

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHỨC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 404/2026/DS-PT
Ngày: 06 – 5 – 2026
V/v Tranh chấp chia tài sản chung,
tranh chấp chia thừa kế.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán:

Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung; tranh chấp chia thừa kế*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 768/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 438/2026/QĐPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Tô A, sinh năm 1948 (vắng mặt);

Địa chỉ: B B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: A đường số A, KDC N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Lâm Minh Q, sinh năm 1940, chết ngày 09/12/2023.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q:

1. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1939 (vắng mặt);

Địa chỉ: 2 T, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lâm Minh T1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: G đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lâm Ngọc T2, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: 8 H, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T2: Luật sư Nguyễn Văn K – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn K, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

4. Ông Lâm Minh Q1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: 3 C, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Q1: Ông Chu Văn L, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: C Ấp C, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh - đại diện theo ủy quyền

5. Bà Lâm Ngọc A1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: B B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà A1: Bà Lê Thị Minh N1, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 519 (Lầu B) Lê Hồng P, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Cao Thế L1 – Công ty L5 (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Ngọc A1, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: B B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà A1: Bà Lê Thị Minh N1, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 519 (Lầu B) Lê Hồng P, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Cao Thế L1 – Công ty L5 (có mặt)

2. Ông Lâm Minh H1, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ liên hệ: 2 T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lâm Minh C, sinh năm 1945 (vắng mặt);

Địa chỉ: B B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lâm Thị Ngọc B (C1), sinh năm 1942; (vắng mặt)

Địa chỉ: A H, F, O, USA.

5. Bà Lâm Thị Ngọc L2 (Lan L3), sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: H S, I, O, USA.

6. Ông Lâm Minh Á (Lam An M), sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: H B, S, O, USA.

Người đại diện hợp pháp của các ông bà C, B, L2, Á: Ông Lâm Minh H1 (vắng mặt).

7. Ông Lâm Minh D (Dieu Minh L4), sinh năm 1949; (vắng mặt)

Địa chỉ: A W, H, T, USA.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Ông Cao Minh T3, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 146A, khóm Tân Hiệp, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp

8. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1982 (vắng mặt); Địa chỉ: Số B Khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Ông Trịnh Anh Q2, sinh năm 1998 (có mặt);

Địa chỉ: 64/8 Đường 34, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh

9. Ông Lâm Minh Q1, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: 3 C, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Q1: Ông Chu Văn L, sinh năm 1991 (vắng mặt);

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

10. Văn phòng C2 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 5 Đường số D, phường K, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trịnh Tố A; Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Lâm Ngọc T2; Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Ngọc A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Nhà đất tại thửa số 71, tờ bản đồ số 5 tại B B, Phường E Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh gồm hai diện tích đất khác nhau: Nhà đất có diện tích 317m² thuộc bằng khoán điền thổ số 55 S - Khánh Hội ngày 18/11/1959 và Bằng khoán điền thổ số 255 S – Khánh Hội ngày 09/5/1962 và Nhà đất có diện tích 122,9m² kế bên là diện tích bà Tố A tự sử dụng từ những năm 1979 - 1980 và trong quá trình sử dụng đã xây dựng thành công trình nhà ở

ổn định.

Nhà đất trên đã được Ủy ban nhân dân Quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 23/3/2011 đứng tên ông Lâm Minh Q đại diện cho các đồng thừa kế quyền sử dụng đất và sở hữu nhà của ông Lâm Minh P1.

Do có sự tranh chấp về thừa kế nên các anh em của ông Lâm Minh Q đã khởi kiện tại Tòa án thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 30/8/2018 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm vụ án chia thừa kế và ban hành Bản án số 1192/2018/DS-ST theo đó chia thừa kế theo pháp luật đối với toàn bộ diện tích hai nhà đất trên. Trong vụ án này bà Tổ A và con gái - Lâm Ngọc A1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng yêu cầu với phía bị đơn là ông Lâm Minh Q. Bà Tổ A và ông Q có với nhau một con chung là Lâm Ngọc A1 và chưa đăng ký kết hôn. Không đồng ý Bản án sơ thẩm nói trên nên bà Tổ A cùng ông Q, bà Lâm Ngọc A1 đã kháng cáo với lý do 122,9m² không phải là di sản thừa kế của ông Lâm Minh P1 và bà Võ Ngọc Đ1, việc xem xét công sức trông nom, bảo quản và làm tăng giá trị của di sản thừa kế là chưa phù hợp cho bị đơn; Việc giao nhà đất cho các đồng thừa kế là người nước ngoài là không đúng.

