

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1591/2026/DS-PT

Ngày 20-8-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung), yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản.

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: Ông Phan Trí Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Phương Hợp – 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 Đặng Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1016/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (lỗi đi chung), yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 20/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4195/2026/QĐPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 11743/2026/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tạ Văn N, sinh năm 1971; CCCD số 074071009390; địa chỉ: Số I đường N, Tổ C, Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; CCCD số: 038088020035; địa chỉ: Số I đường B, Tổ G, Khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số F đường V, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) - là người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Văn N (theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024). Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Hoàng Q, sinh năm 1983, CCCD số 074083008204; Vắng mặt.
2. Bà Phạm Tường V, sinh năm 1983; CCCD số: 074183007635. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số I đường N, Tổ C, Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Tạ Văn K, sinh năm 1966; địa chỉ: Số A, khu phố C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

2. Bà Tạ Thị Ngọc T, sinh năm 1963; CCCD số 074163007745; địa chỉ: Số I đường N, Tổ C, Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3. Anh Trần Ngọc Gia B, sinh năm 2006, CCCD số 074206001028; địa chỉ: Số I đường N, Tổ C, Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

4. Ông Lê Văn P, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú: Thôn E, xã N, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ tạm trú: Số I đường N, Tổ C, Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

5. Bà Lưu Thị Ngọc D, sinh năm 1992; địa chỉ thường trú: Tổ G, ấp S, xã B, tỉnh An Giang; địa chỉ tạm trú: Số I đường N, Tổ C, Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

6. Ông Trần Trung T1, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú: Thôn G, xã E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ tạm trú: Số I đường N, Tổ C, Khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Phòng C1 tỉnh Bình Dương (nay là Phòng công chứng số 8 Thành phố H); địa chỉ: Số D Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Hoàng Q, bà Phạm Tường V. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Gia B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 11/4/2024 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/4/2025, 02/01/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn ông Phạm Văn S trình bày:** Vợ chồng bà Huỳnh Thị H (chết năm 2023) và ông Tạ Văn H1 chết năm 1972) có 03 người con: Bà Tạ Thị Ngọc T, ông Tạ Văn K, ông Tạ Văn N (nguyên đơn).

Khi còn sống, bà H tạo lập được phần đất diện tích 622m², thửa số 194, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 080328, số vào sổ H07626 do UBND thị xã T cấp ngày 20/10/2005. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng năm 2005 bà H đã tách cho ông N

một phần, đến năm 2007 cho bà T và ông K mỗi người một phần, phần diện tích còn lại của bà H là 427m². Sau khi được cho ông K đã bán lại cho bà T nên sau đó bà T đã được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất được bà H cho và phần mua lại của ông K. Đến ngày 17/12/2007, ông Tạ Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 224m² thuộc thửa đất số 362, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL533738, số vào sổ H31231 do UBND thị xã T cấp cho ông N. Trong tổng diện tích đất của bà H 622m² thì trước đó bà H đã bỏ ra một phần đất để làm lối đi (lối đi hiện hữu như hiện nay), đến khi tách cho ông N và bà T phần đất phía trong thì ông N và bà T đều phải đi qua phần đất mà bà H đã bỏ ra làm lối đi vì đất ông N và bà T đều không tiếp giáp lối đi.

Do vậy, vào ngày 09/7/2012 bà Huỳnh Thị H đã có Đơn xin mở lối đi để tách quyền sử dụng đất cho con, theo nội dung của đơn này, bà H xin mở lối đi chiều dài là 12m+4.5m, chiều rộng phía ngoài tiếp giáp đường là 3m, bề trong là 2m để ông N và bà T cùng sử dụng, đơn xin mở lối đi ngày 09/7/2012, được UBND phường H xác nhận ngày 20/7/2012 và đồng ý cho mở lối đi (có sơ đồ kèm theo). Đến ngày 17/02/2022, ông N làm đơn xin xác nhận lối đi và được UBND phường H xác nhận lối đi chung trên đất của bà Huỳnh Thị H. Ngoài phần đất bà Huỳnh Thị H đã cho làm lối đi chung, một phần đất còn lại bên hông nhà bà H khoảng 17m² tiếp giáp với thửa đất của ông N nên ông N đã mua lại với giá là 30.000.000 đồng mục đích để mở rộng thêm lối đi, việc mua bán được lập thành giấy mua bán ngày 30/6/2012, sau khi mua xong một phần ông N sử dụng lối đi, một phần làm nhà tạm kho chứa đồ và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không ai tranh chấp.

