

Bản án số: 1282/2026/DS-PT

Ngày: 26-6-2026

V/v “Tranh chấp chia tài sản thuộc
sở hữu chung, tranh chấp đòi nhà”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Thu Lan

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Hải Vân

2. Ông Phạm Thanh Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Hương – 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 Nguyễn Thị Mai Hương – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 13/5/2026, ngày 21/5/2026, ngày 17/6/2026 và ngày 26/6/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 665/2026/DS-PT ngày 07/4/2026 về việc “Tranh chấp chia tài sản thuộc sở hữu chung, tranh chấp đòi nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1253/2025/DS-ST ngày 03/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2625/2026/DS-PT ngày 22 tháng 4 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6671/2026/QĐPT- DS ngày 13/5/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7564/2026/QĐPT- DS ngày 21/5/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8562/2026/QĐPT- DS ngày 17/6/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hữu P

Địa chỉ: số G ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An (nay là tổ D, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh).

1.2. Ông Đặng Văn T

Địa chỉ: số C đường Đ, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An (nay là tổ B, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh).

1.3. Bà Đặng Thị T1

Địa chỉ: B ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, ông T, bà T1: Bà Đỗ Thị L.

Địa chỉ: 4 N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 1 L, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đặng Văn S.

Địa chỉ: Tổ H, ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là Tổ H, ấp C, xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thanh D

2.2. Bà Đặng Thị Thùy D1

Địa chỉ: A Â (nổi dài), phường R, Quận H Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thanh D, sinh năm 1989 Văn bản ủy quyền số công chứng 010966 ngày 24/10/2024.

2.3. Ông Đặng Thanh D

Địa chỉ: A Â (nổi dài), phường R (Phường B cũ), Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T2

Địa chỉ: A T, KP A, phường G, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Nguyễn Đức L1

3.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ N

Cùng địa chỉ: A Â (nổi dài), phường R, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/5/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 do bà Đỗ Thị L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc nhà đất:

Nhà đất tại địa chỉ số A Á (nối dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Á (nối dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu của bà Đặng Thị C, sinh năm 1953 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7682/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H cấp cho bà Đặng Thị C ngày 26/8/2008.

Bà Đặng Thị C có chồng là ông Lê Văn G (chết trước bà C); bà C không có người con ruột, con nuôi nào.

Ngày 03/02/2015 bà C chết, khi chết bà C không để lại di chúc. Do bà C không có con ruột, con nuôi, cha mẹ và chồng của bà C đã chết trước bà C. Do đó, các ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 và ông Đặng Văn S là anh chị em ruột của bà C là những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ hai của bà C đã thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với tài sản bà C để lại. Ngày 08/12/2020 ông P, ông T, ông S và bà T1 đã được Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật những người thừa kế của bà C vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7682/2008/GCN cấp ngày 26/8/2008.

Hiện nhà đất này đang do bà Đặng Thị Thùy D1 và ông Đặng Thanh D là con ruột ông Đặng Văn S trực tiếp quản lý, sử dụng và cho thuê. Hiện trạng của căn nhà được chia làm 3 phần theo hướng nhìn vào từ đường N gồm phần 1 (phần đầu tiên giáp mặt tiền đường chính của căn nhà): ông D đang sinh sống; phần 2 (phần giữa): gia đình bà D1 sinh sống; phần 3: cho bà N và ông L1 thuê.

Năm 2015, sau khi bà C chết thì bà D1 cho 1 người tên V thuê phần 1 căn nhà từ tháng 03/2015 đến khoảng 01/2022 để làm tiệm uốn tóc, giá cho thuê 4.000.000đ/tháng và cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ N, ông Nguyễn Đức L1 thuê phần 3 căn nhà từ tháng 03/2015 cho đến nay, giá cho thuê 2.500.000đ/tháng. Hiện ông L1, bà N vẫn còn ở thuê căn nhà này.

Ông P, bà T1 và ông T (gọi chung là nguyên đơn) đề nghị bán căn nhà trên để chia theo phần cho các đồng sở hữu chung nhưng ông S không đồng ý. Vào tháng 8 năm 2023, ông P, bà T1 và ông T cũng đã bàn bạc với bà D1 và các bên đi đến thống nhất là tiền thuê nhà hàng tháng sẽ chuyển cho bà T1 giữ để bà T1 lấy chi phí đó làm đám giỗ cho bà C hàng năm. Tuy nhiên, bà D1 đã không thực hiện theo thỏa thuận. Ông P, bà T1, ông T đã nhiều lần liên hệ nhưng bà D1 và ông D không hợp tác. Đình điểm là ngày 10/9/2023, ông P, bà T1, ông T đến để thỉnh bàn thờ và di ảnh của bà C về Long An thờ cúng (điều này ông P, bà T1,

