

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 599/2026/DS-PT

Ngày 30-3-2026

V/v tranh chấp về thừa kế tài sản

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

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

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

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Phan Trí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy – 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: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về việc: “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 776/2026/QĐ-PT ngày 05/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2689/2026/QĐ-PT ngày 03/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1967; địa chỉ: số A, đường T, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: số F, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1956 (chết năm 2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1955;

2. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1981;

3. Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: số A, đường T, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1967;

2. Bà Nguyễn Ngọc Gia B, sinh năm 1994;

3. Bà Nguyễn Ngọc Hoài B1, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: số D, đại lộ B, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1: Ông Hoàng Sỹ B2, sinh năm 1986; địa chỉ: số A đường L, tổ I, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26/8/2023).

4. Bà Võ Thị Trang Kim L, sinh năm 1970;

5. Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1990;

6. Ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: số A, đường T, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1960; địa chỉ: số C, đường N, tổ G, khu phố H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1969;

9. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969;

10. Bà Nguyễn Ngọc Thùy D, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: số A, đường T, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

11. Bà Lê Nguyễn Phương T3, sinh năm 1975;

12. Ông Nguyễn Lê Trung T4, sinh năm 1999;

13. Ông Nguyễn Lê Trung K1, sinh năm 2007;

Cùng địa chỉ: số A, đường T, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

14. Ông Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1974; địa chỉ: số A, đường T, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

15. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1975; địa chỉ: số B, ấp A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Quốc T2, ông Nguyễn Lê Trung K1, bà Võ Thị Trang Kim L.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 25/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/3/2024, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M (người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Bảo A) trình bày:

Cha mẹ của ông Nguyễn Ngọc M là ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1936 (chết ngày 13/09/2007) và bà Lê Thị N1, sinh năm 1937 (chết ngày 19/12/2011).

Ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1 có 09 người con, gồm:

1. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1956 (chết năm 2023); ông S có vợ là bà Lê Thị T và 02 người con: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1981; ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1985.

2. Ông Nguyễn Thái N2, sinh năm 1957 (chết năm 2014); ông N2 có vợ là bà Võ Thị Trang Kim L và 02 người con: Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1990; ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 2001.

3. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1960.

4. Ông Nguyễn Ngọc M2, sinh năm 1963 (chết năm 2013); ông M2 có vợ là bà Nguyễn Thị P1 và 02 người con: Bà Nguyễn Ngọc Gia B, sinh năm 1994; bà Nguyễn Ngọc Hoài B1, sinh năm 1999.

5. Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1967;

6. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1969;

7. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1969 (chết năm 2018); ông C có vợ là bà Lê Nguyễn Phương T3 và 02 người con: Ông Nguyễn Lê Trung T4, sinh năm 1999; ông Nguyễn Lê Trung K1, sinh năm 2007.

8. Ông Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1974.

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1975.

Cha mẹ của ông O là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1905 (chết ngày 29/4/1980 theo Giấy chứng tử số 17 quyền số 01/80 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) xã P, thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/04/1980) và bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1910 (chết ngày 31/07/1998 theo Giấy chứng tử số 26 quyền số 01/98 do UBND xã P, thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/08/1998).

Cha mẹ của bà Lê Thị N1 là ông Lê Văn D2, sinh năm 1902 (chết năm 1967 không có giấy chứng tử) và bà Đoàn Thị T6, sinh năm 1906 (chết năm 1969, không có giấy chứng tử).

Ngoài ra ông O, bà N1 không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Ông Nguyễn Văn O và bà Lê Thị N1 chết không để lại di chúc.

Di sản thừa kế của ông O, bà N1 để lại gồm: Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 627,3m² thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 31 và diện tích 134,5m² thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 155QSDĐ ngày 06/4/2004 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn O.

Thời điểm tháng 4/2004 hộ ông Nguyễn Văn O gồm những thành viên: Ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1, ông Nguyễn Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Ngọc Thùy D, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc C, bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4. Tuy nhiên, nguồn gốc đất do ông O nhận di sản thừa kế của mẹ ruột ông O là bà Nguyễn Thị T5 vào năm 2003, những thành viên khác không có công sức đóng góp vào việc tạo lập tài sản.

Ông M khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của ông O, bà N1 thành 09 kỷ phần bằng nhau, yêu cầu nhận bằng tiền đối với kỷ phần của mình.

Trong quá trình tham gia tố tụng, các đồng thừa kế của ông O, bà N1 đã tự thỏa thuận về cách giải quyết phân chia quyền sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 31 theo “Văn bản thỏa thuận ngày 02/4/2025” nên tại phiên tòa ngày 20/5/2025 người đại diện hợp pháp của ông M rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 31. Tuy nhiên để tránh trường hợp một trong các đương sự thay đổi ý kiến thỏa thuận sẽ phát sinh 01 vụ án khác tại phiên tòa ngày 19/9/2025 ông M yêu cầu chia thửa đất số 100 theo quy định của pháp luật, ông M yêu cầu được nhận bằng tiền.

Ông M thống nhất kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính ngày 28/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, kết quả định giá tại biên bản định giá tài sản ngày 26/01/2024 của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại, cụ thể:

- Diện tích đo đạc thực tế 627,3m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 31, giá 40.000.000 đồng/m², trị giá 25.092.000.000 đồng (hai mươi năm tỷ không trăm chín mươi hai triệu đồng) chia đều cho 09 kỷ phần, mỗi kỷ phần được hưởng 2.788.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm tám mươi tám triệu đồng).

- Diện tích đo đạc thực tế 145,4m² (90m² đất thổ cư; 55,4m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31; giá đất thổ cư 110.000.000 đồng/m² x 90m² = 9.900.000.000 đồng (chín tỷ chín trăm triệu đồng); đất trồng cây lâu năm 55,4m² x 80.000.000 đồng/m² = 4.432.000.000 đồng (bốn tỷ bốn

trăm ba mươi hai triệu đồng), trị giá 14.332.000.000 đồng (mười bốn tỷ ba trăm ba mươi hai triệu đồng).