Năm 2023 bà H chết, để lại di chúc thừa kế tài sản cho cháu là Trần Ngọc Gia B. Ông Trần Hoàng Q và bà Phạm Tường V là cha mẹ của cháu Trần Ngọc Gia B đại diện quản lý sử dụng tài sản của bà H để lại. Quá trình quản lý, sử dụng phía ông Trần Hoàng Q và Phạm Tường V đã có hành vi cản trở việc sử dụng lối đi chung, cấm những người trong nhà trọ của ông N không được đi qua lối đi chung. Trước hành vi của ông Q và bà V, ông N đã yêu cầu UBND phường H yêu cầu hòa giải. Ngày 08/12/2023 UBND phường H đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, ông N đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận phần đất diện tích khoảng 44m² (theo đo đạc thực tế 47,7m²) thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung cho gia đình ông Tạ Văn N và ông Huỳnh Thanh T2. Buộc ông Trần Hoàng Q và bà Phạm Tường V chấm dứt hành vi cản trở sử dụng lối đi chung này.

- Yêu cầu công nhận cho ông Tạ Văn N được quyền sử dụng phần đất có diện tích khoảng 17m² (theo đo đạc thực tế 20,2m²+ 9,3m²) thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy mua bán đất ngày 30/6/2012 giữa bà Huỳnh Thị H và ông Tạ Văn N.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Yêu cầu công nhận phần đất diện tích 47,7m² thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là lối đi chung cho gia đình ông Tạ Văn N. Buộc ông Trần Hoàng Q và bà Phạm Tường V chấm dứt hành vi cản trở sử dụng lối đi chung này.

- Yêu cầu công nhận cho ông Tạ Văn N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 20,2m² thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy mua bán đất ngày 30/6/2012 giữa bà Huỳnh Thị H và ông Tạ Văn N. Không yêu cầu công nhận đối với diện tích 9,3m² thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy mua bán đất ngày 30/6/2012 giữa bà Huỳnh Thị H và ông Tạ Văn N.

Đối với yêu cầu độc lập của ông B thì nguyên đơn đồng ý công nhận cho ông B sau khi trừ đi phần đất về công nhận lối đi chung và phần đất bà H đã chuyển nhượng cho ông N.

*** Bị đơn ông Trần Hoàng Q và bà Phạm Tường V do ông Võ Quang T3 làm đại diện trình bày:** Bà Huỳnh Thị H là bà ngoại của bà Phạm Tường V và là mẹ ruột của ông Tạ Văn N.

Phần diện tích đất 182m² (theo đo đạc thực tế 201,4m²), thửa số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị H ngày 17/7/2008.

Nguồn gốc phần đất của ông N 224m², thửa số 362, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương do UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N ngày 17/12/2007 là của bà Huỳnh Thị H để lại cho ông N.

Khi còn sống, ngày 20/01/2016 bà H có lập di chúc để lại phần diện tích đất 182m² cho con của ông Q và bà V là cháu Trần Ngọc Gia B. Do phần đất này là nằm phía ngoài, tiếp giáp với lối đi, còn phía trong có đất của ông N cũng như một số hộ phía trong không có lối đi, các hộ này cũng là anh em trong dòng họ nên bà H cho đi trên lối đi tự mở trên phần đất của bà H để đi vào đất, đến năm 2022 bà H chết thì phía bị đơn vẫn để cho các hộ phía trong đi trên lối đi đó chứ không ngăn cản nhưng phần đất của ông N thì ông N không sinh sống mà chỉ những người thuê trọ sinh sống. Nếu như cho thuê mà ông N quản lý để đảm bảo an ninh cũng như trật tự của người thuê trọ thì bị đơn không có ý kiến gì nhưng ông N không sinh sống tại đây nên không quản lý, những người thuê trọ muốn đi về giờ giấc nào tùy ý, gây mất trật tự nên bị đơn đã góp ý với ông N nhưng ông N gạt bỏ ý kiến nên bị đơn mới không đồng ý cho những người thuê trọ đi, chỉ cho những người trong dòng họ đi trên lối đi này.

Đối với ý kiến của đại diện nguyên đơn cho rằng lối đi có chiều dài là 20,5m, bề rộng phía ngoài tiếp giáp đường là 3m, bề trong là 2m, diện tích khoảng 44m², theo đơn xin mở lối đi ngày 09/7/2012 được UBND phường H xác nhận ngày 20/7/2012 và được bà H đồng ý là không đúng vì theo như Di chúc ngày 20/01/2016 thì bà H có nguyện vọng là trừ một phần chiều rộng 2m, dài 12m (có

bản vẽ kèm theo di chúc) để làm lối đi chung cho các hộ xung quanh sử dụng chứ hoàn toàn không đồng ý diện tích nhiều như đại diện nguyên đơn đã trình bày nên bị đơn chỉ đồng ý mở lối đi chung với chiều rộng 2m, dài 12m đúng như nguyện vọng của bà H trong di chúc.

