

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 548/2026/DS-PT

Ngày: 17-4-2026

Về việc “tranh chấp về lối đi, chia di sản thừa kế; tuyên bố hợp đồng công chứng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Ông Đinh Tiên Phương

Đinh Thị Ngọc Yên

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Phan Ngọc Nhân, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung, *Kiểm sát viên.*

Ngày 17 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 773/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “tranh chấp về lối đi, tranh chấp về chia di sản thừa kế, tranh chấp tuyên bố hợp đồng công chứng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29 tháng 07 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 762/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Cụ Trương Thị T, sinh năm 1927

Địa chỉ: Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp B, phường N, tỉnh Tây Ninh

(Theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2022 và ngày 15/9/2023), (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Phú L, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo hợp pháp ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Văn A, sinh

năm 1969

Địa chỉ: Nhà số A, hẻm H, đường C, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2023, ngày 09/11/2023, ngày 29/02/2024 và ngày 22/5/2025) (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà L1: Ông Huỳnh Văn Á, sinh năm 1969

Địa chỉ: Nhà số A, hẻm H, đường C, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2023, ngày 09/11/2023, ngày 29/02/2024 và ngày 22/5/2025) (có mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1964

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1966

Địa chỉ: Khu phố P, phường G, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1970

6. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1982

Địa chỉ: Ấp R, xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

8. Ông Nguyễn Trần H4, sinh năm 1993

9. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Ô1/154AB, tổ C, khu phố T, phường G, tỉnh Tây (vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1977

Địa chỉ: đường C, phường L, tỉnh Tây Ninh

Địa chỉ liên hệ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

11. Công ty TNHH MTV D2

Địa chỉ: Số A, Lý Thị X, ấp G, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Cao Thị Mỹ H5, chức vụ: Giám đốc

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh M và bà Cao Thị Mỹ H5:* Ông Lê Văn M1, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp B, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2025) (vắng mặt).

12. Văn Phòng C, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sở: Khu phố R, phường G, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hùng N1, chức vụ: trưởng phòng (vắng mặt).

13. Văn phòng C1.

Địa chỉ trụ sở: Số 55b, đường H, khu phố T, phường G, Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình T2, chức vụ: Trưởng văn phòng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Phú L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2023, ngày 07/9/2023, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn (cụ Trương Thị T) do bà Phạm Thị Kim D đại diện trình bày:

- Đối với tranh chấp về lối đi

Cụ Trương Thị T có tạo lập được một phần đất có diện tích 16.245m², thửa đất số 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, tờ bản đồ số 02, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Đất tiếp giáp từ đường lộ số 3, số E, ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Sau đó, cụ T tiến hành phân chia đất cho các con, theo thứ tự: Chia cho con trai Nguyễn Phú L lô đất đầu tiên tiếp giáp đường lộ lớn thửa đất số 378, tờ bản đồ số 18, kế tiếp cụ T để lại cho bà thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kế tiếp chia cho con ruột Nguyễn Thanh H thửa số 18, tờ bản đồ số 18, kế tiếp cụ T để lại cho cụ T thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Khi chia đất cho các con, cụ T thống nhất với các con chừa con đường diện tích ngang 4m tính từ đầu đường lộ lớn vào đến đất cho đến hết đất khoảng 264m dài, tổng diện tích khoảng 233,1m².

Tuy nhiên, trong quá trình sau khi được mẹ chia đất, ông Nguyễn Phú L do có mâu thuẫn với cụ T và anh em khác nên vào ngày 22/7/2022 đã tự ý rào con đường lại, xây cổng rào, không cho cụ T, ông H và các con khác của cụ T ra vào con đường đi chung này, gây ảnh hưởng đến việc đi lại. Do đó, cụ T khởi kiện yêu cầu:

Ông Nguyễn Phú L tháo dỡ hàng rào, cổng rào trả lại hiện trạng con đường như thỏa thuận ban đầu của gia đình cụ T có diện tích thực tế là 194,3m², một phần của thửa đất số 482/564,7m², tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh của vợ chồng ông L đứng tên để làm lối đi chung.

