

Bản án số: 40 /2026/DSST

Ngày: 02- 04 -2026

Về việc: “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất làm lối đi*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Văn Thị Ngọc Hà

2. Bà Ngô Thị Thúy Hào

-Thư ký phiên tòa: Bà Đậu Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31 /2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2026/QĐST- HPT ngày 17 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Xuân T, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số A đường L, phường R, thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Trương Thanh L, sinh năm 1963 (có mặt)

Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Bà Vũ Thị Đ ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trương Thanh T1, sinh năm 1987 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số A L, phường R, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường R, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường R, thành phố Hồ Chí Minh : Ông Dương Văn T2, chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường R, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 2 đường L, phường R, thành phố Hồ Chí Minh;

3.2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường L, phường R, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô Xuân T trình bày như sau:

Đầu năm 1997, vợ chồng ông có mua lại của ông bà: Nguyễn Xuân N1 và Trần Thị S hiện nay đang ở tại Phường A, thành phố V nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) mảnh đất có diện tích 200m² để ở, chiều ngang là 5m chiều dài 40m, vị trí đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường L (đường B cũ)
- Phía Tây giáp đất ông Đ1.
- Phía Nam giáp hẻm A L.
- Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Quốc K.

Trong tổng diện tích 200m² đất, vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 30m² thể hiện trên sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 01-8-2025 kí hiệu A4 và phần phía sau 181,6 m² ký hiệu A5 và A3 diện tích 25,4m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do quy hoạch làm đường. Trong diện tích 30m² đất được cấp giấy, gia đình ông T đã làm nhà quay ra đường L.

Năm 2002, ông Trương Thanh L và bà Vũ Thị Đ đã lấn chiếm phần đất công do nhà nước quản lý có phần lối đi của gia đình ông là: 5m x 5m = 25m² để xây dựng móng đá, nền bê tông, hàng rào lưới B40 và 02 nhà tiền chế di động. Phần đất này là lối đi duy nhất ra đường L, ngoài lối đi này gia đình ông không còn lối đi nào khác. Trong khi đó, ông L và bà Đ không chứng minh được phần đất đó thuộc quyền sở hữu của ông L, bà Đ. Ủy ban

nhân dân phường Thắng Nhất cũ đã nhiều lần giải quyết buộc gia đình ông L tháo dỡ nhưng gia đình ông L không thực hiện.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết buộc gia đình ông L, bà Đ tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc xây dựng gồm (móng đá nền bê tông, hàng rào lưới B40 và 02 nhà tạm) trên phần đất tranh chấp, trả lại lối đi cho gia đình ông đi ra đường L, theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 01-8-2025, diện tích đất tranh chấp là 25,9m² kí hiệu A1 có các cạnh như sau: Cạnh 5.82m giáp miếng đất kí hiệu A2; cạnh 5.23m giáp miếng đất kí hiệu A3; cạnh 4.33m giáp đất nhà ông T3; Cạnh 5.12m giáp đường L.

2. Bị đơn ông Trương Thanh L và người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Đ, ông Trương Thanh T1 trình bày:

Ông L, bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân T về việc tranh chấp đòi gia đình ông bà phải tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc xây dựng gồm (móng đá nền bê tông, hàng rào lưới B40 và 02 quây di động) trên phần đất tranh chấp, trả lại lối đi cho gia đình ông T để ra đường L. Về yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn, ông L và bà Đ khẳng định diện tích đất hiện gia đình đang sử dụng kí hiệu A1 trên sơ đồ vị trí không tiếp giáp ranh giới với thửa đất có diện tích 30m² (kí hiệu A4) mà nguyên đơn đang yêu cầu mở lối đi. Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 01-8-2025, phần đất kí hiệu A4 được ngăn cách hoàn toàn với phần đất kí hiệu A1 bởi phần đất kí hiệu A3, nên không có ranh giới liền kề giữa A1 và A4. Vì vậy căn cứ khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ khi thửa đất bị vây kín không có lối đi ra đường công cộng và phải mở qua bất động sản liền kề mới được xem xét về quyền lối đi. Trong trường hợp này thửa A1 không phải bất động sản liền kề nên không thể xem là đối tượng bị yêu cầu mở lối đi duy nhất và cần thiết. Gia đình ông bà sử dụng đất ổn định từ tháng 4-1990 (trước khi gia đình ông T thực hiện việc giao dịch mua bán đất với ông N2 năm 1997), trước thời điểm lập bản đồ địa chính cũ được ban Q phê duyệt vào ngày 12-12- 1991. Việc sử dụng đất liên tục có xác nhận của tổ dân phố và chính quyền theo văn bản số 94/DS-UBND ngày 12-6-2013, UBND phường T xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông T không sinh sống tại lô đất A4 kí hiệu trên sơ đồ vị trí mà thực tế đang sinh sống tại 138 Lưu Chí H đã có lối đi công cộng từ lâu. Văn bản số 353 /TB-UBND ngày 15-8-2011 và Văn bản số 57/TB-UBND ngày 13-02-2014, UBND phường T khẳng định ông T đòi lối đi 5m là không hợp lý.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày: Bà là vợ ông Ngô Xuân T, bà đồng ý với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T.