Ngoài ra, đối với diện tích khoảng 17m² (do nguyên đơn tự kéo thước đo, không có sự chứng kiến của ai). Theo như Giấy mua bán ngày 30/6/2012, chữ ký bên bán bị đơn xác định là của bà Huỳnh Thị H, bà H đồng ý bán cho ông N phần đất bên hông nhà 2m tính từ vách nhà đi ra để làm đường đi, hoàn toàn không nói rõ diện tích bao nhiêu. Đại diện nguyên đơn cho rằng, phần diện tích bên hông nhà không rõ cụ thể bao nhiêu, nhưng sau khi trừ đi phần đất để làm lối đi chung, phần diện tích khoảng 17m² yêu cầu công nhận cho ông N thì để giải quyết nhanh, không mất thời gian, bị đơn đồng ý phạt số tiền gấp 3 lần số tiền 30 triệu đồng theo Giấy mua bán ngày 30/6/2012 để bị đơn lấy lại phần diện tích khoảng 17m² này, vì diện tích khoảng 17m² vẫn nằm trong sổ của bà H. Còn một phần diện tích đất mà các bên sử dụng để làm lối đi bị đơn vẫn để các hộ đi trên phần đất này chứ không ngăn cản nhưng không được mở lối đi. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của chúng tôi thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn K trình bày:** Ông K thống nhất với đại diện nguyên đơn về quan hệ huyết thống.

Khi còn sống, bà H tạo lập được phần đất diện tích 622m², thửa số 194, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H07626 do UBND thị xã T cấp cho bà H ngày 24/10/2005. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng năm 2005 bà H đã tách cho ông N một phần, đến năm 2007 cho bà T và ông K mỗi người một phần, nhưng sau khi được cho, ông K đã bán lại cho bà T với giá 50.000.000 đồng, sau đó bà T đã được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất được bà H cho bà phần mua lại của ông K, còn phần của ông N cũng được cấp giấy với diện tích 224m².

Về phần lối đi mà hiện nay đang tranh chấp: Khi còn sống, bà H cũng đã bỏ ra một phần đất trong tổng diện tích đất 622m² để làm lối đi (lối đi hiện hữu như hiện nay), sau khi cho các con đất các con vẫn đi trên lối đi này, thậm chí các hộ phía trong là ông Cao Lệ H2 (em ruột bà H) và ông Nguyễn Đình C vẫn đi trên lối đi này cho đến hiện nay.

Ngày 30/6/2012, bà H đã làm Giấy mua bán đồng ý bán cho ông N một phần đất bên phía hông nhà với giá 30.000.000 đồng (giấy này chỉ là giấy đặt cọc). Đến ngày 28/7/2012, hai bên chính thức ký giấy tay với nhau bằng Giấy mua bán đất. Phần đất mà hai bên thỏa thuận bán bên hông nhà, cụ thể là phần lối đi từ đường đất đi vào đến vách nhà với chiều dài 8.20m, ngang 3m, từ 8.20m kéo thẳng đến đất ông N, ngang nhỏ dần là 2m, ngoài phần đất này thì bán thêm phần tiếp giáp lối đi và bà T khoảng 17m². Việc bà H bán đất cho ông N, ông K biết rất rõ vì ông K là con trai cả trong gia đình và cũng là người chứng kiến việc mua bán và làm giấy tờ, nhận tiền giữa bà H và ông N (em trai) nên ông K xác định phần lối đi này mặc dù nằm trong đất của bà H nhưng thực tế là của ông N vì ông N đã mua

của bà H, bà H cũng đã nhận đủ tiền.

Đối với việc bà H lập di chúc để lại cho cháu B năm 2016 đối với phần đất còn lại 182m² (theo đo đạc thực tế 201,4m²), trong đó có trừ ra lối đi ngang 2m, dài 12m để làm lối đi cho các hộ xung quanh thì ông K không đồng ý, vì như ông K đã trình bày thì lối đi này bà H đã bán cho ông N, còn khi bà H lập di chúc để lại cho cháu B thì ông K hoàn toàn không biết nhưng ông K không có ý kiến nhưng phải trừ đi phần đất bà H đã bán cho ông N. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông K thống nhất.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Ngọc T trình bày:** Bà T thống nhất với đại diện nguyên đơn về quan hệ huyết thống.