Ngày 14/10/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm vụ án này và ban hành Bản án số 482/2019/DS-PT theo hướng công nhận 122,9m² đất là của ông Lâm Minh Q. Ông Q được hưởng công sức bảo quản, trông nom di sản bằng một suất thừa kế của phần nhà đất 317m². T4 giao toàn bộ nhà đất cho ông Lâm Minh Q được sở hữu và sử dụng.

Căn cứ Bản án phúc thẩm trên, bà Tổ A và con gái là Lâm Ngọc A1 đã trao đổi và thỏa thuận với ông Lâm Minh Q về quyền lợi của nhau tại phần nhà đất diện tích 122,9m² và phần công sức trông nom, bảo quản, tu sửa nhà đối với diện tích nhà đất 317m². Ban đầu ông Q đồng ý nhưng sau đó ông Q lại không đồng ý. Chính vì vậy bà Tổ A khởi kiện chia tài sản chung dựa vào các căn cứ sau đây:

Thứ nhất: Nhà đất diện tích 122.9m² tại B B do bà Tổ A và ông Q có quan hệ, chung sống với nhau như vợ chồng nên năm 1979 ông Q và bà về ở với nhau tại B B. Cũng năm 1979 bà Tổ A sinh con là Lâm Ngọc A1 tại đây. Thời gian này liền cạnh nhà B B diện tích 317m² là một khoảng đất trống nhà nước không quản lý có diện tích hiện nay là 122.9m², bà Tổ A đã tự sử dụng để tăng gia và kinh doanh. Quá trình sử dụng bà Tổ A và bà Lâm Ngọc A1 đã tôn tạo và xây dựng các công trình trên diện tích đất này và cũng là người trực tiếp ở tại diện tích nhà đất này từ đó đến nay. Ông Q gần như không có thời gian ở nhà đất này vì:

- Từ năm 1975 đến năm 1978 ông Q đi học tập và cải tạo tại Quân khu I.
- Cải tạo xong ông Q về ở tại 3 đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Năm 1990 ông Q sang Pháp ở với vợ là bà Nguyễn Ngọc T.
- Năm 1998 ông Q về Việt Nam và nhập hộ khẩu về 224 B năm 1999 (bà Tổ A là chủ hộ).
- Từ năm 1999 đến năm 2010 ông Q vẫn làm việc bên Pháp, thỉnh thoảng về Việt Nam một tuần xong lại đi.
- Năm 2011 ông Q về ở xã B, huyện B với bạn gái và từ đó đến nay cũng không ở B B.

Như vậy ông Q gần như không có thời gian ở 224 B và không phải là người sử dụng diện tích 122,9m² và không có đóng góp tiền xây dựng công trình trên đất nhưng bà Tổ A và bà Lâm Ngọc A1 vẫn thỏa thuận để ông Q đứng tên, chính vì vậy năm 2010 khi làm thủ tục xin cấp GCN Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất bà Tổ A vẫn đồng ý để ông Q làm mọi thủ tục cấp cùng diện tích nhà đất 317m² tại B B, và để ông Q đứng ra giải quyết việc công nhận diện tích nhà đất này tại Tòa án các cấp trong vụ án “Tranh chấp tài sản thừa kế và đòi tài sản”.

Thứ hai, đối với nhà đất 317m² tại 224 B. Bà Tổ A và bà Lâm Ngọc A1 cũng là người trực tiếp ở trong nhà đất này từ năm 1979 để trông nom, bảo quản, tu sửa làm tăng giá trị của tài sản thừa kế (bà Tổ A có tài liệu để chứng minh), ông Q thường xuyên đi vắng. Vì vậy ông Q được Tòa án xem xét về công sức bảo quản, trông nom, tu sửa bằng một suất di sản thừa kế là do công sức của bà Tổ A và bà Lâm Ngọc A1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng, trông nom và đầu tư tu sửa, làm tăng giá trị của tài sản thừa kế đã được Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công nhận cho ông Lâm Minh Q. Nhưng bà Tổ A và bà Lâm Ngọc A1 có công chính trong việc giữ gìn làm tăng giá trị di sản thừa kế này. Nên bà Tổ A và bà Lâm Ngọc A1 phải được hưởng phần chính của một suất thừa kế của ông Lâm Minh Q được hưởng.

Bà Tổ A và bà Lâm Ngọc A1 vẫn thống nhất nhà đất diện tích 122,9m² tại B B và công sức đầu tư, sửa chữa nhà đất tại phần 317m² là tài sản chung của bà Tổ A, ông Lâm Minh Q và bà Lâm Ngọc A1.

