hay khiếu nại gì về phần lối đi này. Nếu sau này ông T2 có sang nhượng lại cho người khác thì nội dung cam kết này vẫn còn nguyên giá trị”.

Ngày 20/3/2017, ông Mai Anh T2 tiếp tục có giấy cam kết (có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân phường B ngày 20/4/2017), nội dung: “Tôi là chủ sở hữu của phần nhà và đất tọa lạc tại số A Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T, phía sau phần đất ông T2 đang sử dụng có 5 hộ dân đang sinh sống và các dãy phòng trọ đi chung lối đi do ông T2 thừa ra có chiều rộng khoảng 1,4m, chiều dài 53,98m (nơi hẹp nhất là 1,25m, rộng nhất là 1,6m). Nay ông T2 làm đơn cam kết cho các hộ trên được sử dụng lối đi chung nằm trong phần đất trong giấy chứng nhận số 1102/2009/GCN cấp ngày 11/3/2009 cập nhật ngày 22/7/2016 không tranh chấp hay khiếu nại gì về sau. Ông T2 không để xe hay bất cứ vật dụng trên lối đi này. Không xây dựng, phơi phóng trên không gian lối đi. Nếu sau này ông T2 có sang nhượng lại cho người khác thì nội dung cam kết này vẫn còn nguyên giá trị”.

Tuy nhiên, ông Mai Anh T2 không liên hệ công ty đo vẽ lập bản đồ hiện trạng vị trí mới đối với nhà đất số A Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T. Năm 2017, ông (bà) Mai Anh T2 - Hồng Thanh H1 chuyển nhượng cho ông (bà) Nguyễn Văn K – Nguyễn Thị Hồng G nhà đất số A Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T với diện tích đất ở 329,3m², diện tích sân 51,9m², diện tích sân nhà phụ 85,8m² theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4438 ngày 21/3/2017 của Văn phòng C4 (chưa được cập nhật nội dung thay đổi

trên giấy chứng nhận).

Nay ông Hà Hữu T khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN ngày 11/3/2009 của Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Đặng Văn M1 (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật sang tên cho ông Mai Anh T2 ngày 22/7/2016) do tranh chấp phần lối đi chung. Lối đi chung này là lối đi duy nhất của 4 hộ dân (4 căn nhà chính) và 26 căn nhà trọ sử dụng kết nối ra Tỉnh lộ 43.

Từ cơ sở trên, Ủy ban nhân dân quận T nhận thấy trong quá trình sử dụng đất đã hình thành lối đi chung này, hiện nay là lối đi duy nhất của các hộ dân phía trong. Đồng thời, ông Đặng Văn M1 (là con của bà Phạm Thị H2 - chủ sử dụng đất trước đây), ông Mai Anh T2 (chủ sử dụng hiện nay) đã xác định và có cam kết chừa lối đi cho các hộ phía trong. Do đó, Ủy ban nhân dân quận T đề nghị Tòa án xem xét việc tranh chấp lối đi chung, yêu cầu ông Mai Anh T2 khôi phục lại lối đi chung, liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T để được hướng dẫn điều chỉnh cắt giảm phần diện tích lối đi chung trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN ngày 11/3/2009 trước khi xét xử vụ kiện hành chính của ông Hà Hữu T để giải quyết dứt điểm vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Cẩm D, bà Lê Yến T8 trình bày:

Yêu cầu ông Mai Anh T2 phải chừa lối đi chung có chiều ngang 2m, chiều dài 43m theo thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H và giữ nguyên hiện trạng theo thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. Thống nhất với trình bày yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hữu T. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hữu T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Kim V có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thành C1 trình bày: Bà V đồng ý giữ lối đi chung theo đúng hiện trạng, tuy nhiên không đồng ý việc cắt trừ giảm diện tích theo Giấy chứng nhận của ông Mai Anh T2.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hữu T9 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN ngày 11/3/2009.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H trình bày:

Về nguồn gốc: Nhà đất do ông Đặng Văn M1 sử dụng, đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1102/2009/GCN ngày 11/3/2009 thửa đất số 55, tờ bản đồ số 52, tại địa chỉ căn nhà số : A Tỉnh Lộ 43, KP2, phường B, quận T với diện tích 329,3m² đất ở, diện tích sàn (nhà ở, căn hộ) 51,9m², diện tích sàn nhà phụ 85,8m².