Khi còn sống, bà H tạo lập được phần đất diện tích 622m², thửa số 194, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ H07626 do UBND thị xã T cấp cho bà H ngày 24/10/2005.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 13/3/2005 bà H đã làm giấy tay cho bà T diện tích đất 70m², cho ông K 120m², ông N 120m², nhưng sau khi được cho ông K đã bán lại cho bà T với giá 50.000.000 đồng nên sau đó bà T đã được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất được bà H cho và bà phần mua lại của ông K, còn phần của ông N cũng được cấp giấy.

Về phần lối đi mà hiện nay đang tranh chấp: Khi còn sống, bà H cũng đã bỏ ra một phần đất trong tổng diện tích đất 622m² để làm lối đi, sau khi cho các con đất thì các con vẫn đi trên lối đi này, thậm chí các hộ phía trong là ông Cao Lê H2, nay là ông Huỳnh Văn N1 (em ruột bà H) và ông Nguyễn Đình C vẫn đi trên lối đi này cho đến hiện nay. Tuy nhiên, đây không phải là lối đi chung mà là đất của bà H tự bỏ ra, đến năm 2016 bà H đã định đoạt bằng ý chí của mình bằng di chúc để lại cho cháu B. Khi bà H để lại di chúc cho cháu B, tất cả những hàng thừa kế của bà H đều biết nhưng không có ý kiến, mặc dù di chúc có từ năm 2016 nhưng đến năm 2022 bà H mới chết, sau đó do cháu B chưa đủ 18 tuổi, bị đơn chưa làm thủ tục cấp sổ mà chờ cháu B đủ tuổi mới làm thủ tục cấp, nhưng nay lại phát sinh tranh chấp nên chưa cấp sổ được.

Việc ông N và ông K cho rằng khi còn sống, bà H bán cho ông N phần lối đi từ đường đất đi vào đến vách nhà là 8.20m chiều dài, ngang 3m, từ 8.20m kéo thẳng hết đất, ngang nhỏ dần là 2m, ngoài phần đất này thì bán thêm phần tiếp giáp lối đi và bà T khoảng 17m² thì bà T không đồng ý, vì khi đó bà H không thiếu tiền, bà H chỉ bán một phần đất (không rõ diện tích) tiếp giáp với đất của bà T là do khi đó bà H có để đồ đạc lên phần đất này nhưng ông N chửi bà H nhiều lần, ông N yêu cầu bà H phải bán nên bà H đồng ý bán phần này chứ hoàn toàn không bán lối đi như ông N và ông K trình bày, vì nếu có bán thì bà T phải biết, ông K cho rằng khi bán có chồng bà T là Phạm Văn B1 làm chứng nhưng hiện chồng bà đã chết nên không rõ như thế nào. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T không đồng ý, bà T đồng ý với ý kiến của bị đơn.

*** Tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Gia B do ông Nguyễn Quang T4 làm đại**

diện trình bày: Phần diện tích đất 182m² (theo đo đạc thực tế 201,4m²), thửa số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM544893, số vào sổ H41274 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 17/7/2008, đến ngày 20/01/2016 bà H đã làm di chúc để lại cho Trần Ngọc Gia B. Do đó, ông Trần Ngọc Gia B có đơn yêu cầu độc lập:

+ Yêu cầu Tòa án công nhận Di chúc ngày 20/01/2016 của bà Huỳnh Thị H được lập tại Phòng C1 tỉnh Bình Dương là hợp pháp;

+ Yêu cầu được hưởng di sản do bà Huỳnh Thị H chết để lại theo di chúc lập ngày 20/01/2016 là diện tích đất 182m² (theo đo đạc thực tế 201,4m²), thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM544893, số vào sổ H41274 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 17/7/2008, trên đất có 01 căn nhà cấp 4.

Bản án sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 20/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn N đối với bị đơn ông Trần Hoàng Q và bà Phạm Tường V về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1.1. Công nhận phần đất diện tích 44,7m² đất nông nghiệp, thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là lối đi chung, phần đất có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp đất đường bê tông;

Phía Nam: Giáp đất ông Tạ Văn N;

Phía Đông: Giáp đất ông Tạ Văn N, bà T;

Phía Tây: Giáp đất ông M1, ông Trần Ngọc Gia B.

1.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được ký kết giữa bà Huỳnh Thị H và ông Tạ Văn N ngày 30/6/2012 và ngày 28/7/2012 có hiệu lực.

+ Ông Tạ Văn N được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 29,5m² (20,2m² + 9,3m²) đất nông nghiệp, thuộc thửa số 380, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, phần đất có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp đất bà T;

Phía Nam: Giáp đất ông Tạ Văn N;

Phía Đông: Giáp đất bà T;

Phía Tây: Giáp đất lối đi chung.