Bà Tổ A yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận nhà đất có diện tích 122,9m² tại địa chỉ B B, Phường E, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trịnh Tổ A, ông Lâm Minh Q và bà Lâm Ngọc A1. Đề nghị chia nhà đất này cho bà Tổ A và bà Lâm Ngọc A1 mỗi người được hưởng 40%, ông Lâm Minh Q được hưởng 20%. Bà Tổ A nguyện vọng được nhận nhà đất và trả cho ông Q, bà Lâm Ngọc A1 giá trị bằng tiền tương ứng với phần mà họ được hưởng.

2. Chia phần công sức đầu tư, trông nom, bảo quản có giá trị bằng một suất thừa kế của ông Lâm Minh Q theo Bản án số 482/2019/DS-PT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo tỷ lệ:

ông Q 20%, bà Trịnh Tố A 80%.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm Minh H1, ông Lâm Minh Q1, ông Nguyễn Văn Đ thì nguyên đơn không đồng ý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn:

1. Ông Lâm Minh T1 trình bày:

Cha ông là ông Lâm Minh Q chết ngày 09/12/2023. Ông là người thừa kế theo pháp luật của ông Q.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Tố A, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm Minh H1, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ thì ông đề nghị không chấp nhận toàn bộ. Ông yêu cầu hủy Di chúc số 004766, quyền số 06/2022 ngày 17/06/2022 lập tại Văn phòng C2 của ông Lâm Minh Q. Đề nghị giám định chữ của ông Q tại Di chúc này, vì chữ ký trong di chúc không phải của ông Q.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm Minh Q1, ông không chấp toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Q1.

2. Ông Nguyễn Tấn Đ2 đại diện của bà Lâm Ngọc A1 với tư cách người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Minh Q trình bày:

Bà Lâm Ngọc A1 là người thừa kế theo pháp luật của ông Q. Bà Ngọc A1 có ý kiến thống nhất với lời trình bày của bà Trịnh Tố A. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Ông Chu Văn L đại diện của ông Lâm Minh Q1 với tư cách người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Minh Q trình bày:

Ông Q1 có yêu cầu độc lập trong vụ án. Tuy nhiên, trước khi mở phiên tòa đã nộp đơn xin rút yêu cầu độc lập, nay vẫn giữ nguyên việc rút yêu cầu.

4. Bà Nguyễn Ngọc T và bà Lâm Ngọc T2 trình bày:

Các bà là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Minh Q. Vì lý do sức khỏe nên xin được vắng mặt tại các phiên xét xử của Tòa án. Các bà cam kết chấp nhận các quyết định của Tòa và không khiếu nại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Nguyễn Tấn Đ2 đại diện của bà Lâm Ngọc A1 trình bày:

Bà Lâm Ngọc A1 có ý kiến thống nhất với lời trình bày của bà Trịnh Tố A. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Ông Lâm Minh H1 với tư cách cá nhân và tư cách đại diện cho các ông

bà Lâm Minh C, Lâm Thị Ngọc B, Lâm Thị Ngọc L2, Lâm Minh Á trình bày:

Cha mẹ ông là ông Lâm Minh P1 (chết 1987) và bà Võ Ngọc Đ1 (chết 2011), sinh thời đã tạo lập được khối tài sản chung là nhà đất tại số B B, Phường E, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là “nhà đất số 224”) có diện tích là 439,9m² theo Giấy CNQSDĐ, QSHN Ồ số 771643, Sổ vào sổ CH00331) do Ủy ban nhân dân Quận D3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2011.

Sau khi bà Võ Ngọc Đ1 chết năm 2011, ông Lâm Minh Q là đại diện cho các đồng thừa kế làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHN và tài sản khác đối với nhà đất số B B cấp ngày 23/03/2011 và làm Văn bản khai nhận di sản thừa kế số công chứng 023415, Quyền số 08 TB/CC-SCC/HĐ ngày 29/08/2012 tại Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh cho bảy (7) anh chị em đồng thừa kế gồm: Ông Lâm Minh Q, bà Lâm Thị Ngọc B, ông Lâm Minh C, ông Lâm Minh D, ông Lâm Minh H1, bà Lâm Thị Ngọc L2, và ông Lâm Minh Á.