Mở đường để làm lối đi chung, gồm: phần diện tích 59,2m², một phần thửa đất số 20/1170,7m² (chưa được cấp giấy đất); 148,4m², một phần thửa đất số 174/2981,5m² (vợ chồng ông Nguyễn Thanh H đứng tên) và 161,0m², một phần thửa đất số 175/3278,8m² (cụ Trương Thị T đứng tên) đều thuộc tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Hiện tại, thửa đất cụ T đang yêu cầu mở lối đi là thửa đất số 482 (trước đây là thửa 378), nhưng vợ chồng ông L đã chuyển nhượng cho người khác nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đối với tranh chấp chia di sản thừa kế:

Cụ Trương Thị T và cụ Nguyễn Văn T3 (chết năm 2000) có 04 người con chung, gồm các ông (bà) Nguyễn Phú L, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh H2 và Nguyễn Thành T1. Ông T3 không có con riêng, con nuôi gì khác. Trong gia đình đã có văn bản phân chia di sản, nhưng đối với thửa đất số 20/1.170,7m², tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh của gia đình chưa chia, hiện tại chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất do ông Nguyễn Phú L đang quản lý, sử dụng. Phần đất này có nguồn gốc của vợ chồng bà, khi cụ T3 chết không để lại di chúc. Đối với kết quả đo đạc diện tích thực tế là 1.166,0m²/1.170,7m², còn lại là 4,7m² do ông L đang quản lý sử dụng và xây dựng máy che nên ông L có nghĩa vụ trả lại phần đất này. Do đó, cụ T yêu cầu công nhận ½ giá trị thửa đất này cho cụ T được hưởng, còn ½ giá trị thửa đất chia thành 06 phần (T, L, H, H2, T1 và 01 phần thờ cúng), trong đó cụ T hưởng 02 phần do có việc thờ cúng ông T3.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phú L về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011 vô hiệu và chia di sản thừa kế.

Ngày 24/11/2011, cụ T, ông Nguyễn Phú L, ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Thành T1 có đến Phòng C2, tỉnh Tây Ninh để ký kết Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011, giao cho cụ T hưởng hưởng toàn bộ đối với thửa đất số 18/6015,8m² và thửa đất số 19/10455,0m², thuộc tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (trong đó có ½ di sản của cụ T3). Việc ký kết do các bên tự nguyện ký, trong gia đình khi đó chỉ có ông Nguyễn Thanh H2 không đến Phòng C2, tỉnh Tây Ninh ký kết vì ông H2 đang sống với cụ T nên sau này cụ T cho sau. Do đó, cụ T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011 vô hiệu và chia di sản thừa kế đối với ½ giá trị của thửa đất số 18/6015,8m² và thửa đất số 19/10455,0m², thuộc tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà vẫn giữ nguyên lời trình bày và hai yêu cầu khởi kiện của cụ T. Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của ông L rút đơn yêu cầu khởi kiện tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011 vô hiệu và chia di sản thừa kế thì bà thống nhất, không có ý kiến gì.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn Á trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà D về quan hệ nhân thân.

- Đối với tranh chấp về lối đi:

Phần đất tranh chấp do cha mẹ ông L cho từ năm 1978. Trên phần đất lối đi này đang tồn tại 01 hàng rào xồng sất, trụ cổng rào do vợ chồng của ông L xây dựng cho đến khi Tòa án đo đạc đất thì tài sản này đã hoàn thành xong. Ngoài lối đi đang xảy ra tranh chấp với ông L thì cụ T còn lối đi gần giáp với suối để đi ra con đường chính mà cụ T không có đi trên lối đi qua nhà ông L đang tranh chấp. Đối với thửa đất phần diện tích tranh chấp là 194,3m², thửa đất số 482, tờ bản đồ số 18, tại ấp P,

xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh thì ông thống nhất. Do đó, ông L không đồng ý mở lối đi vì phần đất này đã được cha mẹ cho từ năm 1978 và sử dụng từ đó cho đến nay. Nếu cụ T yêu cầu mở lối đi thì cụ T phải thanh toán theo giá trị thực tế của thị trường đối với đất và hàng rào.

- Đối với tranh chấp chia di sản thừa kế thừa đất số 20:

Đối với thửa đất 20/1.170,7m², tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh thì cha mẹ ông L đã cho ông L từ năm 1978. Ông L đã kê khai đăng ký 4.648,7m² tại UBND xã P. Sau đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.478,0m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01103 QSDĐ/450806 do UBND huyện G cấp ngày 17/03/1998, còn lại 1.170,7m² thì ông L vẫn đang quản lý sử dụng. Ông L xây dựng công trình phụ, trồng cây N2 từ trước đến nay. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L không biết việc cán bộ thực hiện thủ tục bỏ phần đất này ra nên không biết, hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông L đang quản lý, sử dụng phần đất này. Do phần đất này không phải là tài sản của cụ T3 và cụ T nữa nên ông L không đồng ý chia di sản thừa kế đối với yêu cầu của cụ T.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phú L về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011 vô hiệu và chia di sản thừa kế.