+ Bà Tạ Thị Ngọc T có trách nhiệm tháo dỡ, di dời phần nhà tạm có kết cấu mái T5, khung sắt gắn liền diện tích 9,3m², thửa 380, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Gia B về việc “*Tranh chấp về thừa kế tài sản*”.

Ông Trần Ngọc Gia B được quyền quản lý, sử dụng diện tích 124,4m² (trong đó 30m² đất ở và 94,4m² đất nông nghiệp), thuộc thửa 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 58,8m² có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men, có tứ cận như sau:

Phía Bắc: Giáp đường nhựa, ông M1;

Phía Nam: Giáp đất ông Tạ Văn N;

Phía Đông: Giáp đất lối đi chung;

Phía Tây: Giáp đất bà T.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Gia B về việc “*Tranh chấp về thừa kế tài sản*” đối với diện tích đất 77m² đất nông nghiệp, thuộc thửa 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL533738, số vào sổ H31231 do UBND thị xã T cấp cho ông Tạ Văn N ngày 17/12/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM544893, số vào sổ H41274 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 17/7/2008 để cấp lại cho các đương sự theo quy định.

4. Về trách nhiệm thanh toán: Ông Tạ Văn N phải thanh toán cho ông Trần Ngọc Gia B số tiền 74.000.000 đồng (Bảy mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị, quy định về thi hành án.

Ngày 03/4/2026, bị đơn ông Trần Hoàng Q, bà Phạm Tường V kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/4/2026, người liên quan ông Trần Ngọc Gia B kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của bị đơn bà V trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Gia B trình bày: yêu cầu sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B.

Ý kiến của đại diện nguyên đơn trình bày: không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hoàng Q, bà Phạm Tường V và ông Trần Ngọc Gia B, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến bà T trình bày: Thống nhất nội dung kháng cáo của ông B, bà V.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: * Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Có cơ sở xác định lối đi tranh chấp đã được hình thành từ năm 1990, tại thời điểm ông N được bà H tặng cho phần đất phía trong thì lối đi tranh chấp này đã hiện hữu và từ khi được tặng cho đất và làm nhà trọ cho thuê năm 2007 đến nay, ông N vẫn sử dụng lối đi tranh chấp này để ra ngoài đường công cộng, ngoài lối đi tranh chấp này, thửa đất 362 của ông N không có lối đi nào khác. Đồng thời, tại thời điểm năm 2012, bà H cũng đã có ý chí trừ phần diện tích đất tranh chấp để làm lối đi chung cho các con là ông N, bà T nên việc nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế 47,7m² thuộc một phần thửa đất số 380, tờ bản đồ số 45 là lối đi chung và buộc vợ chồng ông Q, bà V chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng lối đi chung là có cơ sở chấp nhận nhưng ông N không có nghĩa vụ đền bù đối với phần đất được công nhận làm lối đi chung nêu trên theo quy định tại(khoản 3 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Giấy mua bán ngày 30/6/2012 và Giấy mua bán đất ngày 28/7/2012 có chữ ký, dấu vân tay của bà Huỳnh Thị H thể hiện nội dung bà H có chuyển nhượng cho ông N một phần đất “bên hông nhà” thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 45 với giá 30.000.000 đồng và bà H đã nhận đủ tiền vào ngày 28/7/2012. Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên có vi phạm về hình thức là không có công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng, ông N đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà H và bà H đã giao đất cho ông N quản lý, sử dụng từ năm 2012 cho đến nay. Do không đủ điều kiện tách thửa nhưng ông N đang quản lý, sử dụng thửa đất liền kề với phần đất đang tranh chấp nên có thể nhập phần đất đang tranh chấp vào thửa đất 362, tờ bản đồ số 45 của ông N để hợp thửa tạo thành thửa đất mới là phù hợp quy định.

* Về yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Gia B: Xét thấy, ngày 20/01/2016, bà Huỳnh Thị H lập Di chúc để lại cho anh Trần Ngọc Gia B được thừa kế đối với diện tích 182m² (đo đạc thực tế 201,4m²), thửa đất 380, tờ bản đồ số 45 sau khi trừ đi phần đất có chiều rộng 2m và chiều dài 12m để làm lối đi chung. Tuy nhiên, do có căn cứ công nhận diện tích 44,7m² là lối đi chung và công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà H đối với phần đất

20,2m²+9,3m² là hợp pháp nên di chúc ngày 20/01/2016 của bà H chỉ có hiệu lực đối với phần đất còn lại 124,4m². Vì vậy, anh B chỉ được thừa hưởng diện tích đất 124,4m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị diện tích đất 9,3m² đất trồng cây lâu năm với giá 74.000.000 đồng cho anh B nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Riêng tài sản là nhà tạm gắn liền với đất thì các đương sự xác định do bà T xây dựng. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị là 2.000.000 đồng nhưng qua làm việc thì bà T không đồng ý, bà T đồng ý tháo dỡ khi Tòa án quyết định giao đất cho người được quyền quản lý, sử dụng. Do đó, bà T phải có trách nhiệm tháo dỡ để trả lại đất cho ông N.