Xét thấy, sau khi cha mẹ chết, cá nhân ông Lâm Minh Q tự ý sử dụng và cho bà Trịnh Tố A và con gái là Lâm Ngọc A1 sử dụng toàn bộ nhà đất số 224 là tài sản chung hợp nhất của 6 đồng thừa kế vào mục đích kinh doanh và ở mà không thông qua ý kiến của các đồng thừa kế còn lại, cụ thể:

+ Kinh doanh từ năm 2001 tới năm 2013: Mở Phòng khám ngoại tổng quát Lâm Minh Q (căn cứ: Quyết định của UBND Q4 số 3600/QĐ-UBND-KT ngày 23/12/2013 cấp cho ông Lâm Minh Q => Giấy chứng nhận hộ đăng ký kinh doanh số 41D8000968: Cấp lần đầu ngày 18/09/2001, Đăng ký lại ngày 10/10/2005, Chấm dứt ngày 23/12/2013; Hình chụp 3 bảng tên của 3 bác sĩ: Lâm Minh Q, Lâm Ngọc A1, Mai Bá Tiến D1 tại cổng Nhà đất 224).

+ Kinh doanh từ 2013 cho tới nay: D4 (căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký Công ty TNHH D5 cho doanh nghiệp CTTNHH hai thành viên trở lên số 0312185469 của Phòng đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp ngày 14/03/2013 cho ông Lâm Minh Q và bà Lâm Ngọc A1; Hình chụp của Phòng Khám T - A2).

+ Kinh doanh từ 2014 cho tới nay: Phòng khám, thẩm mỹ làm đẹp (căn cứ Giấy phép hoạt động khám bệnh, chữa bệnh số 0317/SYT-GPHĐ của Sở Y tế Thành phố H cấp ngày 14/07/2014 cho bà Lâm Ngọc A1; Hình chụp của Phòng Khám T - A2, và Hình chụp của Thẩm Mỹ Viện H).

+ Kinh doanh từ 2016: Học viện T5 (căn cứ: Trang web của Học viện T5).

Sáu (6) người đồng thừa kế với ông Q đã nhiều lần yêu cầu ông Lâm Minh Q, bà Lâm Ngọc A1 phải trả tiền việc sử dụng, khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản chung của 6 đồng thừa kế tại Nhà đất số 224 để kinh doanh và ở cho các đồng thừa kế nhưng tới nay vẫn không được đáp ứng.

Nhận thấy việc ông Lâm Minh Q tự ý sử dụng để kinh doanh và cho con gái bà Lâm Ngọc A1 và bà Trịnh Tố A (mẹ của bà Lâm Ngọc A1) sử dụng toàn

bộ Nhà đất số B B để kinh doanh và ở mà không có sự thỏa thuận của các 6 đồng thừa kế nhằm hưởng lợi cá nhân thay vì phải đi thuê để có mặt bằng để kinh doanh và nhà để ở.

Nếu ông Lâm Minh Q, bà Lâm Ngọc A1, bà Trịnh Tố A thuê mặt bằng để ở từ trước 2001 và kinh doanh từ năm 2001 thì sẽ phải trả một khoản tiền rất lớn theo giá thị trường cho thuê mười mặt bằng tại Nhà đất số 224 là khoảng tiền 51.000.000 đồng/tháng (căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá ngày 26/11/2020 của CTCP Giám định N2 về giá cho thuê mặt bằng trên diện tích 317m² mặt tiền đường tại Nhà đất số B).

Như vậy tính từ năm 2001 đến nay, ông Lâm Minh Q, bà Lâm Ngọc A1, và bà Trịnh Tố A đã được hưởng lợi: 12.240.000.000 đồng (20 năm x 12 tháng x 51.000.000 đồng (01 tháng tiền thuê)).

Ông đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc ông Lâm Minh Q, bà Lâm Ngọc A1, bà Trịnh Tố A phải hoàn trả số tiền đã hưởng lợi từ hoạt động kinh doanh và ở mà không có sự thỏa thuận của ông tại Nhà đất số 224 từ năm 2001 tới nay cho cá nhân ông là: 1.748.571.000 đồng.

Ông đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

3. Ông Trịnh Anh Q2 đại diện của ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Phần diện tích đất 122,9m² tọa lạc tại số B B, Phường B, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh được công nhận quyền sở hữu, sử dụng cho ông Lâm Minh Q theo Bản án dân sự phúc thẩm số 482/2019/DS-PT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi được Tòa án công nhận tài sản là của mình, ông Q đã tiến hành các thủ tục để hợp thức hóa tài sản trên, đồng thời vào ngày 17/06/2022 ông Q có lập di chúc cho ông Đ được hưởng toàn bộ tài sản trên trong trường hợp ông Q qua đời.