Tài sản gắn liền với thửa đất 197, gồm:

Nhà cấp 4 (nhà 1) diện tích $46,7m^2$ ($64,3m^2 - 17,6m^2$ vì phạm chỉ giới xây dựng), giá $3.908.000 \text{ đồng}/m^2 \times 50\%$ giá trị sử dụng còn lại = 91.251.800 đồng (chín mươi một triệu hai trăm năm mươi một nghìn tám trăm đồng).

Nhà cấp 4 (nhà 2 + nhà 3) diện tích $100,5m^2$ ($66,3m^2 + 34,2m^2$), giá $3.908.000 \text{ đồng}/m^2 \times 45\%$ giá trị sử dụng còn lại = 176.739.300 đồng (một trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn ba trăm đồng).

Tổng giá trị tài sản gắn liền với đất 267.991.100 đồng.

Toàn bộ tài sản trên đất là của bà Phước, ông M2 tạo lập nên nguyên đơn không có tranh chấp.

Diện tích đất $134,5m^2$ thuộc thửa số 197, trị giá 14.332.000.000 đồng (mười bốn tỷ ba trăm ba mươi hai triệu đồng), ông M yêu cầu chia cho 09 kỷ phần thừa kế, mỗi kỷ phần được hưởng 1.592.444.400 đồng. Ông Nguyễn Ngọc M yêu cầu được nhận kỷ phần thừa kế bằng tiền.

Tổng giá trị kỷ phần thừa kế ông M yêu cầu là 2.788.000.000 đồng + 1.592.444.400 đồng = 4.380.444.400 đồng (bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm đồng).

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1, bà Nguyễn Ngọc Gia B: Ông M không đồng ý công nhận thửa đất số 197 là tài sản của ông M2 đã được ông O, bà N1 chia trước khi ông O, bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 155QSDĐ ngày 06/4/2004.

Tại bản tự khai ngày 15/5/2024, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S gồm: Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K thống nhất trình bày:

Thống nhất trình bày của nguyên đơn về hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1, về chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 100, yêu cầu nhận kỷ phần thừa kế bằng tiền.

Đối với diện tích đất $134,5m^2$ thuộc thửa số 197, bị đơn không thừa nhận đó là di sản của ông O, bà N1, vì khi còn sống ông O, bà N1 đã chia đất cho 09 người con làm nhà ở, 08 người con đã làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 197 ông O, bà N1 đã chia cho ông Nguyễn Ngọc Minh L2 nhà, sinh sống trên đất từ năm 1990 trước khi ông O nhận di sản thừa kế từ bà Nguyễn Thị T5; ông O, bà N1 không quản lý, sử dụng thửa đất số 197 trước và sau khi nhận di sản thừa kế từ bà T5; ông M2 bị bệnh chưa làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận thì ông M2 chết. Bị đơn không đồng ý chia đất theo

yêu cầu của nguyên đơn, không yêu cầu nhận di sản thừa kế đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B trình bày:

Thống nhất trình bày của nguyên đơn về quan hệ nhân thân, hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1; về kết quả đo đạc ngày 28/11/2023, không yêu cầu đo đạc lại; về kết quả định giá tài sản ngày 26/01/2024, không yêu cầu định giá lại; về cách chia di sản thừa kế theo yêu cầu của nguyên đơn đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 31, yêu cầu được nhận kỷ phần thừa kế bằng tiền.

Không thống nhất diện tích đất 134,5m² thuộc thửa số 197 là di sản của ông O, bà N1, không đồng ý chia thửa đất số 197 theo yêu cầu của nguyên đơn.

Thửa đất số 197 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị T5 là mẹ ruột ông Nguyễn Văn O tạo lập. Năm 1988, ông M2 kết hôn với bà Phước và sống cùng với ông O, bà N1 tại số nhà A đường T. Năm 1990 khi ông M2 đi bộ đội về được bà T5 và gia đình cho thửa đất số 197 để làm quán sửa xe và sinh sống, gia đình ông M2 cùng sinh sống quản lý sử dụng đất đến nay nên toàn bộ tài sản trên đất là của ông M2, bà Phước, sự việc này được đương sự khác thừa nhận tại biên bản đối chất của Tòa án ngày 17/9/2024.

Trong thời gian ông M2 sử dụng đất, bà Nguyễn Thị T5 được UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 378/ĐS QSDĐ/DT ngày 02/02/1998 nhưng ông M2 là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất theo thông báo nộp thuế sử dụng đất và thuế đất ngày 13/5/1998, ngày 01/5/1999 của UBND phường P. Từ năm 2012 cho đến nay, bà Nguyễn Thị P1 là người kê khai và nộp thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Năm 1999, Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất thuộc thửa số 197 để mở rộng quốc lộ A. Ngày 09/7/1999, UBND phường P đã lập biên bản đền bù cho chủ đất là ông Nguyễn Ngọc M2, ông O và các đồng thừa kế của bà T5 biết rõ nhưng không ai không có ý kiến phản đối.

Sau khi bà T5 chết, ngày 14/11/2003 người thừa kế của bà T5 làm thủ tục khai nhận, phân chia di sản thừa kế của bà T5. Ông Nguyễn Văn O được chia thửa đất số 100, 197, tờ bản đồ số 31 và được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 155/QSDD ngày 06/4/2004 theo hình thức nhận thừa kế. Việc khai nhận thừa kế của ông O là thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của luật, trên đất vẫn tồn tại căn nhà cấp 4 của ông M2, bà Phước xây dựng, gia đình ông M2 gồm 04 thành viên vẫn trực tiếp sử dụng đất, sinh sống trên đất. Ngày 11/4/2005, Phòng Đô thị Công nghiệp thị xã T tiến hành cấp đổi sổ nhà cho gia đình ông Nguyễn Ngọc M2 từ số cũ 64/13L sang số mới số D đại lộ B.