* Đối với căn nhà cấp 4 diện tích 58,8m², có kết cấu mái Toel, vách tường, nền gạch men gắn liền với thửa đất 380: Di chúc bà H không đề cập gì đến căn nhà gắn liền với đất nhưng quá trình giải quyết vụ án phía ông N và ông K không tranh chấp gì đến đối với căn nhà này, còn phía bà T xác định căn nhà này bà T xây dựng cho bà H sinh sống, nay bà H chết thì bà T thống nhất công nhận cho anh B. Do đó, có cơ sở công nhận cho ông B được quyền sở hữu căn nhà gắn liền với thửa đất 380.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử phù hợp quy định pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn K, ông Lê Văn P, bà Lưu Thị Ngọc D vắng mặt, ông Trần Trung T1, Phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đương sự theo quy định. Ông Trần Hoàng Q có yêu cầu kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập 02 lần nhưng vắng mặt nên Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Hoàng Q theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Phạm Tường V, ông Trần Ngọc Gia B xác định chấm dứt việc ủy quyền cho ông Võ Quang T3, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Bị đơn vợ chồng ông Trần Hoàng Q, bà Phạm Tường V và người liên quan ông Trần Ngọc Gia B kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận 44,7m² đất là lối đi chung và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được ký kết giữa bà Huỳnh Thị H và ông Tạ Văn N ngày 30/6/2012 và ngày 28/7/2012 có hiệu lực. Ông Q, bà V và ông B không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Bà H là mẹ của nguyên đơn ông N. Ngày 12/11/2007, bà H lập hợp đồng tặng cho ông N quyền sử dụng đất diện tích 224m², thuộc thửa đất số 362, tờ bản đồ số 45 cho ông Tạ Văn N. Ngày 17/12/2007, ông Tạ Văn N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thể hiện con đường vào đất. Đến năm 2008, bà H tiếp tục tách thửa đất 361 để tặng cho con là bà Tạ Thị Ngọc T cũng không chừa đường đi vào đất. Diện tích còn lại của bà H là 182m², thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 45 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 544893, sổ vào sổ H41274 ngày 17/7/2008 không thể hiện con đường vào các phần đất đã tách thửa cho các con là ông N, bà T.

Xét khi thực hiện thủ tục tách thửa để tặng cho quyền sử dụng đất cho các con là ông N, bà T đối với phần đất phía trong không tiếp giáp đường công cộng nhưng bà H lại không chừa lối đi khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận các phần đất được tặng cho là không phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 275 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, trên thực tế bà H có chừa lối đi cho các con để ra vào đất nhưng kích thước (bề rộng) của con đường thì ý chí của bà H đã quyết định khác nhau qua các thời kỳ.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn căn cứ vào Đơn xin mở lối đi để tách QSDĐ cho con do bà H lập ngày 09/7/2012, được UBND phường H xác nhận số 1319/CMUB ngày 21/7/2012 để xác định bà H chấp nhận chừa phần đất còn lại 182m², thửa 380 để mở lối đi chung vào phần đất của ông N, bà T với kích thước *“bề rộng phía ngoài tiếp giáp đường đất là 3 mét và phía trong là 2m”*. Tuy nhiên, bà H không thực hiện thủ tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình để trừ phần diện tích làm lối đi nêu trên ra khỏi diện tích đất 182m², thửa 380, tờ bản đồ số 45.