ông T đã thông báo cho ông D trước đó 1 tuần) nhưng ngày hôm đó bà D1 và ông D khóa trái cửa bằng 3 ổ khóa. Ông P, bà T1, ông Tân báo với Công an phường và đồng chí T3 – cảnh sát khu vực đã đến giải quyết, yêu cầu ông P, bà T1, ông T nhờ thợ phá khóa để vào trong nhà thỉnh di ảnh bà C về quê thờ cúng. Đồng thời, nguyên đơn cũng có thông báo đòi nhà bằng văn bản ngày 14/9/2023 gửi cho ông D và bà D1 yêu cầu trả ông D, bà D1 và những người đang được bà D1 cho thuê nhà trong thời hạn 30 ngày phải giao trả nhà cho nguyên đơn. Ông D và bà D1 đã nhận được thông báo nhưng không thực hiện.

Do việc tự thỏa thuận giải quyết với ông S, bà D1 và ông D không thành nên các nguyên đơn khởi kiện ông Đặng Văn S, bà Đặng Thị Thùy D1 và ông Đặng Thanh D tại Tòa án, yêu cầu giải quyết các yêu cầu cụ thể như sau:

1. Chia tài sản thuộc quyền sở hữu chung của các đồng sở hữu (gồm ông P, ông T, bà T1 và ông S) là căn nhà số A Ấ (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới là số A Ấ (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thẩm định là 16.212.710.000 đồng (Trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 15.593.789.756 đồng; giá trị xây dựng là 618.919.990 đồng); Yêu cầu chia thành 4 phần mỗi người được hưởng 1 phần tương đương số tiền là 4.053.177.500 đồng). Ông P, ông T, bà T1 và ông S đều không có khả năng nhận nhà và giao tiền cho các đồng sở hữu còn lại nên đề nghị phát mãi nhà đất để chia theo phần được hưởng.

2. Yêu cầu bà Đặng Thị Thùy D1, ông Đặng Thanh D, bà Nguyễn Thị Mỹ N, ông Nguyễn Đức L1 và tất cả những người đang thực tế sinh sống tại căn nhà số A Ấ (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Ấ phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) phải dọn ra khỏi căn nhà nêu trên để trả lại nhà cho các đồng sở hữu.

3. Yêu cầu Tòa án tuyên Biên bản thỏa thuận lập ngày 26/7/2020 vô hiệu do thỏa thuận của các đồng thừa kế đã vi phạm điều cấm của luật.

4. Yêu cầu bà D1 phải trả lại tiền thuê nhà đã nhận từ vợ chồng bà N, ông L1 cho các đồng sở hữu tạm tính từ 4/2015 đến 10/2025 là 10 năm 04 tháng, số tiền là: $2.500.000\text{đ}/1\text{ tháng} \times 10\text{ năm }06\text{ tháng}$ (quy ra tháng là 126 tháng) = 312.500.000đồng.

Tổng số tiền 03 người được hưởng là: $(312.500.000\text{đ} : 4\text{ người}) \times 3 = 234.375.000\text{ đồng}$

Yêu cầu bà D1 trả lại tiền thuê nhà đã nhận từ ông V tính từ 01/01/2015 đến 01/01/2022 là 07 (bảy năm) tương đương 84 tháng, mỗi tháng 4.000.000 đồng, số tiền là $4.000.000\text{đ} \times 84\text{ tháng} = 336.000.000\text{đồng}$.

Tổng số tiền 03 người được hưởng là: $(336.000.000\text{đ} : 4\text{ người}) \times 3 = 252.000.000\text{ đồng}$.

Yêu cầu bà D1 phải tiếp tục trả cho nguyên đơn số tiền bà N, ông L1 thuê nhà phát sinh sau khi xét xử đến khi bà N và ông L1 trả lại nhà.

5. Yêu cầu bồi thường thiệt hại do chiếm dụng nhà tính theo giá tiền cho thuê nhà tương ứng với từng phần nhà, cụ thể:

- Phần nhà bà D1 đang sử dụng có giá thuê khoảng 4.000.000đ/tháng; thời gian tính từ ngày 26/8/2020 đến 28/10/2025 (là 62 tháng) do vậy số tiền bà D1 phải trả cho nguyên đơn là $3.000.000đ \times 62 \text{ tháng} = 186.000.000 \text{ đồng}$

- Phần nhà ông D đang sử dụng có giá thuê khoảng 4.000.000đ/tháng; thời gian tính từ ngày 14/10/2023 đến 28/10/2025 (là 24 tháng) do vậy số tiền ông D phải trả cho nguyên đơn là $3.000.000đ \times 24 \text{ tháng} = 72.000.000 \text{ đồng}$

Đồng thời ông D và bà D1 tiếp tục trả tiền do nhà bị chiếm dụng theo số tiền thuê tháng nêu trên cho đến khi giao nhà cho nguyên đơn.