Năm 2016, Chi nhánh Công ty cổ phần Đ tiến hành bán đấu giá tài sản là

nhà đất trên theo hợp đồng số 15/2016/HĐMB ngày 22/6/2016. Cùng ngày, ông Mai Anh T2 là người mua trúng đấu giá toàn bộ nhà đất trên theo Hợp đồng số 7911 ngày 22/6/2016 của Văn phòng công chứng nhận. Ngày 22/7/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận có nội dung: ông Mai Anh T2 sử dụng do nhận chuyển nhượng nhà đất trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

- a) *Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*
- b) *Đất không có tranh chấp;*
- c) *Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) *Trong thời hạn sử dụng đất.”*

Căn cứ Điều 202 Luật Đất đai năm 2013: “*Đối với trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới, người sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã gửi biên bản hòa giải đến Phòng T10 đối với trường hợp tranh chấp đất đai giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau, gửi đến Sở T đối với trường hợp khác. Phòng T10, Sở T trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất”.*

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định”.*

Căn cứ Điều 60, Điều 79 và Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Điều 17, Điều 18 và Điều 21 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T11 quy định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T11 quy định về hồ sơ địa chính. Như vậy, việc cập nhật được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 15, Điều 175, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/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;

Căn cứ Điều 6 Thông tư số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao -

Bộ Tư pháp;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hữu T về tranh chấp lối đi chung đối với phần diện tích đất tại vị trí số 51, 60, 62, 67 theo thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

2/. Buộc ông Mai Anh T2 phải chừa lối đi chung và giữ nguyên hiện trạng lối đi có diện tích 108,1m² đất tại vị trí số 51, 60, 62, 67, 68, 69 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

3/. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hữu T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/3/2009 cho ông Đặng Văn M1, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật sang tên chuyển nhượng cho ông Mai Anh T2 ngày 22/7/2016.

4/. Buộc ông Hà Hữu T, bà Lê Yến T4, bà Đặng Thị Cẩm D và vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân M mỗi người phải trả cho ông Mai Anh T2 số tiền 193.484.968 (một trăm chín mươi ba triệu bốn trăm tám mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi tám) đồng.

Thời gian trả tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/3/2009 cho ông Đặng Văn M1, cập nhật sang tên chuyển nhượng cho ông Mai Anh T2 ngày 22/7/2016 đúng với phần diện tích đất ông Mai Anh T2 đang thực tế quản lý sử dụng. Giảm trừ phần đất có diện tích 97,2m² đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H tại vị trí đất số 51, 60, 62, 67 thuộc một phần thửa số 55 tờ bản đồ số 52 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/3/2009.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/6/2025, nguyên đơn ông Hà Hữu T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Cẩm D, bà Lê Yến T4 kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn M1 (cập nhật biến động sang tên ông Mai Anh T2), buộc ông T2 phải mở lối đi có chiều ngang 2m; không buộc ông T, bà D, bà T4 bồi hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T2.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Anh T2 có đơn kháng cáo, đề

nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ chừa lối đi có chiều ngang 1m; buộc các hộ liền kề bồi hoàn giá trị đất theo giá thị trường hiện nay; không đồng ý việc kiến nghị điều chỉnh giảm diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Hà Hữu T (do ông Đặng Tuấn T1 đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi bà H2 chia đất và tách thửa làm thủ tục tặng cho ông Đặng Văn M1 đều thể hiện có chừa lối đi chung cho các hộ dân diện tích 2mx43m, nhưng do sai sót trong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ủy ban đã cấp luôn phần đất này cho ông M1. Sau đó ông M1 đã cam kết chừa lối đi chung cho các hộ dân. Khi ông M1 bán nhà, đất này cho ông Mai Anh T2 thông qua thủ tục bán đấu giá thì ông T2 cũng cam kết sẽ chừa lối đi 2x43m cho những hộ dân này. Như vậy, việc cấp lối đi chung cho ông M2, sau này là ông T2 là do lỗi của cơ quan nhà nước, không thể bắt các hộ dân bồi thường cho ông T2. Do đó, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết không buộc các hộ dân trả tiền cho ông T2. Mặt khác, quy trình cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân quận T cho ông M1 là không đúng quy định khi không tiến hành đo vẽ hiện trạng thực tế, không có trích lục bản đồ địa chính nên cần phải hủy.