Theo Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011, đã được Phòng công chứng số 02, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 24 tháng 01 năm 2011 thì toàn bộ thửa đất số 19, tờ bản đồ số 18, diện tích 10.455m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 303497 do UBND huyện G cấp ngày 05/11/2009 và thửa đất số 18, tờ bản đồ số 19, diện tích 6.015,80m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 303497 do UBND huyện G cấp ngày 05/11/2009 được những người cùng hàng thừa kế thứ nhất với cụ Nguyễn Văn T3 là bà cụ Trương Thị T và các người con trai là ông Nguyễn Phú L, ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Thành T1 xin nhường phần tài sản mình được hưởng đối với di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T3 để lại cho cụ Trương Thị T được trọn quyền thừa kế. Qua xem xét nội dung Văn bản phân chia di sản thừa kế nêu trên ông L nhận thấy có dấu hiệu gian dối, giả mạo chữ ký của ông L. Từ trước đến nay, ông Nguyễn Phú L không đến Phòng C2, tỉnh Tây Ninh để ký kết văn bản gì hay ông L cũng không ký bất kỳ văn bản phân chia di sản của cụ Nguyễn Văn T3. Vì vậy, ông L không ký kết Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011, được công chứng tại Phòng C2, tỉnh Tây Ninh. Do đó, ông L yêu cầu tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011 vô hiệu và chia di sản thừa kế đối với ½ giá trị của thửa đất số 18/6015,8m² và thửa đất số 19/10455,0m², thuộc tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, không yêu cầu chia tài sản trên đất. Ông L hưởng giá trị bằng vật, không yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã chuyển nhượng cho người khác.

- Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2023 vô hiệu:

Ngày 01/8/2023, vợ chồng ông L có vay của Công ty TNHH MTV D2 (gọi tắt là công ty) số tiền 400.000.000 đồng, thời gian vay là 12 tháng, lãi suất 2.000.000 đồng/100.000.000 đồng/01 tháng (2%/tháng), hai bên có viết hợp đồng thỏa thuận

vay tiền cùng ngày nhưng lãi suất thể hiện bằng lời nói. Để đảm bảo khoản vay, vợ chồng ông L có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2023 đối với thửa đất số 482/564,7m², tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh do vợ chồng ông L đứng tên. Khi nào vợ chồng ông L trả tiền, bà H5 sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L. Do lớn tuổi, việc đọc kém nên khi ra Văn phòng công chứng thì vợ chồng ông L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2023 với ông Nguyễn Thanh M (nhân viên công ty D2) do Văn phòng C3 công chứng ngày 02/8/2023 đối với thửa đất số 482/564,7m², tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Nay vợ chồng ông L yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2023 giữa vợ chồng ông L đối với ông Nguyễn Thanh M do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C1) công chứng ngày 02/8/2023 liên quan đến thửa đất số 482/564,7m², tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh vô hiệu và đồng ý trả lại cho Công ty TNHH D2 BĐS MIMI số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông vẫn giữ nguyên lời trình bày đối với việc tranh chấp mở lối đi và chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 20. Ông xin rút lại yêu cầu tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011 vô hiệu và chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 18 và 19, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ông cung cấp nội dung tin nhắn được chụp hình qua Zalo của con ông L thể hiện nội dung trao đổi về việc bà Nguyễn Thị L3 là người môi giới đã đóng tiền lãi cho bà Cao Thị Mỹ H5 được 120.000.000 (15 tháng x 8.000.000 đồng). Do đó, nếu người đại diện của Công ty thừa nhận có nhận 120.000.000 đồng thì ông đồng ý trả lại số tiền gốc 400.000.000 đồng và trả tiền lãi 2%/tháng từ ngày 12/12/2024 cho đến khi giải quyết xong vụ việc, vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo hợp đồng vay.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị L1) là ông Huỳnh Văn Á trình bày: Đối với các yêu cầu có liên quan đến bà L1, ông thống nhất như lời trình bày nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Ông bà thống nhất mở lối đi theo yêu cầu của cụ T, đồng ý chia di sản thừa kế thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo yêu cầu của cụ T, ông H nhường kỹ phần được hưởng cho cụ T, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L về việc tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011 vô hiệu và chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 18 và 19, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ngày 14/8/2023, ông bà có rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông L về việc tháo dỡ hàng rào, công rào trả lại lối đi ban đầu có diện tích ngang 04m x dài hết đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Ông bà thống nhất mở lối đi theo yêu cầu của cụ T, đồng ý chia di sản thừa kế thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo yêu cầu của cụ T và ông Hoàng N3 kỹ phần được hưởng cho cụ T. Ông H2 biết việc cụ T và các anh em khác ký văn bản phân chia di sản thừa kế cho cụ T hưởng thừa đất số 18 và 19 vì khi đó ở chung nhà với cụ T nên ông H2 không đồng ý với

toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L về việc tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011 vô hiệu và chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 18 và 19, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ngày 14/8/2023, ông bà có rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông L về việc tháo dỡ hàng rào, công rào trả lại lối đi ban đầu có diện tích ngang 04m x dài hết đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T1 trình bày: Ông đồng ý chia di sản thừa kế thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo yêu cầu của cụ T và nhường phần được hưởng cho cụ T hưởng; không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Thửa đất số 257/4184,7m², thuộc tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh đang tranh chấp do bà nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Tường D1 vào ngày 29/7/2024 với giá 500.000.000 đồng. Bà đã thanh toán tiền cho anh D1 xong và anh D1 đã giao tài sản cho bà quản lý, sử dụng từ ngày 29/7/2024. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất có vườn chôm chôm và đang canh tác. Trong vụ việc của ông L khởi kiện cụ T, bà không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trần H4 và bà Nguyễn Thị Hồng N4 : Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt không có lý do, do đó Tòa án không ghi lời khai, không tiến hành hòa giải được, đã tiến hành tổng đạt họp lệ cho ông H4 và bà N đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông H4 và bà N vắng mặt không có lý do.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Thanh M và Công ty TNHH MTV D2) ông Lê Văn M1 trình bày: Ngày 01/8/2023, vợ chồng ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 có vay của Công ty TNHH D2 BĐS MIMI số tiền 400.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng (trao đổi qua lời nói, không thể hiện trong hợp đồng), thời gian vay 12 tháng (từ ngày 01/8/2023 đến ngày 01/8/2024), có thể chấp thửa đất số 482/564,7m², tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh của vợ chồng ông L đứng tên. Khi vay, vợ chồng ông L có làm Giấy thỏa thuận ngày 01/8/2023 do vợ chồng ông L ký kết với bà Cao Thị Mỹ H5 (đại diện công ty). Ngoài ra, ngày 02/8/2023 vợ chồng ông L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 482 cho ông Nguyễn Thanh M (cộng tác viên của Công ty TNHH D2) để cho ông M đứng tên để thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên, chỉ khi nào người vay không trả lãi thì bên Công ty mới thế chấp cho Ngân hàng. Sau khi vay, vợ chồng ông L chỉ trả được 01 tháng tiền lãi, sau đó không trả tiền lãi nên ông M đã thế chấp thửa cho Ngân hàng (hiện tại không nhớ Ngân hàng nào). Ông M và bà H5 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, yêu cầu vợ chồng ông L tất toán số tiền hiện nay đang nợ Ngân hàng do đang thế chấp quyền sử dụng. Sau khi vợ chồng ông L thanh toán xong và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía Công ty sẽ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L.

Hiện tại, phần đất này do vợ chồng ông L đang quản lý sử dụng và được biết là đất trống. Đối với vụ việc cụ T yêu cầu mở lối đi thì ông đại diện cho ông Nguyễn Thanh M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ T. Đối với phần đất ông M đang đứng tên có chiều ngang 11,45m, trong vụ việc cụ T yêu cầu mở lối liên quan đến

thửa đất 482/564,7m², tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh mà Hội đồng định giá đã định là 160.000.000 đồng/01m ngang thì ông không có ý kiến.

Tại phiên tòa, ông cho rằng trong Giấy thỏa thuận ngày 01/8/2023 đã có ghi số tài khoản và số điện thoại của Công ty, nhưng người vay không trả tiền trực tiếp cho Công ty tại Chi nhánh ấp C mà trả cho bà Nguyễn Thị L3 (người mô giới) là không đúng, vì Công ty không có thỏa thuận giao cho bà L3 thu tiền hộ. Từ trước đến nay, Công ty chỉ nhận một tháng tiền lãi vào lần vay đầu tiên khi cản trừ cho vay, còn lại không nhận được tiền gia đình ông L. Do đó, nếu Tòa án tuyên vô hiệu thì Công ty yêu cầu vợ chồng ông L trả 400.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 01/10/2023 cho đến khi giải quyết xong vụ việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2, tỉnh Tây Ninh) do ông Trần Hùng N1 đại diện trình bày: Việc Phòng C2 công chứng “Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/01/2011” thì tại thời điểm ký kết văn bản phân chia tài sản thừa kế những người ký kết giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đúng người, đúng chủ thể, đúng ý chí tự nguyện, không có dấu hiệu lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 do ông Trần Đình T2 đại diện trình bày: Ngày 02/8/2023, Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C1) tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phú L, bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Thanh M đối với thửa đất số 482, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 859186, số vào sổ cấp GCN: VP10970 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cấp ngày 04/7/2023. Sau khi kiểm tra giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, Văn phòng nhận thấy hồ sơ đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật; việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Khi thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng cho các bên tham gia giao dịch; cho các bên đọc lại hợp đồng. Sau khi đọc, các bên giao kết đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng, đã ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc công chứng thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định Luật Công chứng. Vì vậy, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 41/2025/DS-ST ngày 29 tháng 07 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh đã căn cứ vào các Điều 117, 122, 124, 131, 245, 246, 254, 463, 465, 466, 468, 470, 609, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650, 651 và 660 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 29, 133, 226 của Luật đất đai năm 2024; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của cụ Trương Thị T đối với ông Nguyễn Phú L về việc chia di sản thừa kế phần đất diện tích thực tế là 1.170,7m², thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Nguyễn Phú L có nghĩa vụ thanh toán số tiền 316.089.000đ (ba trăm mười sáu triệu không trăm chín mươi tám nghìn) đồng cho cụ Trương Thị T.