Các chi phí tố tụng phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn – ông Đặng Văn S do ông Đặng Thanh D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông S và các ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1, Đặng Thị C (chết năm 2015) là anh chị em ruột. Ông S xác định nhà đất tại địa chỉ số A Â (nối dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày. Nhà đất trên đã được cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 và ông Đặng Văn S vào ngày 08/12/2020. Nay, nguyên đơn là ông P, ông T, bà T1 khởi kiện tại Tòa án yêu cầu chia tài sản chung đối với nhà đất tại địa chỉ số A Â (nối dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nối dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thì ông S đồng ý chia tài sản này và thống nhất giá trị nhà đất theo giá thẩm định là 16.212.710.000 đồng. Tuy nhiên, do các đồng thừa kế của bà C đồng ý cho bà D1 được nhận phần 2 của nhà đất tại địa chỉ số A Â (nối dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (là phần nhà nằm ở giữa, hiện do gia đình bà Đặng Thị Thùy D1 đang sử dụng) nên ông S chỉ đồng ý chia tài sản chung đối với nhà đất nêu trên sau khi trừ đi phần giá trị nhà đất chia cho bà D1 được hưởng theo Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020. Ông S không có tiền để nhận nhà nên yêu cầu phát mãi nhà đất để chia phần được hưởng. Ông S không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn – bà Đặng Thị Thùy D1 do ông Đặng Thanh D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà D1 và bà Đặng Thị C có mối quan hệ là cô – cháu. Bà C là cô ruột của bà D1 (con của ông Đặng Văn S); từ năm 1996 bà D1 đã từ quê lên sống cùng bà C cho đến khi bà C chết (tháng 02/2015). Do bà C không có con nên trong thời gian sống chung bà C đã chăm sóc bà D1 như con ruột.

Bà D1 và người đại diện theo ủy quyền là ông D xác nhận nhà đất tại địa chỉ số A Ấ (nối dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Ấ (nối dài) phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản của bà Đặng Thị C (chết năm 2015).

Sau khi bà C chết, các đồng thừa kế của bà Đặng Thị C và ông Lê Văn G (chồng bà C) đã thỏa thuận phân chia di sản của ông Lê Văn G và bà Đặng Thị C tại Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020. Theo mục III phần số 2 của Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020 có nội dung “*Hai họ Lê, Đặng thống nhất để lại phần 2 của nhà đất số A Ấ (nối dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (là phần nhà nằm ở giữa, hiện do gia đình bà Đặng Thị Thùy D1 đang sử dụng) để thờ cúng vợ chồng ông G và bà C. Hai họ đồng ý cho bà Đặng Thị Thùy Dung được quyền liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục đứng tên sở hữu phần nhà đất này*”. Bà D1 đã liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục thì được biết nhà đất này đang bị quy hoạch không thể thực hiện thủ tục tách thửa để đứng tên sở hữu phần nhà mà bà D1 đang sử dụng. Do vậy, bà không thực hiện thủ tục đứng tên sở hữu phần nhà đất này và tiếp tục ở tại phần 2 căn nhà này đến nay. Kể từ khi bà C chết, căn nhà vẫn được giữ nguyên hiện trạng, bà không có sửa chữa, nâng cấp gì đối với căn nhà.

Đối với yêu cầu chia tài sản chung của các nguyên đơn thì bà D1 có ý kiến như sau: Sau khi bán nhà đất trên thì trừ 1 phần (tương đương giá trị phần nhà bà D1 đang sử dụng) để chia cho bà D1; phần còn lại chia đều cho ông P, ông T, bà T1 và ông S.

Đối với yêu cầu trả tiền cho thuê nhà đã nhận của ông L1 và bà N; ông V như yêu cầu của nguyên đơn: Đại diện ủy quyền của bà D1 xác nhận bà D1 đã nhận tiền thuê nhà của ông L1, bà N từ tháng 4/2015 đến tháng 10/2025, giá thuê 2.500.000đồng/tháng; nhận tiền thuê nhà từ ông V (không nhớ rõ họ tên do thời gian đã lâu) từ tháng 4/2015 đến tháng 01/2022, giá thuê 4.000.000đồng/tháng. Tuy nhiên bà D1 đã sử dụng hết số tiền này cho việc cúng giỗ hàng năm cho bà C và ông G (khoảng 12.000.000đ đến 15.000.000đ/1 đám); cúng ngày mùng 1 và ngày rằm (ngày 15 âm lịch) hàng tháng theo như bà C cúng khi còn sống (khoảng 1.000.000đồng/tháng) nên không đồng ý trả lại phần tiền này cho các đồng nguyên đơn.

