

Bản án số: 544/2026/DS-PT

Ngày: 24/3/2026

V/v yêu cầu chấm dứt hành vi trái  
pháp luật

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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - 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 Trần Thị Ngọc Tuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 148/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026 về “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1017/2026/QĐXXPT - DS ngày 27 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3321/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960; địa chỉ: số C, đường ngã ba L, tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Trương Minh T1, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Võ Thanh S, sinh năm 1994; địa chỉ: số I, đường Đ, tổ B, khu phố F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông T1 và ông S là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2023); Ông T1 vắng mặt, ông S có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt

2. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

5. Ông Nguyễn Văn T3; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

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

1. Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Bà Lê Thị T4, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (đã chết).

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4:*

1. Cháu Trần Thị Thủy T5, sinh ngày 29/11/2007; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Cháu Trần Khánh T6, sinh năm 2003; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Ông Trần Văn K1, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện đề ngày 23/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 20/5/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Võ Thanh S trình bày:*

Nguyên đơn là vợ của ông Lê Văn C1 (sinh năm 1960, chết năm 2019). Bà T và ông C1 có 03 người con là Lê Thị Kim H, sinh năm 1986, Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1989 và Lê Thị T4, sinh năm 1984 (chết năm 2024). Nguồn gốc diện tích 4.484m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N064899, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00493 do UBND huyện B (nay là thành phố B) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Lê Văn C1. Năm 2012, Nhà nước thu hồi diện tích 3.204m<sup>2</sup> đất rừng sản xuất để thực hiện dự án đường M tại Quyết định thu hồi số 5618/QĐ-UBND ngày 31/8/2012. Nguyên đơn không tranh chấp ranh đất với các thửa đất giáp ranh. Do đó, diện tích còn lại của thửa đất số 126, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N064899, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00493 do UBND huyện B (nay là thành phố B) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Lê Văn C1 là 1.280m<sup>2</sup>. Khi đường M - T thi công, phần lối đi của các hộ dân phía trong bao gồm: bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T3 bị đào sâu. Các hộ dân nêu trên đi lại khó khăn nên nguyên đơn cho đi nhờ qua phần đất phía sau của gia đình từ năm 2016 cho đến nay.

Tại Mảnh trích đo địa chính số 15-2024 ngày 11/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đo đạc theo sự thống nhất chỉ ranh của đại diện nguyên đơn ông Võ Thanh S, các bị đơn bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T3 thể hiện diện tích con đường thuộc thửa đất số 126 mà các bị đơn sử dụng làm lối đi chung tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 292,7m<sup>2</sup>. Phần diện tích của thửa đất số 126 đo đạc thực tế là 2006,2m<sup>2</sup>, so với diện tích được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N064899, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00493 do UBND huyện B cấp ngày 20/12/1999 tăng diện tích 726,2m<sup>2</sup>.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện bổ sung xác định không tranh chấp ranh đất với các thửa đất giáp ranh, chỉ yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn T3 chấm dứt hành vi trái pháp luật sử dụng con đường diện tích đo đạc thực tế là 292,7m<sup>2</sup> làm lối đi chung; yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng và thực hiện các thủ tục kê khai đăng ký đối với quyền sử dụng đất có diện tích 726,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) tăng thêm so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N064899, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00493 do UBND huyện B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Lê Văn C1.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai đề ngày 21/3/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp là lối đi chung của các hộ dân gồm bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T3 được hình thành từ trước năm 1975 cho đến nay, là lối đi duy nhất của bà C dùng để ra đường M - T Ngoài con đường này, bà C không còn con đường nào khác để đi ra đường M - T Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ai thì bà C không biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn đo đạc đất tranh chấp để phân chia di sản thừa kế và rào chắn lại thì bà C không có lối đi ra đường M - Tân Vạn nên bà C cản trở không cho cán bộ đo đạc đất.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ú trình bày:*

Phần diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 292,7m<sup>2</sup> là lối đi chung của các hộ dân gồm bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T3 dùng để đi ra đường M - T, được hình thành từ trước năm 1975 cho đến nay. Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp giáp ranh với thửa đất số 122 của bà Ú, không thuộc quyền sử dụng đất của bà Ú; còn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ai thì bà Ú không biết. Bà Ú cũng không tranh chấp ranh đất với thửa đất số 126. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Ú không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2024, cán bộ đo đạc thực hiện đo đạc theo sự thống nhất chỉ ranh của đại diện nguyên đơn. Mảnh trích đo địa chính số 15-2024 ngày 11/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện nguyên đơn xác định đang quản lý, sử dụng đất tăng thêm so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 064899, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00493 do UBND huyện B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Lê Văn C1 là 726,2m<sup>2</sup>. Điều này chứng tỏ con đường có diện tích 292,7m<sup>2</sup> tranh chấp (hiện trạng là đường đất 4m) mà các bị đơn bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K,