Kể từ ngày cụ Trương Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Phú L chưa thanh toán số tiền nêu trên thì ông L còn phải chịu số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thanh toán xong

Ông Nguyễn Phú L được hưởng phần đất diện tích thực tế là 1.170,7m² (CLN), thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh). Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp thửa số 174 dài 80,06m.
- Tây giáp thửa số 482 dài 11,32m + thửa đất số 483 dài 4,17m + phần đất còn lại của thửa đất số 20 dài gồm các đoạn là 16,86m + thửa đất số 260 dài 13,96m + thửa đất số 146 dài 10m + thửa đất số 185 dài 5m + thửa đất số 501 dài 6,30m + thửa đất số 502 dài 6,40m + thửa đất số 503 dài 5,60m.
- Nam giáp thửa đất số 27 dài 15,60m.
- Bắc giáp thửa đất số 16 dài 14,80m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 29/01/2024).

Các tài sản trên đất của vợ chồng ông L, vợ chồng ông L tiếp tục sử dụng.

Ông Nguyễn Phú L có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Phú L đối với cụ Trương Thị T về việc tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011 do Phòng công chứng số 02 công chứng số 40, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và chia di sản thừa kế đối với các thửa đất số 174, 175, 173, 176, 256 và 257, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 đối với ông Nguyễn Thanh M về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2023 giữa ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 đối với ông Nguyễn Thanh M do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng Trần Đình T2) công chứng ngày 02/8/2023, số công chứng 004400, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Các đương sự có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 482, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) theo quy định pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan chức năng có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Nguyễn Thanh M đứng tên đối với thửa số 482, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) để cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 cùng có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH D2 BĐS MIMI số tiền còn nợ đến ngày 29/7/2025 là 582.010.000đ (năm trăm tám mươi hai triệu không trăm mười nghìn) đồng, trong đó: tiền gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi là 182.010.000 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử (ngày 30/7/2025), ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông L và bà L1 còn phải trả cho Công ty TNHH D2 BĐS MIMI số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thanh toán xong.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện cụ Trương Thị T đối với ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 về việc mở lối đi chung.

Buộc ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 mở lại lối đi có diện tích thực tế là 194,3m² (trong đó có 22,8m² quy hoạch lộ giới), thuộc thửa đất số 482, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) do vợ chồng ông L đang quản lý và tháo dỡ hàng rào khung sắt, cổng rào.

Buộc ông Nguyễn Phú L mở lối đi qua phần đất thực tế là 59,2m², thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) do vợ chồng ông L đang quản lý.

Ghi nhận ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị H1 đồng ý mở lối đi có diện tích là 148,4m², thuộc thửa đất 174, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) do vợ chồng ông Nguyễn Thanh H đứng tên.

Ghi nhận cụ Trương Thị T đồng ý mở lối đi có diện tích là 161,0m² thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) do cụ T đứng tên.

Các đương sự sử dụng lối đi chung có diện tích thực tế là 562,9m², thuộc các thửa đất 482/194,3m², 20/59,2m², 174/148,4m² và 175/161,0m², tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh). Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp đường đất BĐDC dài 4m.
- Tây giáp đường nhựa dài 4m.
- Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất 482 dài các đoạn là 5,75m + 43,05m + phần đất còn lại của thửa đất số 20 dài 14,74m + phần đất còn lại của thửa đất số 174 dài 37,14m + phần đất còn lại của thửa đất số 175 dài 40,26m.
- Bắc giáp thửa đất số 16 dài 5,82m + 43,46m + 14,80m + 37,13m + 38,28m + 2m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 22/9/2023).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng liên quan đến các thửa đất trên để xác lập quyền sử dụng đất hạn chế đất liền kề theo quyết định của bản án.

Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H3 về việc buộc ông Nguyễn Phú L tháo dỡ hàng rào, công rào trả lại hiện trạng con đường như thỏa thuận của gia đình ban đầu với diện tích ngang 4m x dài hết đất để làm lối đi chung.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/8/2025 bị đơn ông Nguyễn Phú L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Phú L là ông Huỳnh Văn Ân trình bày: Ông L tự nguyện rút một phần kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm giải quyết tranh chấp thừa kế tài sản và phần giải quyết hậu quả của giao dịch vay tài sản, chỉ còn kháng cáo đối với phần mở lối đi chung diện tích 194.3m². Ông L không đồng ý với phần bản án sơ thẩm buộc tháo dỡ hàng rào, công rào và dành phần đất thuộc thửa số 482 để làm lối đi, vì cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L, bà L1, đồng thời cho rằng nguyên đơn còn có lối đi khác. Tuy nhiên, trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu mở lối đi chung thì ông đồng ý và đề nghị buộc cụ T thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giá thực tế tại địa phương đối với diện tích mở lối đi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ Trương Thị T trình bày: Bà T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với phần tranh chấp về lối đi chung, không đồng ý kháng cáo của ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên phần bản án dân sự sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu mở lối đi chung của nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng phần đất của cụ T ở phía trong bị vây bọc, lối đi tranh chấp là lối đi chung đã hình thành và được sử dụng ổn định từ lâu, là lối đi duy nhất ra đường công cộng. Việc ông L, bà L1 rào chắn, xây công ngăn cản việc đi lại đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Đối với phần tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TNHH D2 BĐS MIMI, ông Ân trình bày vợ chồng ông L, bà L1 có vay số tiền 400.000.000 đồng, đã trả được 8.000.000 đồng tiền lãi và cho rằng còn đóng lãi thông qua bà Nguyễn Thị L3 là người môi giới số tiền 120.000.000 đồng, nhưng do công ty D2 không thừa nhận có nhận số tiền 120.000.000 đồng từ bà L3 nên ông L xác định quan hệ giữa ông lâm và bà L3 là quan hệ khác, ông L không yêu cầu đưa bà L3 tham gia tố tụng trong vụ án này và sẽ khởi kiện bằng vụ án khác đối với số tiền đã giao cho bà L3.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Phú L tự nguyện rút một phần kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm giải quyết tranh chấp thừa kế tài sản và phần giải quyết hậu quả của giao dịch vay tài sản. Việc rút một phần kháng cáo của ông L là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này.

Về nội dung: Xét phần kháng cáo còn lại của ông Nguyễn Phú L đối với phần bản án sơ thẩm giải quyết về lối đi chung, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập, đánh giá chứng cứ đầy đủ, khách quan và có căn cứ xác định phần đất của nguyên đơn ở phía trong bị vây bọc, lối đi đang tranh chấp là lối đi thực tế đã hình thành từ lâu và là lối đi cần thiết để ra đường công cộng. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông L và bà L1 tháo dỡ hàng rào, cổng rào, dành phần đất để bảo đảm lối đi chung diện tích 194.3m² thuộc thửa đất số 482 tọa lạc tại ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự. Đối với ý kiến yêu cầu thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, xét thấy lối đi này có nguồn gốc sử dụng chung từ lâu, còn hàng rào, cổng rào được tạo lập sau khi phát sinh tranh chấp nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông L là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L xác định đối với số tiền lãi đã giao cho bà Nguyễn Thị L3 thì không yêu cầu giải quyết trong vụ án này và sẽ khởi kiện bằng vụ án khác và không yêu cầu đưa bà L3 vào tham gia tố tụng trong vụ án này nên không đề cập.

Từ những căn cứ trên, đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo ông Nguyễn Phú L đã rút, không chấp nhận phần kháng cáo còn lại, giữ nguyên phần bản án dân sự sơ thẩm về việc giải quyết lối đi chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phú L nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ theo các Điều 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà H1, ông T1, ông H2, bà H3, ông H4, bà N, ông M, Văn phòng C, Văn phòng C4 nhưng đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phú L Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Phú L tự nguyện rút một phần kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm giải quyết tranh chấp thừa kế tài sản và phần giải quyết hậu quả của giao dịch vay tài sản, chỉ còn giữ kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc mở lối đi chung. Xét việc rút một phần kháng cáo của ông L và bà L1 là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo đã rút.