Từ năm 1996, bà D1 được bà C (cô ruột) cho ở nhờ tại căn nhà số A Ấ (nối dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để đi học, đi làm và ở liên tục từ đó đến khi bà C mất; sau đó bà D1 tiếp tục được các đồng thừa kế của bà C đồng ý ở lại phần nhà nằm ở giữa (hiện do gia đình bà Đặng Thị Thùy D1

đang sử dụng) này nên bà D1 không đồng ý với yêu cầu bồi thường thiệt hại do chiếm dụng nhà thời gian từ ngày 26/8/2020 đến ngày 28/10/2025 (tương đương 62 tháng) của nguyên đơn.

Ngày 18/3/2025, bà D1 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu được nhận phần nhà đất bà D1 đang sử dụng theo nội dung bản Thỏa thuận ngày 26/7/2020 với diện tích là 37,8m² (căn cứ theo tờ bản đồ đo vẽ ngày 30/8/2024) hoặc nhận giá trị tương đương theo chứng thư thẩm định giá tháng 12/2024 với số tiền là 4.942.261.858 đồng. Yêu cầu nguyên đơn trả cho bà chi phí ma chay đám tang của bà C tạm tính là 110.000.000 đồng, chi phí xây dựng mồ mả cho bà C khoảng 160.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn – ông Đặng Thanh D trình bày:

Ông D và bà Đặng Thị C có mối quan hệ là cô – cháu. Bà C là cô ruột của ông D (con của ông Đặng Văn S). Ông D xác nhận hiện ông đang ở tại phần nhà số 1 - phần mặt tiền tiếp giáp đầu đường N phía trước căn nhà số A Ấ (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh - phần nhà chờ bán để chia như biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020; trong đó có phần của ông Đặng Văn S (cha ruột của bà D1 và ông D). Ông không chiếm đoạt tài sản. Ông đồng ý giao trả phần nhà đang ở ngay khi nhà được bán. Kể từ khi bà C chết, căn nhà vẫn được giữ nguyên hiện trạng, ông không có sửa chữa, nâng cấp căn nhà.

Yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông bồi thường thiệt hại do chiếm dụng sử dụng một phần căn nhà số A Ấ (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thời gian từ ngày 14/10/2023 đến nay thì ông D không đồng ý do ông được bà C cho ở nhờ từ năm 2006 đến nay, ông không thuê nhà nên không phải trả tiền.

Ngày 18/3/2025, ông D có yêu cầu phản tố: yêu cầu các nguyên đơn trả cho ông khoản phí quản lý và bảo quản tài sản đối với 02 căn nhà của bà Đặng Thị C gồm: căn nhà số A Ấ (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 4/2015 đến tháng 6/2022 (đã bán năm 2022) và căn nhà số A Ấ (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A Ấ (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) từ tháng 4/2015 đến tháng 10/2025 với số tiền tổng cộng là 618.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông D xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Mỹ N trình bày:

Bà N xác nhận bà và ông Nguyễn Đức L1 (chồng bà N) hiện đang thuê một phần diện tích căn nhà số A Ấ (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê nhà ông bà đang ký với bà Đặng Thị Thùy D1, giá thuê hàng tháng là 2.500.000đồng; thanh toán tiền thuê nhà vào ngày 14 hàng

tháng. Bà đã trả tiền thuê nhà đến thời điểm hiện tại và không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các đồng sở hữu căn nhà trên. Bà cam kết vợ chồng bà sẽ trả lại phần nhà thuê khi có yêu cầu của các đồng sở hữu hoặc quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Vào năm 2008 bà có giao cho bà C số tiền đặt cọc là 1.400.000đồng nên bà yêu cầu được nhận lại số tiền cọc này khi trả nhà và phải được thông báo trước thời gian trả nhà là 01 tháng và yêu cầu hỗ trợ cho bà chi phí di dời sang nơi ở mới.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1253/2025/DS-ST ngày 03/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1.

1.1. Tuyên Biên bản thỏa thuận lập ngày 26/7/2020 vô hiệu.

1.2. Xác định nhà đất tại số A Â (nội dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nội dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản chung của các ông bà Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 và ông Đặng Văn S theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7682/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/8/2008 cho bà Đặng Thị C, đã cập nhật thay đổi sở hữu ngày 08/12/2020.

Nhà và đất tại địa số 125/165T9 Â (nội dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nội dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) có giá trị là 16.212.710.000 (Mười sáu tỷ hai trăm mười hai triệu bảy trăm mười nghìn đồng).

1.3. Các ông, bà: Nguyễn Hữu P, Đặng Văn T, Đặng Thị T1 và Đặng Văn S mỗi người được nhận $\frac{1}{4}$ giá trị tài sản tương đương là 16.212.710.000đ : 4 = 4.053.177.500 (Bốn tỷ không trăm năm mươi ba triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì ông bà có tên tại mục 1.3 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là nhà đất tọa lạc số A Â (nội dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nội dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định pháp luật. Sau khi trừ đi các chi phí, giá trị nhà đất còn lại chia cho các đồng sở hữu theo tỷ lệ trên.