ông Nguyễn Văn T3 đang sử dụng làm lối đi ra đường tạo lực M - Tân Vạn không nằm trong phần diện tích mà hộ ông Lê Văn C1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00493 do UBND huyện B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 20/12/1999.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Phần diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 292,7m<sup>2</sup> là lối đi chung của các hộ dân gồm bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T3 dùng để đi ra đường M - T, được hình thành từ trước năm 1975 cho đến nay. Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp không giáp ranh với thửa đất số 862, tờ bản đồ số 7 của bà T2; phần đất này không thuộc quyền sử dụng đất của bà T2, còn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ai thì bà T2 không biết. Bà T2 cũng không tranh chấp ranh đất với thửa đất số 126.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2024, cán bộ đo đạc thực hiện đo đạc theo sự thống nhất chỉ ranh của đại diện nguyên đơn. Mảnh trích đo địa chính số 15-2024 ngày 11/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện nguyên đơn xác định đang quản lý, sử dụng đất tăng thêm so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 064899, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00493 do UBND huyện B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Lê Văn C1 là 726,2m<sup>2</sup>.

Điều này chứng tỏ con đường có diện tích 292,7m<sup>2</sup> tranh chấp (hiện trạng là đường đất 4m) mà các bị đơn bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T3 đang sử dụng làm lối đi ra đường tạo lực M - Tân Vạn không nằm trong phần diện tích mà hộ ông Lê Văn C1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00493 do UBND huyện B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 20/12/1999.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Phần diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 292,7m<sup>2</sup> là lối đi chung của các hộ dân gồm bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T3 dùng để đi ra đường M - T, được hình thành từ trước năm 1975 cho đến nay. Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp không giáp ranh với đất của ông K; phần đất này không thuộc quyền sử dụng đất của ông K, còn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ai thì ông K không biết. Ông K cũng không tranh chấp ranh đất với thửa đất số 126.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông K không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2024, cán bộ đo đạc thực hiện đo đạc theo sự thống nhất chỉ ranh của đại diện nguyên đơn. Mảnh trích đo địa chính số 15-2024 ngày 11/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện nguyên đơn xác định đang quản lý, sử dụng đất tăng thêm so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 064899, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00493 do UBND huyện B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Lê Văn C1 là 726,2m<sup>2</sup>.

Điều này chứng tỏ con đường có diện tích 292,7m<sup>2</sup> tranh chấp (hiện trạng là đường đất 4m) mà các bị đơn bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T3 đang sử dụng làm lối đi ra đường tạo lực M - Tân Vạn không nằm trong phần diện tích mà hộ ông Lê Văn C1 được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 00493 do UBND huyện B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 20/12/1999.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T3 trình bày:*

Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp là lối đi chung của các hộ dân gồm bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T3 dùng để đi ra đường M - T, được hình thành từ trước năm 1975 cho đến nay. Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp không thuộc quyền sử dụng đất của ông T3; còn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ai thì ông T3 không biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T3 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim H có bản tự khai trình bày:*

Bà H thống nhất với tất cả lời trình bày, lời khai, ý kiến và quyết định của bà Nguyễn Thị T hoặc người đại diện của bà T trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ L có bản tự khai trình bày:*

Bà L thống nhất với tất cả lời trình bày, lời khai, ý kiến và quyết định của bà Nguyễn Thị T hoặc người đại diện của bà T trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4 là ông Trần Văn K1 trình bày:*

Ông Trần Văn K1 thống nhất với tất cả lời trình bày, lời khai, ý kiến và quyết định của bà Nguyễn Thị T hoặc người đại diện của bà T trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T4 là cháu Trần Khánh T6 trình bày:*