[2.2] Xét kháng cáo của ông L đối với phần bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của cụ Trương Thị T về mở lối đi chung:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và xác minh tại địa phương có đủ căn cứ xác định phần đất của cụ Trương Thị T ở phía trong bị vây bọc, không có lối đi ra đường công cộng, lối đi đang tranh chấp là lối đi đã hình thành từ lâu, là lối đi thực tế duy nhất để đi từ đường công cộng vào phần đất của cụ T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông L bà L1 và những người có liên quan mở lối đi chung là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự.

Ông L cho rằng phần đất thuộc thửa số 482, phần tranh chấp yêu cầu mở lối đi có diện tích là 94,3m², thửa 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L bà L1 nên không đồng ý giành làm lối đi và cho rằng cụ T còn có lối đi khác. Tuy nhiên, các tài liệu xác minh tại địa phương và chứng cứ có trong hồ sơ đều thể hiện ngoài lối đi đang tranh chấp thì phần đất của cụ T không còn lối đi nào khác thuận tiện để ra đường công cộng. Mặt khác, chính ông L trong quá trình giải quyết vụ án cũng đã thừa nhận lối đi này có từ lâu và các hộ trong gia đình cùng sử dụng. Vì vậy, việc ông L, bà L1 dựng hàng rào, cổng rào ngăn cản việc đi lại là làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng hợp pháp lối đi của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm buộc ông L bà L1 tháo dỡ hàng rào, cổng rào để trả lại hiện trạng lối đi là có căn cứ.

Đối với ý kiến của ông L ban đầu cho rằng nếu chấp nhận yêu cầu mở lối đi thì cụ T phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giá thực tế tại địa phương. Thấy rằng lối đi này có nguồn gốc là lối đi chung đã hình thành và được sử dụng ổn định từ năm 1978 trong nội bộ gia đình cụ T, còn hàng rào, cổng rào là tài sản do ông L, bà L1 tạo lập sau khi phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc nguyên đơn phải thanh toán giá trị đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần lối đi tranh chấp cho bị đơn là có cơ sở.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phú L xác định không yêu cầu giải quyết trong vụ án này đối với khoản tiền lãi mà ông L cho rằng đã giao cho bà Nguyễn Thị L3 để trả nợ vay đối với Công ty TNHH D2 BĐS MIMI. Đồng thời không yêu cầu đưa bà L3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì ông L sẽ khởi kiện bà L3 bằng vụ án khác

khi có yêu cầu. Vì vậy, vấn đề này không ảnh hưởng đến việc xem xét phần kháng cáo còn lại về lỗi đi chung, nên không xem xét đề cập.

[3] Từ những phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phú L, giữ nguyên phần bản án dân sự sơ thẩm đã giải quyết về việc mở lối đi chung, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo đã rút. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông L đã rút là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Phú L phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu, năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Nguyễn Phú L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án,

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận phần kháng cáo của ông Nguyễn Phú L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phú L về phần Bản án dân sự sơ thẩm giải quyết tranh chấp thừa kế tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của giao dịch vay tài sản.

Căn cứ Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124, 131, 245, 246, 254, 463, 465, 466, 468, 470, 609, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650, 651 và 660 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 29, 133, 226 của Luật đất đai năm 2024; Điều 12, 26, 29 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. Chấp nhận yêu cầu của cụ Trương Thị T đối với ông Nguyễn Phú L về việc chia di sản thừa kế phần đất diện tích thực tế là 1.170,7m², thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

Buộc ông Nguyễn Phú L có nghĩa vụ thanh toán số tiền 316.089.000đ (Ba trăm mười sáu triệu, không trăm chín mươi tám nghìn) đồng cho cụ Trương Thị T.

Kể từ ngày cụ Trương Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn

Phú L chưa thanh toán số tiền nêu trên thì ông L còn phải chịu số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thanh toán xong

Ông Nguyễn Phú L được hưởng phần đất diện tích thực tế là 1.170,7m² (CLN), thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh). Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp thửa số 174 dài 80,06m.

- Tây giáp thửa số 482 dài 11,32m + thửa đất số 483 dài 4,17m + phần đất còn lại của thửa đất số 20 dài gồm các đoạn là 16,86m + thửa đất số 260 dài 13,96m + thửa đất số 146 dài 10m + thửa đất số 185 dài 5m + thửa đất số 501 dài 6,30m + thửa đất số 502 dài 6,40m + thửa đất số 503 dài 5,60m.

- Nam giáp thửa đất số 27 dài 15,60m.

- Bắc giáp thửa đất số 16 dài 14,80m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 29/01/2024).

Các tài sản trên đất của vợ chồng ông L, vợ chồng ông L tiếp tục sử dụng.