4. Tại Công văn số 2122/UBND-KTHT&ĐT ngày 22 tháng 12 năm 2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày như sau:

Phần diện tích 25,9m² đất (ký hiệu A1 trong sơ đồ vị trí ngày 01-8-2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V), thuộc một phần thửa đất 31+41, tờ bản đồ số 22 tọa lạc phía trước nhà số A đường L, phường T, thành phố V (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh), là đất giao thông (đường L).

Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 01-4-2022 của UBND tỉnh B cũ về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 thành phố V thì thửa đất thuộc quy hoạch đất giao thông (đường L).

Về quy hoạch xây dựng: Theo Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị B, thành phố V được Ủy ban nhân dân tỉnh B phê duyệt Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06-10-2021 thì vị trí diện tích đất trên thuộc quy hoạch đất giao thông (đường L).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân T, Ủy ban nhân dân phường R đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, giấy tờ và hồ sơ pháp lý do các bên đương sự cung cấp để giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

5.1. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Đương sự có mặt tại phiên tòa chấp hành tốt các quy định pháp luật tố tụng, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

5.2. Về nội dung: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì gia đình ông T đã có lối đi hẻm A L do nhà nước mở rộng 8m nên việc ông T yêu cầu mở lối đi 05m ra đường L là không hợp lý. Mặt khác, phần đất ông T yêu cầu mở lối đi là đất giao thông do Nhà nước quản lý. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Theo quy định của pháp luật các đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp chứng cứ cho Tòa án, nếu đương sự không giao nộp, hoặc nộp không đầy đủ thì phải chịu hậu quả của việc không nộp hoặc nộp không đầy đủ các chứng cứ liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều xác nhận chứng cứ đã cung cấp cho Tòa lưu tại hồ sơ vụ án, không có đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và nguyên đơn xác nhận không còn chứng cứ nào khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Ngô Xuân T khởi kiện yêu cầu ông Trương Thanh L và bà Vũ Thị Đ tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc xây dựng gồm (móng đá nền bê tông, hàng rào lưới B40 và 02 nhà tạm) trên phần đất tranh chấp, trả lại lối đi cho gia đình ông đi ra đường L. Thực chất là tranh chấp quyền sử dụng đất sử dụng làm lối đi nên quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi. Diện tích đất tranh chấp và bị đơn có địa chỉ tại phường R, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 35 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên và Luật hòa giải, đối thoại tòa án, thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Bà Đ vắng mặt nhưng bà Đ có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; Người đại diện của Ủy ban nhân dân P, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân T về việc yêu cầu ông Trương Thanh L, bà Vũ Thị Đ tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc xây dựng gồm (móng đá nền bê tông, hàng rào lưới B40 và 02 nhà tạm di động) trên phần đất tranh chấp, trả lại lối đi cho gia đình ông đi ra đường L, theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 01-8-2025, diện tích 25,9m² kí hiệu A1.