Bị đơn ông Mai Anh T2 (do ông Trần Văn Q đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chỉ buộc ông T2 chừa lối đi có chiều ngang 1m; buộc các hộ liền kề bồi hoàn giá trị đất theo giá thị trường hiện nay; không đồng ý việc kiến nghị điều chỉnh giảm diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông T2 mua nhà, đất thông qua thủ tục mua đấu giá, là người thứ ba ngay tình. Việc áp giá thời điểm năm 2016 để bồi thường là thiệt thòi cho ông T2. Nếu buộc chừa lối đi như bản án sơ thẩm sẽ ảnh hưởng giá trị của diện tích còn lại. Ngoài ra, ông T2 không yêu cầu bà Đặng Thị Cẩm D phải bồi thường tiền cho ông T2, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa bản án sơ thẩm phần này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Yên T4 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị Cẩm D là bà Võ Thị Ngọc T3 thống nhất ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định bị đơn không yêu cầu bà Đặng Thị Cẩm D phải bồi thường cho

ông Mai Anh T2, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này; các phần còn lại của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hà Hữu T, ông Mai Anh T2, bà Đặng Thị Cẩm D, bà Lê Yến T4, bà Hồng Thanh H1 nằm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần lối đi mà các đương sự tranh chấp là lối đi cạnh nhà 1007 (hẻm S Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T; nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh lập ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập theo yêu cầu của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì lối đi mà các bên tranh chấp đất thuộc một phần thửa số 55 tờ bản đồ số 52 có diện tích là 128,9m²; trong đó có một phần diện tích 97,2m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN cấp cho ông Đặng Văn M1 ngày 11/3/2009 (đất thuộc vị trí số 51, 60, 62, 67); phần còn lại tại vị trí số 68, 69 có diện tích 10,9m² không được Nhà nước công nhận.

Nguồn gốc phần đất lối đi này và toàn bộ khuôn viên đất của 04 hộ dân trên là của gia đình bà Phạm Thị H2 quản lý, sử dụng từ năm 1975; đến năm 2009, bà H2 chia đất cho các con sử dụng; bà H2 để lại phần diện tích đất 329,3m² để sử dụng và tự ý chừa lại con hẻm cạnh nhà để làm lối đi vào các nhà bên trong. Phần diện tích đất 329,3m² sau đó bà H2 lập hợp đồng tặng cho ông Đặng Văn M1; ông Mai Anh T2 là người mua đấu giá lại. Quá trình bà H2 tặng cho ông M1, ông M1 sử dụng và ông T2 mua đấu giá, sử dụng, các đương sự đều thống nhất với nhau về việc giữ phần đất lối đi này làm lối đi chung.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trong vụ án đều thống nhất xác định ngoài lối đi chung này là lối đi duy nhất vào nhà của 04 hộ dân là ông Hà Hữu T, bà Lê Yến T4, bà Đặng Thị Cẩm D và ông Đặng Văn H kết nối ra Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T.

Căn cứ vào quá trình sử dụng đất, cam kết của các đương sự trong quá trình sử dụng và quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*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*” thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc

ông Mai Anh T2 mở lối đi chung cho nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo phản đối với việc mở lối đi; các đương sự không thống nhất được với nhau về diện tích lối đi (chiều ngang), nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất và việc hủy, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Văn M1 (cập nhật sang tên ông Mai Anh T2).

[2.2] Về diện tích lối đi:

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng lối đi chung đã được bà Phạm Thị H2 thỏa thuận có chiều ngang 2m; giấy chứng nhận cấp cho bà H2 trước đây cũng thể hiện chiều ngang 2m nên yêu cầu Tòa án phải công nhận phần lối đi chung có chiều ngang 2m, kéo dài đến hết phần đất của bị đơn. Bị đơn không thống nhất, chỉ đồng ý mở lối đi chiều ngang 1m.