Trước khi qua đời, ông O, bà N1 đã chia diện tích đất rất lớn tại mặt tiền đường T, khu phố A phường P cho 08 người con làm nhà và đã họ được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông M2 vì đã được bà T5, ông O, bà N1 cho sử dụng thửa đất số 197 nên không được chia đất.

Ông M2 là quân nhân chuyên nghiệp làm việc trong quân đội, không có nhiều thời gian ở nhà để lo thủ tục giấy tờ, vì vậy từ năm 2007 sau khi ông O chết đến năm 2011 ông M2 cùng với bà Lê Thị N1 mới liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T tiến hành thủ tục đo vẽ, trích đo địa chính đối với thửa đất số 100, 197, tờ bản đồ số 31 để bà N1 xác định vị trí chuyển mục đích sử dụng thửa đất số 100 và tách thửa số 197 cho ông M2. Khi đang tiến hành thủ tục hành chính để tách giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 197 cho ông M2 thì phải tạm dừng vì bà Lê Thị N1 chết.

Ngày 31/3/2012, các đồng thừa kế của ông O, bà N1 đã họp gia đình để công bố, phân chia chi phí đám tang, chia phòng trọ, chia tiền cho thuê phòng trọ, chia đất. Tại mục 5 của biên bản có nội dung thống nhất: “Chia đất cho anh S1 (ông Nguyễn Ngọc M2) phần đất của nhà anh S1 đang ở, riêng thổ cư chia 9”. Người ghi biên bản là ông Nguyễn Ngọc M đã đọc lại, mọi người đều đồng ý, ký tên, điểm chỉ vào văn bản sau đó photo cho mỗi người một bản còn bản chính ông M lưu giữ, đây là lý do người thừa kế của ông M2 không có bản chính để giao nộp cho Tòa án. Sau khi họp bàn, ông M2 chưa kịp tiến hành thủ tục tách thửa đất số 197 thì ông M2 chết. Vì vậy, thửa đất số 197 vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn O.

Căn cứ quá trình sử dụng, nguồn gốc đất thì ông M2 đã được bà T5, ông O, bà N1 giao cho sử dụng thửa đất số 197 ổn định từ năm 1990. Trước khi bà T5, ông O, bà N1 chết không ai tranh chấp phản đối việc ông M2 thực hiện các quyền của người sử dụng đất như đóng thuế đất, nhận tiền đền bù giải tỏa đất. Ông M2 là người chiếm giữ đất hợp pháp ngay tình phù hợp quy định tại Điều 179 Bộ luật Dân sự là nắm giữ, chi phối tài sản một cách trực tiếp như chủ thể có quyền đối với tài sản, chiếm hữu liên tục, rõ ràng, minh bạch, không che giấu trong một khoảng thời gian dài mà không có tranh chấp. Mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì những lý do trên nhưng ông M2 đã trở thành chủ sở hữu thửa đất số 197 theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự là xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai trong thời gian 34 năm kể từ năm 1990 đến thời điểm nguyên đơn nộp đơn tranh chấp tháng 8/2023.

Bà Phước yêu cầu Tòa án không công nhận thửa đất số 197 là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1, công nhận thửa đất số 197 là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Ngọc M2. Ông M2 chết thì các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông M2 gồm bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Gia B, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 được thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Quốc T2 (vợ và con của ông Nguyễn Thái N2); ông Nguyễn Ngọc L1; ông Nguyễn Ngọc V; bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4, ông Nguyễn Lê Trung K1 (vợ và con của ông Nguyễn

Ngọc C); ông Nguyễn Ngọc D1; bà Nguyễn Thị Ngọc M1; bà Nguyễn Thị N; bà Nguyễn Ngọc Thùy D trình bày:

Thông nhất trình bày của nguyên đơn, yêu cầu nhận kỷ phần thừa kế của ông O, bà N1 là thửa đất số 100 và 197 bằng tiền, không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

- Căn cứ khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 156, 238, 266, 267, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 468, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013 (Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024); 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. Đình chỉ yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S là bà Lê Thị T về việc buộc ông Nguyễn Ngọc M bồi thường số tiền 608.500.000 đồng (sáu trăm lẻ tám triệu năm trăm nghìn đồng) do hành vi phá hủy 06 phòng trọ của bà Lê Thị T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S gồm bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K về việc chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1 là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 31, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 155QSDĐ ngày 06/4/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn O.

Tuyên bán đấu giá thửa đất số 100, tờ bản đồ số 31 để phân chia. Giá trị tài sản sẽ được Hội đồng định giá xác định, số tiền thu được sau khi bán đấu giá được trừ các chi phí liên quan đến thủ tục bán đấu giá còn lại chia đều cho 09 đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1 gồm: Ông Nguyễn Ngọc M; ông Nguyễn Ngọc L1; ông Nguyễn Ngọc V; ông Nguyễn Ngọc D1; bà Nguyễn Thị Ngọc M1; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2 là bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S là bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K; người thừa kế của ông Nguyễn Thái N2 là bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Quốc T2; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc C là bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4, ông Nguyễn Lê Trung K1.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S là bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K về việc chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1 đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn M3 gồm bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B.

Xác định thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 155 QSDĐ ngày 06/4/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn O thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Ngọc M2 sinh năm 1963 (chết năm 2013).

Bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất đồng thời có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản 9.141.000 đồng (chín triệu một trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Ông Nguyễn Ngọc M phải chịu 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng), được khấu trừ vào 9.141.000 đồng (chín triệu một trăm bốn mươi một nghìn đồng) đã nộp tạm ứng tại Tòa án. Ông M đã thực hiện xong.

Bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B có trách nhiệm liên đới chịu 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng) để trả ông Nguyễn Ngọc M.

Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K có trách nhiệm liên đới chịu 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng) để trả ông Nguyễn Ngọc M.

Bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Quốc T2 có trách nhiệm liên đới chịu 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng) để trả ông Nguyễn Ngọc M.

Bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4 và ông Nguyễn Lê Trung K1 có trách nhiệm liên đới chịu 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng) để trả ông Nguyễn Ngọc M.

Ông Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1 mỗi người phải chịu 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng) để trả ông Nguyễn Ngọc M.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc L1 là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí.

Ông Nguyễn Ngọc M phải chịu 87.760.000 đồng (tám mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0012582 ngày 21/7/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 –

Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Nguyễn Ngọc M còn phải chịu số tiền 82.760.000 đồng (tám mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 87.760.000 đồng (tám mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng). Bà Lê Thị T là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí. Ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 58.507.000 đồng (năm mươi tám triệu năm trăm lẻ bảy nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 87.760.000 đồng (tám mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2023/0000924 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B còn phải chịu số tiền 75.260.000 đồng (bảy mươi năm triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

Bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Quốc T2 có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 87.760.000 đồng (tám mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4 và ông Nguyễn Lê Trung K1 có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 87.760.000 đồng (tám mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc D1 và bà Nguyễn Thị Ngọc M1 mỗi người phải chịu số tiền 87.760.000 đồng (tám mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/10/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 02/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang T1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1, bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Ngọc D1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc L1, bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Quốc T2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 07/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê Trung K1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, xác định thửa đất số 197 là di sản thừa kế của ông O, bà N1.

Ngày 03/10/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKSKV15 đối với một phần bản án dân sự, đề nghị sửa một phần bản án dân sự

sơ thẩm theo hướng xác định thừa đất số 197 là di sản thừa kế và chia thừa kế theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Bảo A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Lê Thị T xác định đã rút yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Gia B giữ nguyên yêu cầu độc lập; người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 là ông Hoàng Sỹ B2 giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Bảo A trình bày:

Nguyên đơn kháng cáo mục 3 và 4 tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phước, bà Gia Bảo, bà Hoài B1, xác định thừa đất số 197 là di sản của ông O, bà N1 và chia đều di sản cho 09 đồng thừa kế của ông O, bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc L1, bà Võ Thị Trang Kim L trình bày:

Thông nhất trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về phạm vi kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 là ông Hoàng Sỹ B2 trình bày:

Ông M2, bà Phước là người chiếm hữu ngay tình tại Điều 179 Bộ luật Dân sự năm 2015, thừa đất số 197 không phải là di sản thừa kế, thừa đất này đã được bà T5 và gia đình thống nhất cho ông M2 từ năm 1990 đến nay, nguồn gốc đất là của bà T5 (mẹ ruột của ông O) tạo lập được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/1998. Năm 1998 bà T5 chết, ông O và người thừa kế của bà T5 tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế, qua đó ông O được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 155/QSĐĐ ngày 06/4/2004 theo hình thức nhận thừa kế của bà T5, tuy nhiên về mặt pháp lý, thủ tục hành chính thì cần phải tiến hành khai nhận di sản thừa kế của bà T5 theo thủ tục hành chính và chỉ diễn ra trên giấy tờ còn gia đình ông M2 vẫn là người sử dụng đất, đất là của ông M2 được chia, không còn là di sản của ông O, quá trình sử dụng ông M2 kê khai nộp thuế, khi Nhà nước thu hồi một phần đất đã lập biên bản đền bù cho gia đình ông M2, không có ai khiếu nại việc ông M2 nhận tiền đền bù đất, trước khi ông O chết có cho các đồng thừa kế khác trừ ông M2 mỗi người một phần đất ở đường T. Năm 2011, ông M2, bà N1 tiến hành thủ tục hành chính để cấp giấy chứng nhận đối với thừa đất số 197 thì bà N1 chết nên chưa thực hiện được. Gia đình ông M2 đã họp và thống nhất phân chia di sản theo biên bản ngày 31/3/2012, cụ thể mục 5: Chia đất cho anh S1 – ông Nguyễn Ngọc M2”, tất cả đều đồng ý chia cho anh S1 phần đất của nhà anh S1 đang ở, riêng thổ cư chia 9. Tất cả 09 anh em đều đồng ý ký tên điểm chỉ vào văn bản, sau đó ông M2 phô tô cho mỗi người một bản, còn bản chính ông M2 lưu giữ cho đến nay. Khi ông M2

đang tiến hành thủ tục để tách thửa thì ông M2 chết. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Gia B trình bày:

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định thửa đất số 197 là di sản của ông O, bà N1, chia thửa đất số 197 cho các đồng thừa kế của ông O, bà N1, khi phân chia có xem xét tính công sức đóng góp cho 15% - 20% cho ông M2.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 02/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang T1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1, bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Ngọc D1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc L1, bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Quốc T2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 07/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê Trung K1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 03/10/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị phúc thẩm; việc kháng cáo kháng nghị vẫn trong thời hạn quy định; đơn kháng cáo có nội dung, hình thức phù hợp với quy định tại Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Ông M, ông T1, bà M1, bà L, ông D1, ông V, ông L1, bà T3, ông K1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến thửa đất số 197 (mục 3 và 4 tại phần quyết định của bản án sơ thẩm). Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị một phần bản án sơ thẩm liên quan đến thửa đất số 197; các phần quyết định khác và phần liên quan đến thửa đất 100, không có kháng cáo, kháng nghị; đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị nên các phần quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử trong phạm vi nội dung kháng cáo.

[1.3] Người kháng cáo ông Nguyễn Quốc T2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do xem như từ bỏ việc kháng cáo; căn cứ

khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông T2.

