

TÒA PHÚC THẨM
TOÀ 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: 510/2026/DS-PT
Ngày 28 tháng 5 năm 2026
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các thẩm phán: Ông Dương Anh Văn
Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa Phúc thẩm Toà 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 Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 644/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 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: 1396/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Bạch T1, sinh năm 1941; Địa chỉ: Số nhà E Đường số E, Khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mộng H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà B đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Mẫn K là Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: J đường N, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số nhà A đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2.2. Ông Trần Thái B, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số nhà E Đường số E, Khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Xuân H2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số nhà B đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lê Tất T2, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số nhà C Đường số B, Khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Vũ Xuân H2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số nhà B đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Mộng H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà B đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.3. Ông Đại Mạnh Q, sinh năm 1974, vắng mặt;

3.4. Bà Hồ Hồng P, sinh năm 1983, vắng mặt;

3.5. Trẻ Đại Phúc T3, sinh năm 2008, vắng mặt;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ T3: Ông Đại Mạnh Q, sinh năm 1974, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số nhà E Đường số E, Khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Lê Ngọc H3, sinh năm 1977, vắng mặt;

3.7. Bà Lê Ngọc M, sinh năm 1968, vắng mặt;

3.8. Bà Lê Ngọc H4, sinh năm 1973, vắng mặt;

3.9. Ông Lê Minh P1, sinh năm 1975, vắng mặt;

3.10. Ông Lê Tấn H5, sinh năm 1964, vắng mặt;

3.11. Bà Lê Thị Ngọc N, sinh năm 1966, vắng mặt;

3.12. Ông Lê Khánh C, sinh năm 1967, vắng mặt;

3.13. Ông Lê Quang T4, sinh năm 1959, vắng mặt;

3.14. Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1962, vắng mặt;

3.15. Bà Lê Bích V, sinh năm 1994, vắng mặt;

3.16. Ông Lê Minh T5, sinh năm 1978, vắng mặt;

3.17. Bà Phạm Ngọc M1, sinh năm 1996, vắng mặt;

3.18. Bà Lê Nguyễn Yên N1, sinh năm 1989, vắng mặt;

3.19. Bà Nguyễn Thị Thu T6, sinh năm 1983, vắng mặt;

3.20. Trẻ Lê Nguyễn Như Ý, sinh năm 2014, vắng mặt;

3.21. Trẻ Lê Thành Đ, sinh năm 2011, vắng mặt;

3.22. Trẻ Lê Vũ Bảo P2, sinh năm 2016, vắng mặt;

3.23. Trẻ Đoàn Minh H6, sinh năm 2021, vắng mặt;

3.24. Trẻ Đoàn Minh Q1, sinh năm 2015, vắng mặt;

3.25. Trẻ Lê Minh T7, sinh năm 2024, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số nhà E Đường số E, Khu phố D, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.26. Bà Võ Ngọc Đ1, sinh năm 1943; Địa chỉ: E S, S, T 75048 USA, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ1: Ông Nguyễn Mộng H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà B đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Võ Thị Bạch T1 - Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Mộng H trình bày:

Năm 1997, bà Võ Ngọc Đ1 ủy quyền cho bà Võ Thị Bạch T1 được toàn quyền sử dụng và định đoạt 964m² đất và căn nhà số C T, xã B, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/7/1997, bà T1 chuyển nhượng một phần đất cho các hộ dân với diện tích là 504m². Diện tích đất còn lại là 160m² bà T1 làm đường đi cho các hộ dân ra Đường số E (hiện nay là hẻm E). Hiện nay các hộ dân đi bằng lối đi khác. Bà T1 đã đóng thuế phần đất trên, tuy nhiên, bà không nhớ rõ năm nào. Nay bà yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 98,3m² thuộc quyền sử dụng của bà T1 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Sở T8 lập ngày 11/5/2018. Đồng thời, yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Thái B không được cản trở việc bà T1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Theo Giấy cam kết về việc sử dụng lối đi chung dài 5m, rộng 1,3m giữa ông Nguyễn Mộng H với bà Nguyễn Thị H1 ngày 14/01/2010 thì chiều ngang để cho gia đình bà H1 đi ra đường mới (hẻm E) là 5m. Theo Giấy thỏa thuận lối đi nội bộ ngày 29/01/2010 giữa hộ gia đình bà T1, hộ gia đình bà H1 và hộ gia đình ông B thì 98,3m² thuộc toàn quyền sử dụng của bà T1. Từ góc nhà đất của ông B đi ra đường mới là 5m thì để cho ông B và bà H1 sử dụng, từ góc nhà đất của ông B trở ra Đường số E có diện tích khoảng 98,3m² thuộc toàn quyền sử dụng của bà T1.