Ngày 09/12/2023, ông Q chết có để lại di chúc cho ông Đ được hưởng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng phần diện tích 122,9m² đất tọa lạc tại số B B, Phường B, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, quyền lợi của ông Đ phát sinh từ thời điểm ông Q chết. Ông Đ có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Xác định Bản “Di chúc” của ông Lâm Minh Q, công chứng số 004766, quyền số 06/2022 ngày 17/06/2022 lập tại Văn phòng C2 có hiệu lực;

2. Tuyên toàn bộ tài sản là phần diện tích đất 122,9m² tọa lạc tại địa chỉ số B B, phường V là di sản của ông Q và ông Đ được hưởng toàn bộ tài sản trên theo nội dung di chúc.

3. Buộc bà Trịnh Tổ A và những người khác đang chiếm giữ phần nhà đất nêu trên (nếu có) phải tháo dỡ, di dời tài sản của mình nằm trên đất và giao toàn bộ phần nhà đất cho ông Đ ngay khi có phán quyết có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Lâm Minh H1.

4. Ông Chu Văn L đại diện của ông Lâm Minh Q1 với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Q1 là con ruột của ông Lâm Minh Q. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 482/2019/DS-PT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử ông Q là chủ sử dụng, sở hữu phần nhà đất diện tích 317m² tại số B B, Phường E, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, bà Trịnh Tổ A đã khởi kiện ông Q tại Tòa án và tranh chấp kéo dài đến nay, mặc dù yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Tổ A là hoàn toàn vô lý.

Trước khi chết, ông Q có để lại di chúc cho ông Q1 và bà Trần Thị D2 được hưởng di sản của ông là phần nhà đất diện tích 317m² tại số B B nên tài sản này ông Q1 được công nhận theo quy định của pháp luật, đồng thời vụ việc tranh chấp tại Tòa án trực tiếp ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Ông Q1 đề nghị Toà án giải quyết như sau:

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 771643 (số vào vào sổ CH00331) do D3 cấp ngày 23/3/2011 cho ông Lâm Minh Q đối với phần nhà đất diện tích 317m² tại số B B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Xác định “Di chúc” do ông Q để lại di sản cho ông Q1 liên quan đến tài sản như trên có hiệu lực pháp luật;

- Tuyên toàn bộ tài sản: phần nhà đất diện tích đất 317m² tọa lạc tại địa chỉ số B B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Q và ông Q1 được hưởng một nửa giá trị tài sản trên theo nội dung di chúc;

- Ông Q1 được toàn quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần di sản mình được hưởng;

- Buộc bà Trịnh Tổ A và những người khác đang chiếm giữ phần nhà đất nêu trên (nếu có) phải tháo dỡ, di dời tài sản của mình nằm trên đất và giao toàn bộ phần nhà đất cho ông Q1 ngay khi có phán quyết có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Ông thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Lâm Minh H1.

Tuy nhiên, ngày 17/7/2025 ông Lâm Minh Q1 đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

5. Ông Cao Minh T3 đại diện cho ông Lâm Minh D trình bày: Ông đề nghị được vắng mặt tại các phiên tòa sơ thẩm. Mọi quyết định của Tòa án ông không thắc mắc hay khiếu nại gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

6. Văn phòng C2: Không có ý kiến, có đơn xin vắng mặt trong quá trình xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 768/2025/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Tố A.
2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Minh H1 về việc đòi tiền nhà cho thuê.
3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lâm Minh Q1.
4. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trịnh Tố A chia phần công sức đầu tư, trông nom, bảo quản di sản của ông Lâm Minh Q có giá trị bằng một suất thừa kế của ông Lâm Minh Q theo Bản án số 482/2019/DS-PT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Phần tài sản thừa kế của ông Lâm Minh Q theo Bản án số 482/2019/DS-PT do cơ quan thi hành án có thẩm quyền đang giữ được chia đều cho các ông bà sau: Nguyễn Ngọc T, Trịnh Tố A, Lâm Minh T1, Lâm Ngọc T2, Lâm Minh Q1 và Lâm Ngọc A1.
5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trịnh Tố Á về việc yêu cầu công nhận nhà đất có diện tích 122,9m² tại địa chỉ B B, Phường E, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trịnh Tố A, ông Lâm Minh Q và bà Lâm Ngọc A1. Xác định đây là tài sản riêng của ông Lâm Minh Q.
6. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ công nhận bản “Di chúc” của ông Lâm Minh Q, công chứng số 004766, quyền số 06/2022 ngày 17/06/2022 lập tại Văn phòng C2 có hiệu lực.
7. Nhà đất có diện tích 122,9m² tại địa chỉ B B, Phường E, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Lâm Minh Q được chia theo di chúc.
8. Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 763.648.719 đồng, bà Trịnh Tố A 572.736.539 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.
9. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn tiền cho bà Nguyễn Ngọc T và bà Trịnh Tố A thì ông Nguyễn Văn Đ được nhận toàn bộ nhà đất diện tích phía sau 122,9m² tọa lạc tại B B, phường V và được tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