Xét thấy, đối với bà Phạm Thị H2, ông Đặng Văn M1 thỏa thuận chừa ra một phần diện tích để làm lối đi nhưng không thể hiện rõ diện tích, chiều ngang lối đi. Đối với ông Mai Anh T2, tại bản cam kết ngày 20/03/2017 ông T2 thống nhất *“lối đi do ông T2 chừa ra có chiều rộng khoảng 1,4m, chiều dài 53,98m (nơi hẹp nhất là 1,25m, rộng nhất là 1,6m)”*. Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí xác định ranh lập ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thì lối đi mà các bên tranh chấp có chiều ngang chỗ lớn nhất (cuối hẻm giáp nhà ông H, bà D) là 2m, chiều ngang phía trước mặt giáp đường tỉnh lộ 43 là 1,52m, chỗ lớn nhất có chiều ngang 2,2m. Như vậy, lối đi này qua thời gian sử dụng có thay đổi về diện tích sử dụng so với cam kết cho sử dụng lối đi chung của ông Đặng Văn M1 và ông Mai Anh T2 ban đầu. Phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc các chủ sử dụng đất thỏa thuận mở lối đi có chiều ngang 2m như đã trình bày. Phần lối đi nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn nên việc nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu mở lối đi có bề ngang lớn hơn phần lối đi hiện hữu, gây ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với bị đơn, phần lối đi hiện hữu có chiều ngang giáp đường tỉnh lộ 43 là 1,52m, kéo dài đến hết đất của bị đơn đã tồn tại từ thời điểm bị đơn mua đấu giá tài sản; bị đơn biết, tự nguyện mua đấu giá, sau đó lập cam kết thống nhất chừa lối đi có chiều rộng khoảng 1,4m, chiều dài 53,98m, được hiểu là lối đi hiện hữu tại thời điểm cam kết. Do đó, nay bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện cam kết, yêu cầu Tòa án sửa án sơ thẩm theo hướng mở lối đi có chiều ngang chỉ 1m là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm giữ nguyên hiện trạng lối đi có diện tích 108,1m² đất tại vị trí số 51, 60, 62, 67, 68, 69 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN ngày 11/3/2009 do Ủy ban nhân dân quận T cấp: Xét việc cấp giấy chứng nhận căn cứ nguồn gốc quá trình sử dụng đất theo hồ sơ gốc do Ủy ban cung cấp làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN ngày 11/3/2009 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Đặng Văn M1, cập nhật sang tên ông Mai Anh T2 ngày 22/7/2016 thì thấy: Căn nhà và đất tại số A Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, quận T, trước đây do vợ chồng bà Phạm Thị H2 quản lý và sử dụng, vào năm 2008 bà H2 xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hiện đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận số 5938/2008/GCN vào ngày 03/9/2008. Năm 2009, bà H2 tặng toàn bộ nhà đất trên cho con là ông Đặng Văn M1 sử dụng; ngày 11/3/2009, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN ngày 11/3/2009 cho ông M1 là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn cho rằng việc Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị H2 sau đó chuyển cho ông Đặng Văn M1 không trừ đi phần đất lối đi chung là trái quy định pháp luật cần phải hủy là không có căn cứ, bởi lối đi mà các bên tranh chấp có một phần diện tích là 97.2m² nằm trên Giấy chứng nhận của ông Đặng Văn M1, cập nhật sang tên ông Mai Anh T2 là con đường đi nội bộ do bà Phạm Thị H2 tự mở để làm lối đi cho gia đình, không có sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hay tài liệu chứng cứ nào thể hiện lối đi mà các đương sự tranh chấp là con đường công cộng có từ trước khi bà H2 được cấp giấy chứng nhận. Nên việc Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở cho bà H2 luôn cả diện tích con đường này là có căn cứ. Ông Mai Anh T2 là người nhận chuyển nhượng lại nhà đất của ông Đặng Văn M1, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất theo quy định của pháp luật, ngay tình cần được pháp luật bảo vệ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1102/2009/GCN ngày 11/3/2009 là có căn cứ.

[2.4] Về bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng lối đi chung này đã được bà Phạm Thị H2 thỏa thuận từ trước, sử dụng ổn định đến nay nên không thống nhất việc hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T2. Xét thấy, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“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”*. Như đã phân tích trên, phần lối đi chung có diện tích 97,2m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Đặng văn M1, cập nhật sang tên ông Mai Anh T2; thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2, đã được Nhà nước công nhận. Việc bà H2 tự ý mở lối đi cho các gia đình bên trong đi ra Tỉnh lộ là ý chí cá nhân của bà H2; phần lối đi này chưa được Nhà nước công nhận là đất giao thông công cộng; ông Mai Anh T2 mua đấu giá toàn bộ diện tích đất 329,3m² bao gồm cả phần đường đi, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất Nhà nước cấp cho ông M1. Vì vậy, khi buộc ông T2 mở lối đi chung thì các chủ sử dụng đất liền kề có nghĩa vụ phải bồi hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T2. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không buộc bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