[1.4] Theo giấy ủy quyền ngày 03/7/2023, ông M có ủy quyền cho ông Trần Bảo A hoặc bà Nguyễn Thị Yên N3 đại diện tham gia tố tụng; tuy nhiên, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm chỉ có ông A tham gia tố tụng do bà N3 đã nghỉ thai sản. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M xác định tại cấp sơ thẩm ủy quyền cho ông A tham gia tố tụng, không còn ủy quyền cho bà N3 tham gia tố tụng. Do đó, bà N3 không tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông M.

[1.5] Theo giấy ủy quyền ngày 26/8/2023, bà Phước, bà Hoài B1 ủy quyền cho ông Hoàng Sỹ B2 đại diện tham gia tố tụng; bà Gia Bảo có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tuy nhiên, phần đầu của bản án sơ thẩm ghi ông Hoàng Sỹ B2 là người đại diện theo ủy quyền của bà Phước, bà Hoài B1, bà Gia B3 là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại ông Hoàng Sỹ B2 là người đại diện theo ủy quyền của bà Phước, bà Hoài B1.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nêu trên yêu cầu chia di sản của ông O, bà N1 là quyền sử dụng đất diện tích 145,4m² (có 90m² đất thổ cư; 55,4m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 197 theo quy định pháp luật, cụ thể chia thành 09 kỷ phần cho các đồng thừa kế của ông O, bà Phước; các đồng thừa kế của ông O, bà N1 (trừ người thừa kế của ông M2 là bà Phước, bà Gia Bảo, bà Hoài B1) yêu cầu được nhận giá trị đất. Các đương sự không tranh chấp tài sản trên đất.

[2.1] Về hàng thừa kế:

Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1936 (chết ngày 13/09/2007 theo Giấy chứng tử số 84, quyền số 01/2007 do UBND phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/9/2007) và bà Lê Thị N1, sinh năm 1937 (chết ngày 19/12/2011 theo Giấy chứng tử số 144, quyền số 02/2011 do UBND phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/2011).

Ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1 có 10 người con, gồm:

1. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1956 (chết ngày 02/8/2023 theo Trích lục khai tử số 285/TLKT-BS do UBND phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/8/2023); ông S có vợ là bà Lê Thị T và 02 người con: ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1981; ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1985;

2. Ông Nguyễn Thái N2, sinh năm 1957 (chết ngày 30/10/2014 theo Giấy chứng tử số 118, quyền số 02/2014 do UBND phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/10/2014); ông N2 có vợ là bà Võ Thị Trang Kim L và 02 người con: ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1990; ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 2001;

3. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1960;

4. Ông Nguyễn Thái H1, sinh năm 1962 (chết năm 1981, không có vợ con);

5. Ông Nguyễn Ngọc M2, sinh năm 1963 (chết ngày 16/4/2013 theo Giấy chứng tử số 35, quyền số 01/2013 do UBND phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/4/2013); ông M2 có vợ là bà Nguyễn Thị P1 và 02 người con: bà Nguyễn Ngọc Gia B, sinh năm 1994; bà Nguyễn Ngọc Hoài B1, sinh năm 1999;

6. Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1967;

7. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1969;

8. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1969 (chết ngày 15/02/2018 theo Giấy chứng tử số 30/TLKT do UBND phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/02/2018); ông C có vợ là bà Lê Nguyễn Phương T3 và 02 người con: ông Nguyễn Lê Trung T4, sinh năm 1999; ông Nguyễn Lê Trung K1, sinh năm 2007;

9. Ông Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1974;

10. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1975.

Cha mẹ của ông O là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1905 (chết ngày 29/4/1980 theo Giấy chứng tử số 17, quyền số 01/80 do UBND xã P, thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/04/1980) và bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1910 (chết ngày 31/07/1998 theo Giấy chứng tử số 26, quyền số 01/98 do UBND xã P, thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/08/1998).

Cha mẹ của bà Lê Thị N1 là ông Lê Văn D2, sinh năm 1902 (chết năm 1967 không có giấy chứng tử) và bà Đoàn Thị T6, sinh năm 1906 (chết năm 1969, không có giấy chứng tử).

Ngoài ra ông O, bà N1 không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Căn cứ quy định tại Điều 651 Bộ luật Tố tụng dân sự, người thừa kế của ông Nguyễn Văn O và bà Lê Thị N1 gồm:

1. Người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S: bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Đăng K;

2. Người thừa kế của ông Nguyễn Thái N2: bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Quốc T2;

3. Ông Nguyễn Ngọc L1;

4. Người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2: bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Gia B, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1;

5. Ông Nguyễn Ngọc M;

6. Ông Nguyễn Ngọc V;

7. Người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc C: bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4, ông Nguyễn Lê Trung K1;

8. Ông Nguyễn Ngọc D1;

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định người thừa kế của ông O, bà N1 là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về di sản:

[2.2.1] Theo mảnh trích đo địa chính ngày 28/11/2023, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/10/20023, biên bản định giá tài sản ngày 26/01/2024 thể hiện: Diện tích 145,4m² (có 90m² đất thổ cư; 55,4m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, trị giá 14.332.000.000 đồng (mười bốn tỷ ba trăm ba mươi hai triệu đồng).

Tài sản trên đất: Nhà cấp 4 diện tích 46,7m² (phạm chỉ giới xây dựng 17,6m²), kết cấu: tường gạch xây tô, mái tole, trần thạch cao, nền gạch men (ký hiệu 1), trị giá 91.251.800 đồng (chín mươi một triệu hai trăm năm mươi một nghìn tám trăm đồng); nhà do ông M2, bà Phước xây dựng năm 1998, hiện đang cho thuê.

Nhà cấp 4 (nhà 2 diện tích 66,3m² + nhà 3 diện tích 34,2m²) diện tích 100,5m², kết cấu: tường gạch xây tô, mái tole, trần thạch cao, nền gạch men (ký hiệu 2 và 3), trị giá 176.739.300 đồng (một trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn ba trăm đồng); nhà do ông M2, bà Phước xây dựng năm 1998, hiện bà Phước, bà Gia Bảo, bà Hoài B1 đang quản lý sử dụng.