10. Buộc bà Trịnh Tố A và những người khác đang cư trú trong nhà số B B, Phường E, Quận D (nay là phường V) giao toàn bộ phần nhà đất 122,9m² (liền kề phía sau phần diện tích 317m² đã được giải quyết bằng Bản án số 482/2019/DS-PT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Nguyễn Văn Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 22/9/2025, nguyên đơn bà Trịnh Tố A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Ngọc A1 có đơn kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Ngày 10/10/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ bà Lâm Ngọc T2 kháng cáo một phần Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Trịnh Tố A (có ông Nguyễn Hoài N đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm để xét xử lại đối với phần diện tích đất tranh chấp 122,9m² phía sau của căn nhà 224 B vì bà Trịnh Tố A là người tôn tạo, sử dụng phần nhà, đất này từ năm 1979, có đăng ký hộ khẩu, ông Lâm Minh Q chỉ đăng ký nhập khẩu chứ không sinh sống trên đất. Di chúc được lập khi ông Q có dấu hiệu bị hạn chế về khả năng nhận thức thể hiện qua các hồ sơ bệnh án của ông Q nhưng chưa được cấp sơ thẩm giám định. Căn cước công dân của ông Q trên di chúc đã bị thu hồi năm 2017 và bản chính do bà Lâm Ngọc A1 giữ nên việc lập di chúc có dấu hiệu giả mạo. Nguyên đơn có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết, tình trạng tinh thần của ông Q nhưng không được thực hiện. Ngoài ra, trước đó ông Q, ông Q1 và ông T1 đã nhận số tiền 1,7 tỷ của bà Lâm Ngọc A1 theo cam kết ngày 20/8/2019 kèm theo điều kiện bà A1 sẽ được hưởng di sản này, tuy nhiên sau đó những người thừa kế của ông Q không giao tài sản cho bà A1 nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét vấn đề này.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Lâm Ngọc T2 vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chia công sức quản lý di sản là 01 suất thừa kế của ông Q cho bà Trịnh Tố A, các kỳ phần còn lại yêu cầu chia đều cho những người thừa kế của ông Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lâm Ngọc T2 là Luật sư Nguyễn Văn K phát biểu ý kiến: Bà Trịnh Tố A đã vi phạm chế độ hôn nhân 01 vợ 01 chồng khi chung sống như vợ chồng với ông Lâm Minh Q là người đang có vợ hợp pháp là bà Nguyễn Ngọc T. Nguồn gốc nhà đất tranh chấp do ông Q thừa kế từ mẹ chứ không phải do bà Trịnh Tố A khai phá, thực tế đây là tài sản chung của 07 anh em ông Q. Bà Trịnh Tố A đã sử dụng, khai thác và hưởng lợi từ căn nhà trên trong nhiều năm mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế

khác. Tòa án cấp sơ thẩm chia cho bà Trịnh Tố A 03 kỷ phần, là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T2, sửa bản án sơ thẩm, không chia cho bà Trịnh Tố A công sức gìn giữ, tôn tạo tài sản tương đương 10% giá trị tài sản; chia đều di sản cho những người thừa kế hợp pháp của ông Q, không bao gồm bà Trịnh Tố A.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Ngọc A1 (có bà Lê Thị Minh N1 đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần di sản tranh chấp 122,9m² phía sau của căn nhà 224 B để xét xử lại do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lâm Ngọc A1 là Luật sư Cao Thế L1 phát biểu ý kiến: Tại thời điểm phát sinh nguồn gốc đất 122,9m², ông Q và bà Tố A cùng khai phá, tôn tạo. Tại thời điểm lập di chúc, căn cước công dân của ông Q đã bị thu hồi nên việc lập di chúc là không có bản chính căn cước công dân, không đúng quy định và có dấu hiệu giả mạo. Khi lập di chúc, ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền lập di chúc. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đương sự không cung cấp được mẫu chữ ký, chữ viết của ông Q năm 2012 để giám định chữ ký nhưng hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn đã cung cấp được các tài liệu này. Trước đó, ông Q, ông Q1 và ông T1 đã nhận số tiền 1,7 tỷ của bà Lâm Ngọc A1 kèm theo điều kiện bà A1 sẽ được hưởng di sản này, những người thừa kế của ông Q không xem xét giao tài sản bà A1 theo cam kết ngày 20/8/2019 là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Ngọc A1, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ (có ông Trịnh Anh Q2 đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của bà Trịnh Tố A, Lâm Ngọc T2 và Lâm Ngọc A1, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trịnh Tố A, Lâm Ngọc A1 và Lâm Ngọc T2 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại

phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 13/10/2025, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Lâm Minh T1 có đơn kháng cáo quá hạn. Ngày 15/10/2025, ông T1 có đơn xin rút đơn kháng cáo quá hạn, xem như ông T1 không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Tại bản án có hiệu lực pháp luật số 482/2019/DS-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và các công văn số 8090/CTHADS-NV1 ngày 23/6/2025, số 2403/THADS-NV1 ngày 12/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, phần di sản của ông Lâm Minh Q trong số diện tích 317m² của nhà đất 224 B còn lại hiện cơ quan Thi hành án có thẩm quyền đang tạm giữ đến ngày 12/8/2025 là 13.334.217.676 đồng.

Ông Q chết ngày 09/12/2023. Tại thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lâm Minh Q gồm: Vợ là bà Nguyễn Ngọc T và 04 người con: Lâm Minh T1, Lâm Ngọc T2, Lâm Minh Q1 và Lâm Ngọc A1.

[3] Bà Trịnh Tố A chung sống với ông Lâm Minh Q có một con chung là Lâm Ngọc A1 trong khi ông Q và bà Nguyễn Ngọc T đang tồn tại quan hệ hôn nhân hợp pháp. Bà Trịnh Tố A yêu cầu được hưởng công sức trông nom, tôn tạo giữ gìn 80% giá trị di sản phần công sức ông Q được hưởng vì bà cho rằng việc ông Q được tính công sức khi được chia tài sản thừa kế có phần lớn công sức của bà và con bà là Lâm Ngọc A1.

[4] Xét thấy, ông Q được một suất công sức tương đương 13.334.217.676 đồng/2 = 6.667.108.838 đồng khi chia di sản thừa kế. Bà Trịnh Tố A đã ở trong căn nhà trên, chăm sóc nuôi dạy con chung với ông Q là bà Lâm Ngọc A1 trong thời gian ông Q đi học tập cải tạo từ năm 1975, sau đó ông Q sang Pháp ở với vợ con nên phần công sức để tôn tạo, giữ gìn phần di sản này cũng có công sức của bà Tố A. Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bà Tố A, trích cho bà được hưởng là một suất thừa kế bằng với các đồng thừa kế khác là đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[5] Bản án phúc thẩm số 482/2019/DS-PT nêu tại mục [2] xác định là tài sản riêng của ông Lâm Minh Q, nên yêu cầu công nhận nhà đất có diện tích 122,9m² tại địa chỉ B B, Phường E, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trịnh Tố A, ông Lâm Minh Q và bà Lâm Ngọc A1 không có căn cứ chấp nhận.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Đ xuất trình di chúc của ông Lâm Minh Q, công chứng số 004766, quyền số 06/2022 ngày 17/06/2022 lập tại Văn phòng C2 xác định di sản của ông Lâm Minh Q là phần diện tích 122,9m² đất tọa lạc tại số B B, Phường B, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu chia di sản theo di chúc.

Nguyên đơn có yêu cầu giám định chữ ký của ông Lâm Minh Q trong di chúc trên. Tuy nhiên, các mẫu chữ ký so sánh nguyên đơn cung cấp là những mẫu chữ ký từ năm 2007, 2010, 2012 không có giá trị làm mẫu so sánh cho chữ ký năm 2022. Mặt khác, di chúc ngày 17/6/2022 được lập tại Văn phòng công chứng, có xác nhận của Công chứng viên là văn bản hợp pháp, đúng trình tự quy định nên yêu cầu giám định này không được chấp nhận.

Do đó, phần diện tích 122,9m² đất tọa lạc tại số B B, Phường B, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Lâm Minh Q được chia theo di chúc.

[7] Theo chứng thư thẩm định số 003670/2024/CT.VASKA ngày 25/10/2024 của Công ty TNHH T6 thì giá trị công trình xây dựng trên đất là 369.171.196 đồng, giá trị quyền sử dụng đất là 5.358.194.200 đồng. Tổng là 5.727.365.396 đồng.