Giao Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 45(BĐĐC) địa chỉ số A Â (nội dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), sau khi trừ đi các chi phí phát mãi, phí thi hành án, các khoản thuế và chi

phí khác phát sinh khi thực hiện các thủ tục phát mãi căn nhà theo quy định của pháp luật, số tiền còn lại chia theo tỷ lệ trên.

1.4. Buộc bà Đặng Thị Thùy D1 phải trả cho ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 số tiền là 542.250.000 (Năm trăm bốn mươi hai triệu hai trăm năm mươi) đồng (Mỗi người được nhận là 180.750.000 đồng), trong đó: Tiền thuê nhà đã nhận của ông V, bà N và ông L1 là 488.250.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 54.000.000 đồng, thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5. Buộc ông Đặng Thanh D phải trả cho ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 số tiền là 72.000.000 (Bảy mươi hai triệu) đồng (Mỗi người được nhận là 24.000.000 đồng), thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông D và bà D1 tiếp tục phải thanh toán tiền thuê nhà cho các ông bà có tên nêu trên cho đến khi giao toàn bộ căn nhà cho ông P, ông T, bà T1.

1.6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị Mỹ N, ông Nguyễn Đức L1 với bà Đặng Thị Thùy D1. Ông L1 và bà N có trách nhiệm trả lại phần nhà đang thuê tại căn nhà số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông P, bà T1, ông T, ông S.

Ông P, bà T1, ông T, ông S có trách nhiệm trả lại bà Nguyễn Thị Mỹ N, ông Nguyễn Đức L1 số tiền 1.400.000 đồng. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.7. Buộc bà Đặng Thị Thùy D1, ông Đặng Thanh D giao trả phần nhà đang quản lý tại căn nhà số A Â (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông P, bà T1, ông T, ông S. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện giao nhận số tiền 130.000.000 đồng giữa ông P, ông T, bà T1 và bà D1, thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 đồng ý hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng là chi phí di dời cho ông Đặng Thanh D, bà Đặng Thị Thùy D1, thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đặng Thanh D.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị Thùy D1 đối với yêu cầu nhận giá trị phần nhà đất hiện đang sử dụng theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020 với diện tích là 37,8m² (căn cứ theo tờ bản đồ đo vẽ ngày 30/8/2024) giá trị tương đương theo chứng thư thẩm định giá tháng 12/2024 số tiền là 4.942.261.858 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 17/11/2025, bà Đặng Thị Thùy D1 và ông Đặng Thanh D nộp đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 1253/2025/DS-ST ngày 03/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà D1, ông D; bà D1 yêu cầu chia cho bà D1 phần di sản của bà C, ông G để lại theo đúng thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị Thùy D1 và ông Đặng Thanh D đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà D1, ông D, chia cho bà D1 phần nhà số 2 theo thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không đưa chồng con bà D1 là những người đang cư trú tại căn nhà trên vào tham gia tố tụng, không đưa những người có tên trong Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020 vào tham gia tố tụng nên sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành các quy định của pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Thủ lý đúng thẩm quyền; thời hạn chuẩn bị xét xử và thời hạn mở phiên tòa đúng theo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại Điều 290 và Điều 292 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định tại Điều 296, đến Điều 298; Điều 301 đến 303, Điều 305 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D1, ông D, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1253/2025/DS-ST ngày 03/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: không đưa đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là chồng con bà D1 và những người có tên trong Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Đặng Thị Thùy D1 và ông Đặng Thanh D còn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn đề nghị vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:

Bà Đặng Thị Thùy D1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bà D1, chia cho bà D1 phần di sản của bà C và ông G để lại theo đúng thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020.

Ông Đặng Thanh D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với ông D.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

Bà Đặng Thị C (sinh năm 1953, chết ngày 03/2/2015) có chồng là ông Lê Văn G (chết ngày 02/01/1999). Bà C và ông G không có con chung.

Ngày 26/8/2008, bà Đặng Thị C đã được Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7682/2008/GCN cho nhà đất tại địa chỉ số A Â (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà C chết không để lại di chúc.

Sau khi bà C chết, bà Đặng Thị T1 đã khởi kiện ông Đặng Văn S tại Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để tranh chấp chia thừa kế, vụ án đã được thụ lý ngày 26/10/2015.

Ngày 26/7/2020, các ông bà là anh chị em của bà C (ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1, ông Đặng Văn S) cùng với người thân của ông G (ông Lê Ngọc S1 là em, ông Võ Trọng Đ là em rể) cùng với các con của ông S là bà Đặng Thị Thùy D1, ông Đặng Duy P1, ông Đặng Thanh D là những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà A Â (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã lập Biên bản thỏa thuận (V/v chia di sản thừa kế của ông Lê Văn G và bà Đặng Thị C). Theo nội dung đã được thống nhất trong

Biên bản thỏa thuận này, căn nhà A Â (nổi dài) Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh hiện được chia làm 03 phần:

Phần 1: Phần mặt tiền nhà tiếp giáp đầu đường N (hiện đang cho thuê làm tiệm tóc).