Cháu Trần Khánh T6 thống nhất với tất cả lời trình bày, lời khai, ý kiến và quyết định của bà Nguyễn Thị T hoặc người đại diện của bà T trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và công nhận cho bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng và thực hiện các thủ tục kê khai đăng ký đối với quyền sử dụng đất có diện tích 726,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 7 tọa lạc phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) tăng thêm so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N064899, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00493 do UBND huyện B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Lê Văn C1 đối với các bị đơn bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Văn T3.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/10/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/2025/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng và điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và khởi kiện. Đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ quyết định kháng nghị. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận quyết định kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bị đơn ông Nguyễn Văn T3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim H, bà Lê Thị Mỹ L và các người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị T4 là cháu Trần Thị Thủy T5, cháu Trần Khánh T6, ông Trần Văn K1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, bà T cho rằng gia đình quản lý, sử dụng diện tích 4.484m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 7 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00493 do UBND huyện B cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Lê Văn C1 (chồng bà T). Đến năm 2012, diện tích đất trên bị thu hồi 3.204m<sup>2</sup> để thực hiện dự án đường M - T, diện tích còn lại theo giấy tờ là 1.280m<sup>2</sup>.

Nay bà T có nhu cầu đo đạc lại thửa đất thì bị các bị đơn ngăn cản và yêu cầu chừa lối đi khoảng 100m<sup>2</sup>, nên bà T khởi kiện yêu cầu các bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc đo đạc của cơ quan có thẩm quyền đối với quyền sử dụng đất trên. Theo đo đạc thực tế, thửa đất số 126 theo sự xác định của nguyên đơn là 2.006,2m<sup>2</sup> (tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 726,2m<sup>2</sup>), nên nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tăng thêm đối với diện tích 726,2m<sup>2</sup>.

Như vậy, quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” là xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp.

[3] Do xác định thiếu quan hệ tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, thu thập chứng cứ không đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng. Cụ thể:

[3.1] Theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 15-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tổng diện tích thửa đất số

126 tranh chấp là  $2.006,2\text{m}^2$  (trong đó có  $292,7\text{m}^2$  là diện tích mà các bị đơn cho rằng là đường đi và  $664,6\text{m}^2$  thuộc phạm vi đường M - T). Như vậy, diện tích tranh chấp có phần đất nằm trong hành lang đường M - T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai vào tham gia tố tụng để có ý kiến đối với diện tích đất trên, cũng như chưa thu thập toàn bộ hồ sơ giải tỏa, đền bù đối với thửa đất số 126 để xác định mốc thu hồi đối với thửa 126 và tứ cận của thửa đất này để làm rõ diện tích thửa 126 còn lại cũng như mốc giới thực tế của thửa 126.

[3.2] Các bị đơn cho rằng trong tổng diện tích  $2.006,2\text{m}^2$  có  $292,7\text{m}^2$  là lối đi chung. Trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00493 do UBND huyện B cấp ngày 20/12/1999 cho hộ ông Lê Văn C1 thì thửa đất số 126 có tứ cận hướng Đông giáp thửa đất số 122, không tiếp giáp lối đi. Như vậy, các bị đơn cho rằng diện tích  $292,7\text{m}^2$  là lối đi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra, làm rõ có hay không có lối đi tại đất tranh chấp; nếu có lối đi thì hình thành từ khi nào, lối đi tự mở hay do Nhà nước thu hồi, nếu thu hồi thì thu hồi của những ai.

Đồng thời, cấp sơ thẩm chưa làm rõ ranh giới đất giữa thửa 122 và 126 là gì; không thu thập hồ sơ thửa 122 cũng như thửa 862 để làm rõ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có tiếp giáp lối đi tại vị trí tranh chấp hay không; diện tích  $726,2\text{m}^2$  ( $2.006,2\text{m}^2 - 1.280\text{m}^2$ ) nguyên đơn yêu cầu công nhận là tại vị trí nào. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng diện tích nguyên đơn yêu cầu công nhận tăng so với giấy chứng nhận là  $726,2\text{m}^2$  trong khi chưa xác định diện tích thửa 126 thực tế là bao nhiêu. Vì nếu trừ diện tích  $664,6\text{m}^2$  (nằm trong hành lang đường) thì diện tích của nguyên đơn là  $1.341,6\text{m}^2$  (tăng so với giấy chứng nhận là  $61,6\text{m}^2$ ) nhưng lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định. Kháng cáo của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 3 Điều 308; Điều 313 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/2025/QĐ-VKS-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn nộp.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HS, VP (21), 72.

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

**Đinh Thị Mộng Tuyết**