Sau đó, bà H ký các Giấy mua bán ngày 30/6/2012 và Giấy mua bán đất ngày 28/7/2012 để chuyển nhượng cho ông N một phần đất *“bên hông vách nhà bà Huỳnh Thị H trừ ra 2m làm đường đi, phần đất còn lại giáp ranh với đất của bà Tạ Thị Ngọc T”* với giá 30.000.000 đồng. Đến ngày 20/01/2016, bà H lập Di chúc để lại cho cháu là ông Trần Ngọc Gia B (con của bị đơn ông Q, bà V) diện tích đất 182m², thửa 380 với điều kiện: *“Khi cháu Trần Ngọc Gia B được nhận thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên của tôi thì phải trừ một phần đất có chiều rộng 2m, chiều dài 12m (theo bản vẽ do tôi tự lập) để làm lối đi chung cho các hộ gia đình xung quanh cùng sử dụng đi lại”*. Đồng thời, bản vẽ kèm theo được bà H lập kèm di chúc ngày 20/01/2016 cũng vẽ lối đi chung kích thước rộng 2m thống nhất từ lối đi công cộng vào đất của ông N. Điều này thể hiện khi còn sống bà H đã thay đổi ý định giảm độ rộng đường đi chung để lại từ 3m xuống còn 2m và giữ nguyên cho đến khi bà qua đời. Việc chừa lối đi chung bao nhiêu là ý chí tự nguyện của bà H.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác định lối đi chung phần giáp đường đi công cộng kích thước rộng 3m theo Đơn xin mở lối đi để tách QSDĐ cho con do bà H lập ngày 09/7/2012 là không phù hợp với ý chí cuối cùng của bà H khi còn sống là mở lối đi kích thước rộng 2m. Bị đơn kháng cáo không chấp nhận mở lối đi chung là không phù hợp mà phải chấp nhận một

phần kháng cáo xác định lối đi chung kích thước rộng 2m như ý chí cuối cùng của bà H khi còn sống.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà V và ông B thừa nhận gia đình có để một số vật dụng như cây gỗ, tôn, nhựa, gạch men, chậu, lu, xây hàng gạch làm bồn để trồng một số cây như khế, măng cầu, mai kiểng trên lối đi chung nên chấp nhận tháo dỡ để trả lại lối đi chung kích thước rộng 2m, không chấp nhận mở thêm lối đi rộng 3m. Vì vậy, để đảm bảo quá trình thi hành án đối với lối đi chung diện tích $38,5\text{m}^2$ thì cần buộc ông Q và bà V và ông B phải chấm dứt các hành vi cản trở và tháo dỡ, di dời tất cả tài sản, cây trồng trên diện tích $38,5\text{m}^2$ để trả lại lối đi chung.

[3] Đối với việc bà H chuyển nhượng đất cho ông N theo hai Giấy mua bán ngày 30/6/2012 và Giấy mua bán đất ngày 28/7/2012. Tại “Giấy mua bán đất” ngày 28/7/2012 cũng thể hiện nội dung ông N đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng 30.000.000 đồng cho bà H. Về hình thức là không có công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng, ông N đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà H và bà H đã giao đất cho ông N quản lý, sử dụng từ năm 2012 cho đến nay. Về vị trí đất chuyển nhượng theo hợp đồng đã ghi rõ: *“bên hông vách nhà bà Huỳnh Thị H trừ ra 2m làm đường đi, phần đất còn lại giáp ranh với đất của bà Tạ Thị Ngọc T”*. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T xác lập ngày 23/01/2025 thể hiện phần đất chuyển nhượng này có diện tích $20,2\text{m}^2$ và $9,3\text{m}^2$.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác định có cả hai phần đất $20,2\text{m}^2$ và $9,3\text{m}^2$ liền kề nhau và đều ở vị trí bên hông căn nhà $58,8\text{m}^2$ sau khi trừ ra 2m làm đường đi nên có cơ sở xác định thuộc phần đất bà H bán cho ông N. Ông N chấp nhận thanh toán thêm cho ông Trần Ngọc Gia B giá trị $9,3\text{m}^2$ đất với số tiền 74.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng và nhập phần đất $20,2\text{m}^2$ và $9,3\text{m}^2$ vào thửa đất 362 của ông N để hợp thửa tạo thành thửa đất mới là phù hợp quy định tại Điều 4 của Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Do đó, bị đơn ông Q, bà V kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng, chấp nhận phạt số tiền gấp 3 lần tiền chuyển nhượng với số tiền 90 triệu đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Người liên quan ông Trần Ngọc Gia B kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông B về việc: Yêu cầu Tòa án công nhận Di chúc ngày 20/01/2016 của bà Huỳnh Thị H được lập tại Phòng C1 tỉnh Bình Dương là hợp pháp và Yêu cầu được hưởng di sản do bà Huỳnh Thị H chết để lại theo di chúc lập ngày 20/01/2016 là toàn bộ diện tích đất 182m^2 (theo đo đạc thực tế $201,4\text{m}^2$), thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM544893, sổ vào sổ H41274 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 17/7/2008, trên đất có 01 căn nhà cấp 4.