Phần 2: Phần nhà nằm giữa được xây như một căn nhà riêng biệt có gác lửng (hiện do gia đình bà Đặng Thị Thùy D1 đang sử dụng)

Phần 3: Phần cuối của nhà được xây như một căn nhà riêng biệt có gác lửng (hiện đang cho thuê bán tiệm tạp hóa).

Hai họ Lê, Đặng thống N1 để lại phần 2 của nhà đất A (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để thờ cúng vợ chồng ông G, bà C. Hai họ đồng ý cho bà D1 được quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục đứng tên sở hữu phần nhà đất này. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận này, bà D1, ông D có trách nhiệm bàn giao nhà cho hai họ để tiến hành các thủ tục tiếp theo. Bà D1 có trách nhiệm thông báo với những người đang thuê phần 1 và phần 3 của nhà đất để chấm dứt hợp đồng thuê và trả lại nhà thuê cho hai họ.

Ngày 17/8/2020, Tòa án nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 243/QĐST-DS do bà T1 rút đơn khởi kiện.

Ngày 28/10/2020, các ông bà Nguyễn Hữu P, Đặng Văn T, Đặng Thị T1 và Đặng Văn S đã thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với căn nhà A Â (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 08/12/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật thay đổi sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7682/2008/GCN cho ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 và ông Đặng Văn S.

Bà D1 cho rằng đã được cho phần 2 của căn nhà A Â (nổi dài) nên yêu cầu được chia phần nhà này. Các đồng nguyên đơn yêu cầu tuyên Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020 vô hiệu và buộc bà D1 phải giao trả phần nhà này với lý do: bà D1 không thực hiện đúng thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020 (vẫn tiếp tục cho thuê nhà và thu tiền; không di dời bàn thờ ông G và bà C sang phần nhà số B để thờ cúng mà vẫn để nguyên tại phần số 1 căn nhà – là nơi ông D đang ở) và diện tích nhà hứa cho bà D1 cũng không đủ điều kiện tách thửa do nằm trong quy hoạch đường dự phóng.

Hội đồng xét xử sơ thẩm đã căn cứ vào Luật Đất đai năm 2014 và Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020 vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật.

Xét Biên bản thỏa thuận (V/v chia di sản thừa kế của ông Lê Văn G và bà Đặng Thị C) ngày 26/7/2020:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nhà đất tại địa chỉ A Ấ (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp quyền sở hữu, quyền sử dụng cho bà Đặng Thị C. Khi bà C chết, không để lại di chúc, không có người thừa kế ở hàng thừa kế thứ nhất nên những người thừa kế ở hàng thừa kế thứ hai là anh chị em bà C sẽ được hưởng di sản. Việc những người thân của ông G tham gia thỏa thuận phân chia nhà đất của bà C cho bà D1 là không phù hợp quy định pháp luật vì những người này không thuộc hàng thừa kế của bà C, không có quyền thỏa thuận phân chia di sản do bà C để lại. Về nội dung thỏa thuận, những người có mặt đã thống nhất để phần số 2 của căn nhà để làm nơi thờ cúng ông G, bà C nhưng bà D1 đã không thực hiện việc thờ cúng theo đúng thỏa thuận, không bàn giao 02 phần nhà còn lại và bà D1 cũng không thực hiện được việc sang tên phần nhà số B do không đủ điều kiện về tách thửa và nhà đất nằm trong quy hoạch đường dự phóng. Sau đó, các đồng thừa kế của bà C đã thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế và đã được cập nhật tên trên giấy chứng nhận. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên Biên bản thỏa thuận (V/v chia di sản thừa kế của ông Lê Văn G và bà Đặng Thị C) ngày 26/7/2020 vô hiệu là có căn cứ pháp luật.

Ông P, ông T, bà T1 và ông S là những người được quyền sử dụng đất, sở hữu nhà hợp pháp nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, xác định căn nhà A Ấ (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của các ông bà Nguyễn Hữu P, Đặng Văn T, Đặng Thị T1 và Đặng Văn S, mỗi người được nhận 1/4 giá trị tài sản chung; buộc bà D1, ông D phải giao trả phần nhà đang quản lý và phải trả lại tiền cho thuê nhà mà ông D, bà D1 đã nhận và bồi thường thiệt hại do chiếm dụng một phần căn nhà là có căn cứ pháp luật.