Bà Tổ A cho rằng trong quá trình sử dụng đã đầu tư xây dựng nhưng thực tế phần diện tích xây dựng này đã được công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH00331 ngày 23/3/2001, và không có căn cứ chứng minh bà là người đã bỏ tiền để xây dựng các công trình trên. Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Tổ A về việc hoàn công trình xây dựng trên đất, mà trích một phần công sức cho bà Trịnh Tổ A là 10% theo giá trị chứng thư thẩm định là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

[8] Bà Nguyễn Ngọc T là vợ hợp pháp của ông Lâm Minh Q theo trích lục kết hôn số 148/TLKH-BS ngày 05/02/2022 của Ủy ban nhân dân Quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận có đăng ký kết hôn số 197 ngày 18/3/1964. Theo quy định tại khoản 1 Điều 644 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được hưởng 2/3 suất của một người thừa kế theo pháp luật. Hàng thừa kế thứ nhất nếu di sản được chia theo pháp luật của ông Lâm Minh Q gồm 05 người là bà Nguyễn Ngọc T, ông Lâm Minh T1, bà Lâm Ngọc T2, ông Lâm Minh Q1 và con riêng của ông Q là bà Lâm Ngọc A1.

Giá trị quyền sử dụng đất của 122,9m² của nhà đất 224 B là 5.727.365.396 đồng như vậy, 2/3 suất của một người thừa kế theo pháp luật mà bà Nguyễn Ngọc T được hưởng là: $(5.727.365.396 \text{ đồng} : 5) \times 2/3 = 763.648.719 \text{ đồng}$.

[9] Theo nội dung nhận định tại mục [6], ông Đ được nhận toàn bộ phần nhà đất trên và có nghĩa vụ hoàn cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 763.648.719

đồng và bà Trịnh Tổ A 572.736.539 đồng.

[10] Đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm Minh H1 về tiền thuê mặt bằng thì không có căn cứ thoả thuận, hợp đồng thuê nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[11] Đối với yêu cầu của ông Lâm Minh Q1 thì ông Q1 đã rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết là đúng quy định.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bà Trịnh Tổ A, Lâm Ngọc T2 và Lâm Ngọc A1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh nên không chấp nhận các kháng cáo và giữ nguyên Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[13] Các quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Tổ A, sinh năm 1948 là người cao tuổi nên được miễn; Bà Lâm Ngọc A1, bà Lâm Ngọc T2 phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trịnh Tổ A, bà Lâm Ngọc A1 và bà Lâm Ngọc T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 768/2025/DS-ST ngày 08/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 208, Điều 612, Điều 613, Điều 624, Điều 644, Điều 659 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Tổ A.
2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm Minh H1 về việc đòi tiền nhà cho thuê.
3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lâm Minh Q1.
4. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trịnh Tổ A chia phần công sức đầu tư, trông nom, bảo quản di sản của ông Lâm Minh Q có giá trị bằng một

suất thừa kế của ông Lâm Minh Q theo Bản án số 482/2019/DS-PT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Phần tài sản thừa kế của ông Lâm Minh Q theo Bản án số 482/2019/DS-PT do cơ quan thi hành án có thẩm quyền đang giữ được chia đều cho các ông bà sau: Nguyễn Ngọc T, Trịnh Tổ A, Lâm Minh T1, Lâm Ngọc T2, Lâm Minh Q1 và Lâm Ngọc A1.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trịnh Tổ Á về việc yêu cầu công nhận nhà đất có diện tích 122,9m² tại địa chỉ B B, Phường E, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà Trịnh Tổ A, ông Lâm Minh Q và bà Lâm Ngọc A1. Xác định đây là tài sản riêng của ông Lâm Minh Q.

6. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ công nhận bản “Di chúc” của ông Lâm Minh Q, công chứng số 004766, quyền số 06/2022 ngày 17/06/2022 lập tại Văn phòng C2 có hiệu lực.

7. Nhà đất có diện tích 122,9m² tại địa chỉ B B, Phường E, Quận D (nay là phường V), Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của ông Lâm Minh Q được chia theo di chúc.

8. Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 763.648.719 đồng, bà Trịnh Tổ A 572.736.539 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

9. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn tiền cho bà Nguyễn Ngọc T và bà Trịnh Tổ A thì ông Nguyễn Văn Đ được nhận toàn bộ nhà đất diện tích phía sau 122,9m² tọa lạc tại B B, phường V và được tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

10. Buộc bà Trịnh Tổ A và những người khác đang cư trú trong nhà số B B, Phường E, Quận D (nay là phường V) giao toàn bộ phần nhà đất 122,9m² (liền kề phía sau phần diện tích 317m² đã được giải quyết bằng Bản án số 482/2019/DS-PT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Nguyễn Văn Đ.

11. Các quyết định khác của Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

12. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trịnh Tổ A được miễn.

- Bà Lâm Ngọc A1, bà Lâm Ngọc T2, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mỗi người đã nộp theo các Biên lai thu số 0024682 ngày 09/10/2025 và số 0026905 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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;
- Viện CT&KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu VP (5), HS (2).30b.PPC.

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

Phan Nhật Bình