Ông Nguyễn Phú L có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Phú L đối với cụ Trương Thị T về việc tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 24/11/2011 do Phòng công chứng số 02 công chứng số 40, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu và chia di sản thừa kế đối với các thửa đất số 174, 175, 173, 176, 256 và 257, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 đối với ông Nguyễn Thanh M về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2023 giữa ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 đối với ông Nguyễn Thanh M do Văn phòng C3 (nay là Văn phòng Trần Đình T2) công chứng ngày 02/8/2023, số công chứng 004400, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Các đương sự có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 482, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) theo quy định pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan chức năng có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Nguyễn Thanh M đứng tên đối với thửa số 482, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) để cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 cùng có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH D2 BĐS MIMI số tiền còn nợ đến ngày 29/7/2025 là 582.010.000đ (Năm trăm tám mươi hai triệu không trăm mười nghìn) đồng, trong đó: tiền gốc là

400.000.000 đồng, tiền lãi là 182.010.000 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử (ngày 30/7/2025), ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông L và bà L1 còn phải trả cho Công ty TNHH D2 BĐS MIMI số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho đến khi thanh toán xong.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện cụ Trương Thị T đối với ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 về việc mở lối đi chung.

Buộc ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 mở lại lối đi có diện tích thực tế là 194,3m² (trong đó có 22,8m² quy hoạch lộ giới), thuộc thửa đất số 482, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) do vợ chồng ông L đang quản lý và tháo dỡ hàng rào khung sắt, cổng rào.

Buộc ông Nguyễn Phú L mở lối đi qua phần đất thực tế là 59,2m², thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) do vợ chồng ông L đang quản lý.

Ghi nhận ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị H1 đồng ý mở lối đi có diện tích là 148,4m², thuộc thửa đất 174, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) do vợ chồng ông Nguyễn Thanh H đứng tên.

Ghi nhận cụ Trương Thị T đồng ý mở lối đi có diện tích là 161,0m² thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh) do cụ T đứng tên.

Các đương sự sử dụng lối đi chung có diện tích thực tế là 562,9m², thuộc các thửa đất 482/194,3m², 20/59,2m², 174/148,4m² và 175/161,0m², tờ bản đồ số 18, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh). Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp đường đất BĐDC dài 4m.
- Tây giáp đường nhựa dài 4m.
- Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất 482 dài các đoạn là 5,75m + 43,05m + phần đất còn lại của thửa đất số 20 dài 14,74m + phần đất còn lại của thửa đất số 174 dài 37,14m + phần đất còn lại của thửa đất số 175 dài 40,26m.
- Bắc giáp thửa đất số 16 dài 5,82m + 43,46m + 14,80m + 37,13m + 38,28m + 2m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 22/9/2023).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng liên quan đến các thửa đất trên để xác lập quyền sử dụng đất hạn chế đất liền kề theo quyết định của bản án.

Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Thanh H2, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị H3 về việc buộc ông Nguyễn Phú L tháo dỡ hàng rào, cổng rào trả lại hiện trạng con đường như thỏa thuận của gia đình ban đầu với diện tích ngang 4m x dài hết đất để làm lối đi chung.

5. Về chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 phải chịu 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu, năm trăm nghìn đồng) đối với tranh chấp lỗi đi, ông Nguyễn Phú L phải chịu số tiền 16.500.000đ (Mười sáu triệu, năm trăm nghìn đồng) đối với hai tranh chấp chia di sản thừa kế. Ông L đã nộp 13.000.000đồng (Mười ba triệu đồng) và đã chi xong.

Cụ Trương Thị T phải chịu số tiền 43.500.000đ (Bốn mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng) đối với tranh chấp lỗi đi và chia di sản thừa kế. Ghi nhận cụ T đã nộp 63.000.000đ (sáu mươi ba triệu đồng) và chi xong nên ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 cùng có nghĩa vụ trả lại số tiền 16.500.000đ (Mười sáu triệu, năm trăm nghìn) đồng cho cụ T. Ngoài ra, ông Nguyễn Phú L còn phải trả lại số tiền 3.000.000đ (ba triệu) đồng cho cụ T.

Ông Nguyễn Phú L phải chịu 4.500.000đồng (Bốn triệu, năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm (đã nộp xong).

Kể từ ngày cụ Trương Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 chưa thanh toán số tiền nêu trên thì ông L và bà L1 còn phải chịu số tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thanh toán xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Trương Thị T phải chịu 5.268.000đ (năm triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Phú L và bà Nguyễn Thị L1 không phải chịu án phí.

Công ty TNHH MTV D2 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị H1 số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025744 ngày 03/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Tây Ninh).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H2 và bà Nguyễn Thị H3 số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025745 ngày 03/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Tây Ninh).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Nguyễn Phú L là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm.

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 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.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Diễm Hằng