Bà D1 đã cung cấp các tài liệu liệt kê chi phí làm mộ là 94.378.000 đồng, chi phí điều trị bệnh cho bà C, chi phí làm đám giỗ, chi phí cúng mừng một và cúng ngày 15 hàng tháng và yêu cầu các nguyên đơn phải hoàn trả.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và ông D đã thống nhất số tiền công nuôi dưỡng, chăm sóc lúc bà C ốm đau, chi phí ma chay và chi phí xây mộ là 130.000.000 đồng và được Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận.

Đối với chi phí cúng giỗ, cúng ngày mừng một và 15 hàng tháng: trong yêu cầu phản tố, Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) ngày 15/4/2025 đã thụ lý yêu cầu phản tố của bà D1 và ông D không có yêu cầu này và trong đơn kháng cáo của bà D1 cũng không có nội dung này. Bà D1 không cung cấp được chứng cứ đã chi phí và nguyên đơn xác định đã hỗ trợ chi phí đám giỗ trong chi phí di dời 300.000.000 đồng. Do đó, không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem

xét yêu cầu của bà D1 về chi phí đám giỗ, cúng ngày mùng 1 và 15 âm lịch hàng tháng.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D1 và ông D về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D1, ông D, hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: không đưa người đang cư trú trong nhà tham gia tố tụng, không đưa đầy đủ người ký Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020 tham gia tố tụng.

Xét thấy, trong Biên bản thỏa thuận (V/v chia di sản thừa kế của ông Lê Văn G và bà Đặng Thị C) ngày 26/7/2020 có sự thỏa thuận và chữ ký của ông Lê Ngọc S1, Võ Trọng Đ và Đặng Duy P1 nhưng khi xem xét yêu cầu của các đương sự đối với Biên bản thỏa thuận này, Tòa án cấp sơ thẩm đã không triệu tập các ông S1, Đ, P1 tham gia tố tụng. Tuy nhiên như trên đã nhận định, ông S1, ông Đ và ông P1 không có quyền và nghĩa vụ đối với căn nhà này, ông P1 hiện tại cũng không ở tại căn nhà này nên việc không triệu tập các ông S1, ông Đ và ông P1 tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án. Theo kết quả xác minh do Công an phường C cung cấp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì tại địa chỉ căn nhà trên chỉ có ông Đặng Thanh D đăng ký cư trú. Do đó, đề nghị hủy án của đại diện bị đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nhưng không tuyên không chấp nhận phần yêu cầu nào và trong phần tuyên chấp nhận không ghi tên cụ thể những người có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản (chỉ ghi các ông bà có tên ở mục 1.3). Bản án dân sự sơ thẩm đã nhận định không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà D1, đối với phần yêu cầu phản tố còn lại đã được các nguyên đơn và bà D1 tự nguyện thỏa thuận về việc giao nhận số tiền 130.000.000 đồng gồm tiền công nuôi dưỡng, chăm sóc lúc bà C ốm đau, chi phí ma chay và chi phí xây mộ nhưng trong phần quyết định lại không tuyên cụ thể là chưa đúng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần tuyên này trong bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1, ông Đặng Văn S được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

Bà Đặng Thị Thùy D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.484.512 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.471.131 đồng theo biên lai thu số 0068697 ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Bà D1 còn phải nộp thêm án phí sơ thẩm là 57.013.381 đồng.

Ông Đặng Thanh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.600.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.360.000 đồng theo biên lai thu số 0068696 ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Ông D được hoàn lại số tiền 10.760.000 đồng theo biên lai trên.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đặng Thị Thùy D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0040540 ngày 21/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà D1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Đặng Thanh D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0040538 ngày 21/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

2.3. Về chi phí thẩm định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác:

Ông Đặng Văn S phải chịu là 9.661.039 đồng, được trừ vào số tiền đã tạm nộp là 23.000.000 đồng. Ông S được nhận lại số tiền 13.338.961 đồng.

Ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 phải chịu là 28.983.117 đồng, được trừ vào số tiền đã tạm nộp là 15.644.156 đồng. Ông P, ông T, bà T1 phải hoàn lại số tiền 13.338.961 đồng cho ông Đặng Văn S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 158, Điều 189, Điều 209, Điều 218 và Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Thùy D1 và ông Đặng Thanh D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1253/2025/DS-ST ngày 03/11/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn - ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1.

1.1.1. Tuyên bố Biên bản thỏa thuận (V/v chia di sản thừa kế của ông Lê Văn G và bà Đặng Thị C) lập ngày 26/7/2020 vô hiệu.

1.1.2. Xác định nhà đất tại số A Â (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản chung của các ông bà Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 và ông Đặng Văn S theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 7682/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/8/2008 cho bà Đặng Thị C, đã cập nhật thay đổi sở hữu ngày 08/12/2020.

Nhà và đất tại địa số 125/165T9 Â (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) có giá trị là 16.212.710.000 (Mười sáu tỷ hai trăm mười hai triệu bảy trăm mười nghìn đồng).