Trên phần đất đang tranh chấp chỉ có hệ thống nước không có đường thoát nước. Sau khi có có Bản án số 245/2019/DS-PT ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì hộ ông T2, hộ ông B và hộ ông Q mới xây dựng đường thoát nước.

Ngày 15/5/2025, bà T1 có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà Võ Thị Bạch T1 đối với phần đất có diện tích 94,1m² tại hẻm E, Đường số E, Khu phố D, phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 lập ngày 11/5/2018. Đồng thời, bà Võ Thị Bạch T1 yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Thái B không được cản trở việc bà xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất trên.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Sở T8 lập ngày 11/5/2018 là lối đi chung của các hộ dân sinh sống tại đây. Hiện nay, phần đất này được Nhà nước công nhận là hẻm 51, phía dưới phần đất này là hệ thống cấp thoát nước của toàn bộ các hộ dân sinh sống tại đây. Gia đình bà T1 rất nhiều lần lấn chiếm, rào chắn phần đất trên không cho các hộ dân được đi lại. Vì vậy, chính quyền địa phương đã lập biên bản và xử phạt đối với hành vi của bà T1.

Nay bà H1 không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn. Bà H1 vẫn tiếp tục gửi đơn ngăn chặn nếu bà T1 xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên. Giấy thỏa thuận lối đi nội bộ ngày 29/01/2010 giữa bà H1 với bà T1, ông H vô hiệu, bà T1 không có quyền lợi gì ở phần đất này tại thời điểm đó.

- Bị đơn là ông Trần Thái B trình bày:

Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận B1 cấp cho ông thì phần đất nguyên đơn yêu cầu là hẻm chung đường đi cho các hộ dân. Việc bà T1 khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ông vẫn tiếp tục gửi đơn ngăn chặn nếu bà T1 xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên. Trong Giấy thỏa thuận lối đi nội bộ ngày 29/01/2010 phần đất trên mục đích chỉ là lối đi công cộng giữa các hộ trong hẻm E, không nhằm mục đích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng riêng cho bất kỳ hộ dân nào. Ông B mua đất của bà Đ1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 thể hiện rất rõ lối đi chung của các hộ dân hẻm E. Nay ông B không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tất T2 trình bày:

Phần đất của bà H1 và ông T2 đứng tên ông T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00174/QSDĐ/7005/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố T8 cấp ngày 12/10/2001. Ông T2 đã mua của bà T1 từ năm 1997 theo ủy quyền của bà Đ1, cam kết từ miếng đất mua ra Đường số E rộng 2m, không được ai xây dựng cản trở, chỉ làm đường đi trong đó có đầy đủ hệ thống nước và điện. Nay ông T2 không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đại Mạnh Q tại Bản tự khai ngày 27/02/2020 trình bày:

Ông không đồng ý việc bà Võ Thị Bạch T1 xin cấp giấy chứng nhận phần diện tích 98,3m² làm sở hữu riêng. Vì đó là lối đi chung của tất cả hộ dân trong hẻm 51. Bên dưới là toàn bộ hệ thống nước thủy cục cung cấp nước sinh hoạt cho tất cả các hộ sống trong hẻm E. Nên ông không đồng ý đối với các yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Ngọc Đ1 do ông Nguyễn Mộng H là người đại diện theo ủy quyền tại Bản tự khai ngày 27/02/2023 trình bày:

Ngày 28/11/1990, bà Trần Huệ H7 bán cho bà Võ Ngọc Đ1 căn nhà số C T, phường B, T và diện tích đất 964m². Sở nhà đất Thành phố T8 cấp Giấy phép mua bán số 752/GP-UB ngày 11/01/1991 cho phép bà H7 bán căn nhà C T, phường B, T cho bà Đ1; trước bạ mua bán nhà ngày 20/3/1991.

Ngày 17/01/1997, bà Đ1 ủy quyền cho bà Võ Thị Bạch T1 toàn quyền sử dụng, mua bán thế chấp và sửa chữa căn nhà C T, phường B, T diện tích 47,96m², có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện T.