Xét theo nội dung di chúc bà H yêu cầu ông B phải chừa “*một phần đất có chiều rộng 2m, chiều dài 12m (theo bản vẽ do tôi tự lập) để làm lối đi chung cho các hộ gia đình xung quanh cùng sử dụng đi lại*” và khi còn sống bà H cũng đã chuyển nhượng một phần đất có diện tích 20,2m² và 9,3m² cho ông N. Vì vậy, ông B có trách nhiệm phải thực hiện nghĩa vụ do bà H để lại trước khi nhận di sản thừa kế nên ông B kháng cáo là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Tường V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Gia B là có căn cứ chấp nhận một phần, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng.

[6] Về án phí: Ông N phải chịu án phí sơ thẩm trên yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận 9,2m². Ông B phải chịu án phí sơ thẩm trên giá trị đất được chia thừa kế và phần 29,5m² phải thực hiện nghĩa vụ cho bà H.

Do đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Q nên ông Q phải chịu án phí phúc thẩm. Bà V và ông B không phải chịu do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của bị đơn ông Trần Hoàng Q.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Tường V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Gia B.

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 20/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn N đối với bị đơn ông Trần Hoàng Q và bà Phạm Tường V về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Công nhận phần đất diện tích 38,5m² đất nông nghiệp, thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là lối đi chung, phần đất có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp đất đường bê tông;

Phía Nam: Giáp đất ông Tạ Văn N;

Phía Đông: Giáp đất ông Tạ Văn N, bà T;

Phía Tây: Giáp đất ông M1, ông Trần Ngọc Gia B.

- Buộc bị đơn ông Trần Hoàng Q, bà Phạm Tường V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Gia B chấm dứt các hành vi cản trở việc sử dụng lối đi chung diện tích $38,5\text{m}^2$ và phải tháo dỡ, di dời tất cả tài sản, cây trồng trên diện tích đất $38,5\text{m}^2$ để trả lại lối đi chung.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được ký kết giữa bà Huỳnh Thị H và ông Tạ Văn N ngày 30/6/2012 và ngày 28/7/2012 có hiệu lực.

- Ông Tạ Văn N được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất $29,5\text{m}^2$ ($20,2\text{m}^2 + 9,3\text{m}^2$) đất nông nghiệp, thuộc thửa số 380, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, phần đất có tứ cận:

Phía Bắc: Giáp đất bà T;

Phía Nam: Giáp đất ông Tạ Văn N;

Phía Đông: Giáp đất bà T;

Phía Tây: Giáp đất lối đi chung.

- Bà Tạ Thị Ngọc T có trách nhiệm tháo dỡ, di dời phần nhà tạm có kết cấu mái T5, khung sắt gắn liền diện tích $9,3\text{m}^2$, thửa 380, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Gia B về việc “*Tranh chấp về thừa kế tài sản*”.

Ông Trần Ngọc Gia B được quyền quản lý, sử dụng diện tích $133,6\text{m}^2$ (trong đó 30m^2 đất ở và $103,6\text{m}^2$ đất nông nghiệp), thuộc thửa 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích $58,8\text{m}^2$ có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men, có tứ cận như sau:

Phía Bắc: Giáp đường nhựa, ông M1;

Phía Nam: Giáp đất ông Tạ Văn N;

Phía Đông: Giáp đất lối đi chung;

Phía Tây: Giáp đất bà T.

(*Có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Gia B về việc “*Tranh chấp về thừa kế tài sản*” đối với diện tích đất 68m^2 đất nông nghiệp, thuộc thửa 380, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL533738, số vào sổ H31231 do UBND thị xã T cấp cho ông Tạ Văn N ngày 17/12/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM544893, số vào

số H41274 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Huỳnh Thị H ngày 17/7/2008 để cấp lại cho các đương sự theo quy định.

2.4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn ông Trần Hoàng Q và bà Phạm Tường V phải liên đới chịu số tiền 6.100.000 đồng (sáu triệu một trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Tạ Văn N do ông Tạ Văn N đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

2.5 Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Tạ Văn N phải chịu 3.680.000 đồng án phí, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 1.500.000 đồng theo hai Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002598 ngày 13/5/2023 và số 0001830 ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bị đơn ông Trần Hoàng Q và bà Phạm Tường V phải liên đới chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

+ Ông Trần Ngọc Gia B phải chịu 55.644.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 9.200.000 đồng theo hai Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009447 ngày 14/3/2025 và số 0050129 ngày 16/12/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Ngọc Gia B còn phải nộp thêm số tiền 46.444.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

III. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Hoàng Q phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021370 ngày 07/4/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phạm Tường V không phải chịu, hoàn trả bà V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021370 ngày 07/4/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Ngọc Gia B không phải chịu, hoàn trả ông B tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021374 ngày 07/4/2026 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 15 - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án (94).

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

Phan Trí Dũng