Các đương sự đều xác nhận diện tích đất tranh chấp 25,9m² kí hiệu A1 theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 01-8-2025, có chiều ngang giáp mặt đường Lưu Chí H là 5.12m, giáp miếng đất kí hiệu A3 là 5.23m; chiều dài giáp hẻm A L là 4.57m, giáp miếng đất kí hiệu A2 là 5.82m.

Nguyên đơn ông T trình bày: Trong tổng diện tích 200m² đất, ông mua của ông Nguyễn Xuân N1 và bà Trần Thị S, vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 30m² thể hiện trên sơ đồ vị trí do Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 01-8-2025 kí hiệu A4 và phần phía sau 181,6 m² ký hiệu A5 và A3 diện tích 25,4m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do quy hoạch làm đường. Khi mua đất của ông N1, bà S có lối đi dài 5m ra đường L. Con hẻm 140 Lưu Chí H do Nhà nước mở, từ trước đến nay gia đình ông đang đi nhờ đường của Nhà nước. Theo quy hoạch Nhà nước sẽ mở rộng hẻm A L và có làm công viên nên gia đình ông không có lối đi, bắt buộc phải mở lối đi tại phần diện tích đất tranh chấp để ra đường L. Tuy nhiên, lời trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở bởi lẽ:

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06-5-2025, gia đình ông Ngô Xuân T đang ở trên phần đất thuộc một phần thửa 31, thửa 42, thửa 44 và thửa 63, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại 138 đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông Nam: Giáp diện tích đất tranh chấp (có móng đá, hai ki ốt quây di động có thể di chuyển);

Hướng Đông Bắc: G L rộng 08m;

Hướng T: Giáp thửa đất số 43, tờ bản đồ số 22 đã xây nhà;

Hướng T : Giáp thửa đất số 38+51, tờ bản đồ số 22 đã xây nhà.

Qua xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng là mặt tiền đường H L. Từ trước đến nay để đi ra đường công cộng, gia đình ông T đều đi trên hẻm A L, đây là con hẻm rộng 8m do Nhà nước mở. Lối đi này thuận tiện và hợp lý nhất cho gia đình ông T. Theo quy hoạch thì hẻm 140 Lưu Chí H được mở rộng nên việc ông T cho rằng sau này quy hoạch làm đường và công viên, gia đình ông không có lối đi và yêu cầu mở lối đi ngang 5m qua phần diện tích đất tranh chấp để đi ra đường L là không phù hợp.

Ông Trương Thanh L xác nhận, gia đình ông sử dụng diện tích tranh chấp nêu trên có lên phường xin phép để hai xe đẩy di động bán hàng ăn nhanh

nhưng do ông T luôn khiếu nại nên gia đình ông ngừng buôn bán, không sử dụng đất, trên đất ông bà chỉ để tạm hai xe đẩy. Theo Công văn số 2122/UBND-KTHT&ĐT ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường R, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 25,9m² kí hiệu A1 theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 01-8-2025 là đất giao thông (đường L) do nhà nước quản lý . Nên việc ông Ngô Xuân T yêu cầu ông Trương Thanh L, bà Vũ Thị Đ tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc xây dựng gồm (móng đá nền bê tông, hàng rào lưới B40 và 02 nhà tạm di chuyển được) trên phần đất tranh chấp, trả lại lối đi cho gia đình ông đi ra đường L là không có căn cứ.

Từ những đánh giá và phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân T là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4]. Chi phí đo vẽ, thẩm định là 12.330.998 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nhưng ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông T được miễn nộp toàn bộ tiền 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 35 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên và Luật hòa giải, đối thoại tòa án. Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân T về việc yêu cầu ông Trương Thanh L, bà Vũ Thị Đ tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc xây dựng gồm (móng đá nền bê tông, hàng rào lưới B40 và 02 nhà tạm di chuyển được) trên phần đất tranh chấp 29,5m², kí hiệu A1 theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 01-8-2025, trả lại lối đi cho gia đình ông đi ra đường L.

2- Chi phí tố tụng: Ông Ngô Xuân T phải chịu là 12.330.998 đồng. Ông T đã nộp đủ.

3 - Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông T được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền thoả 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.

8. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án (đối với các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai) để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, TPHCM;
- Phòng thi hành án dân sự, Khu vực 11, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Hoàng Thị Cúc