Nguyên đơn cho rằng, quyền sử dụng đất là tài sản của ông O, bà N1; B, bà Gia Bảo, bà Hoài B1 trình bày, đất do bà T5 và ông O cho ông M2 quản lý sử dụng từ năm 1990 đến khi ông M2 chết; quá trình quản lý sử dụng ông M2 có nộp thuế đất cho Nhà nước, sau khi ông M2 chết thì bà Phước thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước;

[2.2.2] Nguồn gốc, quá trình quản lý, biến động của thửa đất số 197:

Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất, Công văn số 5040/UBND-VP ngày 29/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin, thể hiện:

Ngày 02/02/1998, bà Nguyễn Thị T5 được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 378/ĐS QSDĐ/PT diện tích 3.224m² tại xã P (nay là phường T), cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 748 ngày 23/8/1990 (sổ trắng). Ngày 15/12/2003, điều chỉnh hiện trạng sử dụng thực tế 4.408,2m².

Năm 2003, ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị T7, bà Huỳnh Thị Thanh P2, bà Huỳnh Thị Thanh L3, bà Huỳnh Thị Thanh P3, bà Huỳnh Thanh C1, ông Lương Vĩnh T8, bà Lương Thị Thanh T9 lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế đối với tài sản là quyền sử dụng đất số 378/ĐS QSDĐ/PT ngày 02/02/1998, được Phòng Tư pháp thị xã Thủ Dầu Một chứng thực số 126/2003, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 14/11/2003.

Ngày 06/4/2004, hộ ông Nguyễn Văn O được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1259/QĐ-UB về việc chấp thuận cho hộ ông Nguyễn Văn O được nhận thừa kế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T5 diện tích 795,5m² thuộc thửa số 100, 197, tờ bản đồ số 31, tại phường P.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 378/ĐS QSĐĐ/PT cấp cho bà Nguyễn Thị T5 đã thu hồi, được Phòng Nông nghiệp – Phát triển Nông thôn và Địa chính thị xã T chỉnh lý tại trang 4 theo Quyết định số 1259/QĐ-UB ngày 06/4/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã T.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 378/ĐS QSĐĐ/PT ngày 02/02/1998 cho bà Nguyễn Thị T5 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1295/QĐ-UB ngày 05/4/2004 cho ông O là phù hợp trình tự thủ tục tại thời điểm cấp.

Thời điểm cấp đất, hộ ông O gồm các thành viên: Ông Nguyễn Văn O – chủ hộ; bà Lê Thị N1 – quan hệ là vợ; ông Nguyễn Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc C – quan hệ là con; bà Nguyễn Thị N, bà Lê Nguyễn Phương T3 – quan hệ là dâu; bà Nguyễn Ngọc Thùy D, ông Nguyễn Lê Trung T4 – quan hệ là cháu nội. Ông D1, bà M1, ông V, bà N, bà T3, bà D, ông T4 xác định thửa đất số 197 là tài sản của ông O, bà N1, các ông bà không có công sức đóng góp đối với thửa đất này.

Việc các đồng thừa kế của ông M2 cho rằng đất là của ông M2 được bà N1, ông O cho nhưng không có giấy tờ chứng minh; ngoài lời trình bày thì không còn tài liệu chứng cứ chứng minh nào khác; trình bày của người thừa kế của ông M2 không được các đồng thừa kế khác thừa nhận nên trình bày này là không có cơ sở chấp nhận.

Quá trình tố tụng, bà Phước, bà Gia Bảo, bà Hoài B1 cung cấp cho Tòa án bản phô tô biên bản họp phân chia tài sản ngày 31/3/2012; bà Phước, bà Gia Bảo, bà Hoài B1 trình bày biên bản này thì bà Phước, bà Gia B3, bà Hoài B1 chỉ có bản phô tô không có giữ bản chính, bản chính biên bản này do ông M là người lập, cất giữ bản chính và các đồng thừa kế khác giữ bản phô tô. Theo biên bản phô tô thì có những người ký tên gồm ông M, ông S, bà L3 (vợ ông N2), ông M2, ông C, bà M1, ông L1, ông V, ông D1 ký tên và có nội dung: 1. Về chia đều số tiền đám tang má còn là 80.000.000 đồng chia 09 người = 9.000.000 đồng, số tiền này Tám V1 mượn chưa trả; 2. Chia tiền phòng trọ 03 tháng đầu năm 2012 và của má còn lại trong bà D3; 3. Chia phòng trọ; 4. Chia đám giỗ; 5. Chia đất cho anh S1, tất cả đồng ý chia cho anh S1 phần đất của nhà anh S1 đang ở, riêng thổ cư chia 9; 6. Vấn đề phát sinh: sau này có đối tác nào cần mua nguyên thửa đất tất cả đều đồng ý bán; biên bản kết thúc lúc 5h30 được đọc lại cho tất cả mọi người cùng nghe, sau đó sẽ phô tô công chứng làm 09 (chín) bản chia đều cho từng hộ. Tuy nhiên, ông M, bà L3 (vợ ông N2), ông M2, ông C, bà M1, ông L1, ông V1, ông D1 không thừa nhận có việc các đồng thừa kế lập biên bản họp phân chia tài sản nêu trên và ông M không có cất giữ bản chính giấy này. Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án yêu cầu ông M giao nộp bản chính biên bản họp phân chia tài sản ngày 31/3/2012, ông M xác định không có cất giữ bản

chính giấy này nên không thể cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Căn cứ Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự thì biên bản cuộc họp phân chia tài sản ngày 31/3/2021 là bản phô tô không có bản chính để xem xét đánh giá nên không được xem là chứng cứ. Tòa án căn cứ vào các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết vụ án.