Ngày 10/12/1997, bà Đ1 ủy quyền cho bà Võ Thị Bạch T1 được đăng ký thửa đất số 18, lô số 377, tờ bản đồ số 01 diện tích 964m², có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện T. Trong quá trình sử dụng đất, bà T1 đã chuyển nhượng đất cho nhiều người.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng, chuyển nhượng như lời trình bày của bà T1. Nay, bà Võ Ngọc Đ1 yêu cầu Tòa án công nhận cho bà là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 98,4m² tại địa chỉ 5 Đường số E, Khu phố D, phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2018/DS-ST ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:* Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Bạch T1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 98,4m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, Quận B (nay là phường B) theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2018 do Sở T8 lập thuộc quyền sở hữu của bà; Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Thái B không được ngăn cản việc bà Võ Thị Bạch T1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất 98,4m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, Quận B (nay là phường B) theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2018 do Sở T8 lập. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

- *Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 245/2019/DSPT ngày 01/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:* Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Bạch T1. Hủy Bản án sơ thẩm số 64/2018/DS-ST ngày 30/8/2018 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 69/QĐ-SCBSQĐ ngày 12/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 644/2019/DSPT ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T1 về yêu cầu:

Công nhận cho bà T1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 94,1m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 lập ngày 11/5/2018.

Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Thái B không được ngăn cản việc bà Võ Thị Bạch T1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 98,3m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 lập ngày 11/5/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật

Ngày 10/9/2025, nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T1 kháng cáo với lý do: Hội đồng xét xử sơ thẩm đánh giá chứng cứ không toàn diện, khách quan, có nhiều sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1. Do đó, bà T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Mộng H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T1 giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm công nhận cho bà T1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 94,1m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Trước đây bà T1 có bán đất cho các hộ dân trong đó có các bị đơn, lúc này có thỏa thuận một phần diện tích làm lối đi. Năm 2010, Nhà nước có mở đường nên các bị đơn có cam kết trả lại con đường mà trước đây bà T1 cho các bị đơn đi tạm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho bà T1 được quyền sử dụng diện tích 94,1m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Vũ Xuân H2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm, bởi vì con đường là nơi thoát hiểm cho gia đình các bị đơn, hiện tại bên dưới lối đi là hệ thống cấp thoát nước. Trước đây bà T1 có xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất là lối đi này nhưng B1 đã không chấp nhận yêu cầu của bà T1.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà T1 hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Bản sơ thẩm đã xem xét, giải quyết vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T1 là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T1 làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt, nên tiến hành phiên toà phúc thẩm vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí do Sở T8 lập ngày 11/5/2018 đã xác định phần đất tranh chấp có diện tích 94,1m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 17/01/1997 bà Võ Ngọc Đ1 lập giấy ủy quyền cho bà Võ Thị Bạch T1 được toàn quyền sử dụng căn nhà và phần đất có diện tích 964m² và căn nhà số C T, xã B, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh (có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện T).

Nguyên đơn bà T1 khai: Vào ngày 10/7/1997, bà T1 có chuyển nhượng một phần đất cho các hộ dân với diện tích là 504m², diện tích đất còn lại là 160m² bà T1 làm đường đi (hiện nay là hẻm E) cho các hộ dân ra Đường số E. Hiện nay, các hộ dân đã đi bằng lối đi khác. Bà T1 đã đóng thuế phần đất này nhưng không nhớ rõ năm nào. Do đó, bà T1 khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 94,1m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 lập ngày 11/5/2018.

Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định phần đất tranh chấp này làm lối đi chung để đi ra con đường công cộng và đã được các bị đơn, người liên quan sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng đất cho đến nay. Hiện nay, phần đất này được Nhà nước công nhận là hẻm 51, phía dưới phần đất này là hiện hữu hệ thống cấp thoát nước của toàn bộ dân sinh sống ở đây. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bà T1.

[2.2] Xét thấy, nguyên đơn bà T1 có cung cấp thông báo nộp thuế nhà đất và biên lai nộp thuế nhà, đất nhưng chỉ thể hiện bà T1 có nộp thuế đến năm 2010 với diện tích nộp thuế là 437m². Nhưng trên thực tế, bà T1 có chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho nhiều hộ dân để xây nhà ở và có thỏa thuận việc sử dụng phần đất làm đường đi chung để đi ra đường công cộng (nay là hẻm E) phía bên dưới có hệ thống thoát nước.

Tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 6732/QĐ-XPHC ngày 25/11/2013 và quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà T1 do bà đã có hành vi vi phạm hành chính: “Về tổ chức thi công xây dựng công trình không có Giấy phép xây dựng tại hẻm E đường E, khu phố D, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 11, Nghị định số 23/2003/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ; Về xây dựng tường, làm hàng rào gây cản trở việc sử dụng đất của người khác tại hẻm E đường E, khu phố D, phường B, Quận B, quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 11, Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2009 của Chính phủ”.

[2.3] Ngày 21/4/2015, Ủy ban nhân dân Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản số: 1474 /UBND-TNMT về việc hoàn trả hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Võ Thị Bạch T1 với nội dung: “Sau khi kiểm tra hồ sơ, Ủy ban nhân dân Quận B1 trả lời Bà

như sau: Theo xác nhận Ủy ban nhân dân phường B tại Tờ tường trình nguồn gốc đất ngày 03/3/2015: Đất do bà Trần Thị Huệ H7 là chủ sử dụng, đến năm 1990 bà H7 bán lại cho bà Võ Ngọc Đ1 theo Văn tự mua, bán, cho nhà lập ngày 28/11/1990, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B ngày 04/12/1990 với diện tích nhà 47,96m², diện tích đất 964m². Ngày 11/01/1991, Sở Nhà đất Ủy ban nhân dân Thành phố T8 cấp giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 752/GP-MB cho bà Võ Ngọc Đ1. Năm 1997, bà Đ1 lập giấy ủy quyền lại cho Bà được toàn quyền sử dụng, mua bán, thế chấp đối với phần nhà đất trên, có chứng nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân huyện T ngày 07/01/1997. Năm 1997, Bà có chuyển nhượng một phần đất phía sau nhà cho ông Lê Tất T2 bằng giấy tờ viết tay lập ngày 10/7/1997 với tổng diện tích 200m² có nội dung “chừa đường đi từ lộ chùa C1 (đường số E) là 2m đường đi chung vào đến khuôn viên đất, đường đi không ai được quyền sử dụng riêng cá nhân”. Sau đó, Bà chia nhỏ thành nhiều phần đất phía sau và chuyển nhượng giấy tay cho nhiều người khác. Các hộ dân phía sau nhận chuyển nhượng đất của Bà đều sử dụng phần đất Bà đề nghị cấp Giấy chứng nhận để làm lối đi ra đường số E.

Thửa đất Bà đề nghị cấp Giấy chứng nhận diện tích đất 96,4m² trong đó có 93,3m² thuộc đường (d) theo tài liệu Bản đồ Địa chính năm 2004... Mặt khác, ngày 06/02/2015, các hộ dân thuộc hẻm E đường E có Đơn khiếu nại về việc Bà đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất 96,4m² lý do phần đất trên là đường đi chung của các hộ dân thuộc hẻm E đường E. Hiện nay, Ủy ban nhân dân phường B đang giải quyết đơn khiếu nại của các hộ dân trên. Từ những cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân Quận B1 nhận thấy hồ sơ của Bà không đủ điều kiện giải quyết”.

Đồng thời, tại Công văn số: 540/UBND ngày 17/7/2018, Ủy ban nhân dân phường B, Quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh xác định phần đất tranh chấp dành cho lối đi chung vào đến khuôn viên đất, đường đi không ai được quyền sử dụng cá nhân.

Do đó, xét yêu cầu khởi kiện của bà T1 yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích 94,1m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 11/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 lập và yêu cầu các bị đơn không được ngăn cản việc bà Võ Thị Bạch T1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Bản sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà T1, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T1.

Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Bạch T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Quyết định khác của bản án sơ thẩm về hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm cho bà Võ Thị Bạch T1; về quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 của 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị Bạch T1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 644/2025/DS-ST ngày 20/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bạch T1 yêu cầu công nhận cho bà Võ Thị Bạch T1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 94,1m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 lập ngày 11/5/2018.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bạch T1 về việc buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Thái B không được ngăn cản việc bà Võ Thị Bạch T1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 98,3m² tọa lạc tại hẻm E, Đường số E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 lập ngày 11/5/2018.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Bạch T1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm về hoàn trả tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm cho bà Võ Thị Bạch T1; về quyền và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