Về giá trị bồi hoàn, căn cứ Hợp đồng mua đấu giá tài sản số 15/2016/HĐMB vào ngày 22/6/2016 thì ông Mai Anh T2 mua toàn bộ nhà đất của ông Đặng Văn M1 với giá 2.622.000.000 đồng. Theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty T12 lập ngày 23/8/2024 thì đất tại vị trí trên có giá là 71.162.000đồng/m². Ông Mai Anh T2 không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng giá trị tài sản theo hợp đồng đấu giá để buộc nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bồi hoàn; đề nghị áp dụng giá thị trường tại thời điểm xét xử. Xét thấy, lối đi chung là lối đi hiện hữu, đã được chủ sử dụng đất cũ bà Phạm Thị H2 và các hộ liền kề sử dụng ổn định; chủ sử dụng đất kế tiếp ông Đặng Văn M1 vẫn thừa nhận lối đi trên; tại thời điểm ông T2 mua đấu giá tài sản, lối đi trên đã tồn tại, bản thân ông T2 khi mua bán cũng lập cam kết về việc mở lối đi như Hội đồng xét xử đã viện dẫn và phân tích trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá tại thời điểm ông T2 mua đấu giá tài sản để buộc các chủ sử dụng đất liền kề khác bồi hoàn cho ông T2 là có căn cứ. Mặt khác, hiện nay chính bản thân ông T2 cũng sử dụng lối đi này để dẫn vào khu nhà trọ do ông T2 xây dựng nên việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là hợp tình, hợp lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định ông T2 không yêu cầu bà Đặng Thị Cẩm D phải bồi hoàn giá trị cho ông T2 như bản án sơ thẩm đã tuyên. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông T2, không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến này của bị đơn, điều chỉnh quyết định của bản án sơ thẩm.

[2.5] Đối với kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý điều chỉnh giảm diện tích lối đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Việc mở lối đi cho các hộ dân bên trong là yêu cầu chính đáng theo quy định pháp luật; đồng thời việc mở lối đi cũng được xem là nghĩa vụ của chủ sử dụng bất động sản bao quanh bất động sản khác. Tòa án cấp sơ thẩm buộc các chủ sử dụng đất liền kề thực hiện nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất bị ảnh hưởng cho bị đơn là đúng quy định như đã phân tích trên. Do đó, cần thiết kiến nghị cơ quan quản lý đất đai điều chỉnh giảm diện tích đất đã cấp cho bị đơn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần lối đi). Ông Mai Anh T2 kháng cáo không đồng ý điều chỉnh giảm diện tích lối đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, hợp tình, hợp lý, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự trong vụ án; tuy nhiên, do tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn tự nguyện không yêu cầu bà D bồi hoàn tiền nên ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Hà Hữu T, ông Mai Anh T2, bà Đặng Thị Cẩm D, bà Lê Yến T4 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 15, Điều 175, Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6 Thông tư số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ Tư pháp; Luật Thi hành án 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Hữu T, ông Mai Anh T2, bà Đặng Thị Cẩm D, bà Lê Yến T4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 287/2025/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hữu T về tranh chấp lối đi chung đối với phần diện tích đất tại vị trí số 51, 60, 62, 67 theo thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

2/. Buộc ông Mai Anh T2 phải chừa lối đi chung và giữ nguyên hiện trạng lối đi có diện tích 108,1m² đất tại vị trí số 51, 60, 62, 67, 68, 69 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

3/. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hữu T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/3/2009 cho ông Đặng Văn M1, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T cập nhật sang tên chuyển nhượng cho ông Mai Anh T2 ngày 22/7/2016.

4/. Buộc ông Hà Hữu T, bà Lê Yến T4 mỗi người phải trả cho ông Mai Anh T2 số tiền 193.484.968 (một trăm chín mươi ba triệu bốn trăm tám mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi tám) đồng; buộc vợ chồng ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị Xuân M phải trả cho ông Mai Anh T2 số tiền 193.484.968 (một trăm chín mươi ba triệu bốn trăm tám mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi tám) đồng.

Thời gian trả tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN

do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/3/2009 cho ông Đặng Văn M1, cập nhật sang tên chuyển nhượng cho ông Mai Anh T2 ngày 22/7/2016 đúng với phần diện tích đất ông Mai Anh T2 đang thực tế quản lý sử dụng. Giảm trừ phần đất có diện tích 97,2m² đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh ngày 20/6/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H tại vị trí đất số 51, 60, 62, 67 thuộc một phần thửa số 55 tờ bản đồ số 52 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1102/2009/GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 11/3/2009.

6/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

7/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Hữu T, bà Lê Yến T4, ông Mai Anh T2 và bà Đặng Thị Cẩm D không phải chịu. Hoàn trả cho ông Hà Hữu T, bà Lê Yến T4, ông Mai Anh T2 mỗi đương sự 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0006566, 0006568 cùng ngày 30/7/2025 và 0007884 ngày 06/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

8/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Thanh Dũng