Ông O được nhận thừa kế từ mẹ là bà T5, tài sản được hưởng thừa kế có trong thời kỳ hôn nhân giữa ông O, bà N1 (ông O, bà N1 chung sống với nhau từ năm 1956 cho đến khi ông O, bà N1 chết). Thời điểm, bà T5 và hộ ông O được cấp giấy chứng nhận cho đến khi ông M2 chết thì gia đình ông M2 là người sinh sống trên đất nhưng không có tranh chấp hay phản đối việc bà T5, ông O được cấp quyền sử dụng đất. Như vậy, đất tranh chấp là tài sản chung của ông O, bà N1 theo quy định tại Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959, căn cứ quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015 đất tranh chấp không phải là cấp cho hộ ông O, mà ông D1, bà M1, ông V1, bà N, bà T3, bà D, ông Tín C2 là thành viên trong hộ của ông O theo sổ hộ khẩu.

[2.2.3] Về chia di sản thừa kế:

Ông O, bà N1 chết không để lại di chúc, việc phân chia di sản được thực hiện theo quy định tại Điều 658, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1936 (chết ngày 13/09/2007) và bà Lê Thị N1, sinh năm 1937 (chết ngày 19/12/2011) theo quy định của pháp luật thì nguyên đơn khởi kiện là trong thời hiệu khởi kiện chia thừa kế nên cần phân chia thừa kế tài sản của ông O, bà N1. Bà N1 chết sau ông O, theo quy định bà N1 được hưởng thừa kế của ông O, tuy nhiên, bà N1 đã chết, kỹ phần của bà N1 cũng được chia đều cho 09 đồng thừa kế nên cần gộp chung và chia di sản của O, bà N1 cho 09 đồng thừa kế của ông O, bà N1.

Về chi phí ma chay: Không có yêu cầu giải quyết.

Về khoản nợ: Không có.

Đối với công sức đóng góp, gìn giữ đất: Năm 1990, ông M2 sinh sống trên đất; năm 1998, ông M2, bà Phước xây dựng nhà ở trên đất cho đến nay; sau khi ông O, bà N1 chết thì ông M2 quản lý sử dụng đất đến khi ông M2 chết, quá trình ở trên đất ông M2 có thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất như đóng thuế đất, đứng ra nhận tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi một phần đất để mở rộng quốc lộ 13 nên có công gìn giữ đất. Do đó, có cơ sở xác định ông M2 có công quản lý giữ gìn đất, nên cần tính công sức quản lý gìn giữ đất cho ông M2 30% tương đương diện tích đất 43,62m² (có 27m² đất ở đô thị; 16,62m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, trị giá 4.299.600.000 đồng. Bà Phước trình bày, trường hợp chia thừa kế thì yêu cầu tính công sức với mức 50% là không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, di sản của ông O, bà N1 sau khi trừ công sức quản lý gìn giữ cho ông M2 là 43,62m² trị giá 4.299.600.000 đồng, còn lại là 101,78m² trị giá

10.032.400.000 đồng chia thành 09 phần, mỗi kỷ phần trị giá 1.114.711.111 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đồng thừa kế của ông S gồm bà T, ông T1 trình bày, trường hợp thửa đất 197 chia thừa kế theo pháp luật thì kỷ phần của ông S được chia, họ có yêu cầu được nhận kỷ phần này.

Tài sản trên đất của ông M2, bà Phước xây dựng, các đương sự không có tranh chấp nên không xem xét.

Người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S: bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Đăng K; người thừa kế của ông Nguyễn Thái N2: bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Quốc T2; ông Nguyễn Ngọc L1; ông Nguyễn Ngọc M; ông Nguyễn Ngọc V; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc C: bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4, ông Nguyễn Lê Trung K1; ông Nguyễn Ngọc D1; bà Nguyễn Thị Ngọc M1 yêu cầu được nhận giá trị tài sản. Người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2: bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Gia B, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 đang quản lý sử dụng đất có yêu cầu được nhận đất nên giao đất cho bà Phước, bà Gia Bảo, bà H2 Bảo quản lý sử dụng và có trách nhiệm thanh toán lại giá trị kỷ phần cho các thừa kế của ông O, bà N1.

Để đảm bảo cho các đồng thừa kế nhận được giá trị tài sản, dành cho người thừa kế của ông M2 thời hạn 06 tháng để thực hiện nghĩa vụ thanh toán giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế khác, nếu hết thời hạn này mà chưa thanh toán thì sẽ bán đấu giá tài sản, để thanh toán giá trị cho các thừa kế khác, sau khi đã trừ chi phí bán đấu giá, công sức quản lý gìn giữ của ông M2, giá trị tài sản trên đất.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, từ khi cấp giấy chứng nhận đến khi chết thì bà T5 không quản lý đất; ông O không phản đối việc ông M2 được nhận tiền đền bù diện tích đất giải tỏa; năm 2003 ông O được chia thừa kế của bà T5; năm 2004 hộ ông O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đất có nhà của ông M2, bà Phước; ông O, bà N1 không trực tiếp sử dụng đất, không phản đối việc ông M2 sử dụng đất, thực hiện quyền của người trực tiếp sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 155QSDĐ ngày 06/4/2004 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Nguyễn Văn O trong trường hợp nhận thừa kế của bà T5 chỉ thực hiện theo thủ tục hành chính; ông M2 là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1990, đã xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu 30 năm ngay tình liên tục, công khai; thời điểm ông M nộp đơn tranh chấp di sản thừa kế là 33 năm; ông M2 và vợ con là người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông M2 mặc dù không phải là chủ sở hữu trực tiếp thửa đất số 197 nhưng chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai đáp ứng đủ điều kiện của Điều 179 Bộ luật Dân sự là chủ thể nắm giữ, chi phối tài sản một cách trực tiếp như chủ thể có quyền đối với tài sản; căn cứ Điều 236 của Bộ luật Dân sự người đang sử dụng đất xác lập quyền sở hữu trên 30 năm và yêu cầu công nhận quyền sở hữu nên di sản là đất không còn tồn tại trên thực tế để chia thừa kế cho các đồng thừa kế; ngoài căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm còn dựa vào đạo đức xã hội để