1.1.3. Các ông, bà: Nguyễn Hữu P, Đặng Văn T, Đặng Thị T1 và Đặng Văn S mỗi người được nhận $\frac{1}{4}$ giá trị tài sản tương đương là 16.212.710.000đ : 4 = 4.053.177.500 (Bốn tỷ không trăm năm mươi ba triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì các ông bà Nguyễn Hữu P, Đặng Văn T, Đặng Thị T1, Đặng Văn S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là nhà đất tọa lạc số A Â (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định pháp luật. Sau khi trừ đi các chi phí, giá trị nhà đất còn lại chia cho các đồng sở hữu theo tỷ lệ trên.

Giao Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 45(BĐĐC) địa chỉ số A Â (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), sau khi trừ đi các chi phí phát mãi, phí thi hành án, các khoản thuế và chi phí khác phát sinh khi thực hiện các thủ tục phát mãi căn nhà theo quy định của pháp luật, số tiền còn lại chia theo tỷ lệ trên.

1.1.4. Buộc bà Đặng Thị Thùy D1 phải trả cho ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 số tiền là 542.250.000 (Năm trăm bốn mươi hai triệu hai trăm năm mươi) đồng (Mỗi người được nhận là 180.750.000 đồng), trong đó: Tiền thuê nhà đã nhận của ông V, bà N và ông L1 là 488.250.000

đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 54.000.000 đồng, thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.1.5. Buộc ông Đặng Thanh D phải trả cho ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 số tiền là 72.000.000 (Bảy mươi hai triệu) đồng (Mỗi người được nhận là 24.000.000 đồng), thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông D và bà D1 tiếp tục phải thanh toán tiền thuê nhà cho các ông bà có tên nêu trên cho đến khi giao toàn bộ căn nhà cho ông P, ông T, bà T1.

1.1.6. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị Mỹ N, ông Nguyễn Đức L1 với bà Đặng Thị Thùy D1. Ông L1 và bà N có trách nhiệm trả lại phần nhà đang thuê tại căn nhà số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông P, bà T1, ông T, ông S.

Ông P, bà T1, ông T, ông S có trách nhiệm trả lại bà Nguyễn Thị Mỹ N, ông Nguyễn Đức L1 số tiền 1.400.000 đồng. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.1.7. Buộc bà Đặng Thị Thùy D1, ông Đặng Thanh D giao trả phần nhà đang quản lý tại căn nhà số A Â (nổi dài), Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A Â (nổi dài), phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông P, bà T1, ông T, ông S. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn - ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 về việc yêu cầu bà Đặng Thị Thùy D1 phải bồi thường thiệt hại do chiếm dụng nhà trong khoảng thời gian từ ngày 26/8/2020 đến ngày 13/10/2023.

1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Đặng Thị Thùy D1 đối với yêu cầu nhận giá trị phần nhà đất hiện đang sử dụng theo nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 26/7/2020 với diện tích là 37,8m² (căn cứ theo tờ bản đồ đo vẽ ngày 30/8/2024) giá trị tương đương theo chứng thư thẩm định giá tháng 12/2024 số tiền là 4.942.261.858 đồng.

1.4. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 với bà Đặng Thị Thùy D1 về việc ông P, ông T, bà T1 giao cho bà D1 số tiền 130.000.000 đồng là tiền công nuôi dưỡng, chăm sóc lúc bà Đặng Thị C ốm đau, chi phí ma chay và chi phí xây mộ. Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 đồng ý hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng là chi phí di dời cho ông Đặng Thanh D, bà Đặng Thị Thùy D1. Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.6. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Đặng Thanh D.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí, chi phí tố tụng khác

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1, ông Đặng Văn S được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đặng Thị Thùy D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.484.512 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.471.131 đồng theo biên lai thu số 0068697 ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Bà D1 còn phải nộp thêm án phí sơ thẩm là 57.013.381 đồng.

Ông Đặng Thanh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.600.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.360.000 đồng theo biên lai thu số 0068696 ngày 15/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8. Ông D được hoàn lại số tiền 10.760.000 đồng theo biên lai trên.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đặng Thị Thùy D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0040540 ngày 21/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà D1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Đặng Thanh D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được trừ vào tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0040538 ngày 21/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

2.3. Về chi phí thẩm định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác:

Ông Đặng Văn S phải chịu là 9.661.039 đồng, được trừ vào số tiền đã tạm nộp là 23.000.000 đồng. Ông S được nhận lại số tiền 13.338.961 đồng.

Ông Nguyễn Hữu P, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị T1 phải chịu là 28.983.117 đồng, được trừ vào số tiền đã tạm nộp là 15.644.156 đồng. Ông P, ông T, bà T1 phải hoàn lại số tiền 13.338.961 đồng cho ông Đặng Văn S.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, 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 các 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TPHCM;
- TAND khu vực 10;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Thị Thu Lan