không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của nguyên đơn đối với thửa đất số 197 và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phước, bà Gia B3, bà Hoài B1 là chưa phù hợp quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng (Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản): Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật, riêng ông M, bà T được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Lê Trung K1, bà Võ Thị Trang Kim L là có cơ sở chấp nhận một phần. Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận. Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định thửa đất số 197 là di sản của ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1, chia thửa đất số 197 theo quy định của pháp luật, trước khi chia cần xem xét công sức gìn giữ quản lý cho ông M2 là 30%; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M3 gồm bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B về việc xác định thửa đất số 197 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Ngọc M2 sinh năm 1963 (chết năm 2013).

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 208, 212, 213, 650, 651, 658, 660 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Lê Trung K1, bà Võ Thị Trang Kim L.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 03/10/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

- Các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn O và bà Lê Thị N1 gồm: Người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S: bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Đăng K; người thừa kế của ông Nguyễn Thái N2: bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Quốc T2; ông Nguyễn Ngọc L1; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2: bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Gia B, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1; ông Nguyễn Ngọc M; ông Nguyễn Ngọc V; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc C: bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4, ông Nguyễn Lê Trung K1; ông Nguyễn Ngọc D1; bà Nguyễn Thị Ngọc M1.

- Công nhận diện tích đất 145,4m² (có 90m² đất ở đô thị; 55,4m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 155QSDĐ ngày 06/4/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn O, là di sản của ông Nguyễn Văn O và bà Lê Thị N1.

- Chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn O và bà Lê Thị N1 là diện tích đất 145,4m² (có 90m² đất ở đô thị; 55,4m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định pháp luật.

- Di sản của ông Nguyễn Văn O và bà Lê Thị N1 là quyền sử dụng đất diện tích 145,4m² (có 90m² đất ở đô thị; 55,4m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, trị giá 14.332.000.000 đồng (mười bốn tỷ ba trăm ba mươi hai triệu đồng). Sau khi trừ công sức quản lý gìn giữ cho ông Nguyễn Ngọc M2 là 30% tương đương diện tích đất 43,62m² (có 27m² đất ở đô thị; 16,62m² đất trồng cây lâu năm), trị giá **4.299.600.000** đồng (bốn tỷ hai trăm chín mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng), còn lại 101,78m² (có 63m² đất ở đô thị; 38,78m² đất trồng cây lâu năm), trị giá 10.032.400.000 đồng (mười tỷ không trăm ba mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Chia di sản của ông Nguyễn Văn O và bà Lê Thị N1 theo quy định pháp luật cho các đồng thừa kế (09 đồng thừa kế) của ông Nguyễn Văn O và bà Lê Thị N1 gồm: Người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S là bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Đăng K; người thừa kế của ông Nguyễn Thái N2 là bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Quốc T2; ông

Nguyễn Ngọc L1; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2 là bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Gia B, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1; ông Nguyễn Ngọc M; ông Nguyễn Ngọc V; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc C là bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4, ông Nguyễn Lê Trung K1; ông Nguyễn Ngọc D1; bà Nguyễn Thị Ngọc M1, mỗi đồng thừa kế được hưởng kỷ phần trị giá 1.114.711.111 đồng (một tỷ một trăm mười bốn triệu bảy trăm mười một nghìn một trăm mười một đồng).

- Người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2: bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Gia B, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 được quyền quản lý sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 145,4m² (có 90m² đất ở đô thị; 55,4m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 31, tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 155QSĐĐ ngày 06/4/2004 để cấp lại theo quyết định của bản án này.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2: bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Gia B, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 có trách nhiệm thanh toán cho người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S: bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Đăng K; người thừa kế của ông Nguyễn Thái N2: bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Quốc T2; ông Nguyễn Ngọc L1; ông Nguyễn Ngọc M; ông Nguyễn Ngọc V; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc C: bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4, ông Nguyễn Lê Trung K1; ông Nguyễn Ngọc D1; bà Nguyễn Thị Ngọc M1, mỗi kỷ phần trị giá 1.114.711.111 đồng (một tỷ một trăm mười bốn triệu bảy trăm mười một nghìn một trăm mười một đồng).

Trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2: bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Gia B, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 có trách nhiệm thanh toán cho người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S: bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Đăng K; người thừa kế của ông Nguyễn Thái N2: bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Quốc T2; ông Nguyễn Ngọc L1; ông Nguyễn Ngọc M; ông Nguyễn Ngọc V; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc C: bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4, ông Nguyễn Lê Trung K1; ông Nguyễn Ngọc D1; bà Nguyễn Thị Ngọc M1, mỗi kỷ phần trị giá 1.114.711.111 đồng (một tỷ một trăm mười bốn triệu bảy trăm mười một nghìn một trăm mười một đồng).

Hết thời hạn 06 tháng kể trên, người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2: bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Gia B, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì tuyên bán đấu giá thửa đất số 197, tờ bản đồ số 31 để phân chia.

Giá trị tài sản sẽ được Hội đồng định giá xác định, số tiền thu được sau khi bán đấu giá được trừ các chi phí liên quan đến thủ tục bán đấu giá, công sức quản lý gìn giữ đất của ông Nguyễn Ngọc M2, tài sản trên đất của ông Nguyễn Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P1; còn lại chia đều cho 09 đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1 gồm: Ông Nguyễn Ngọc M; ông Nguyễn Ngọc L1; ông Nguyễn Ngọc V; ông Nguyễn Ngọc D1; bà Nguyễn Thị Ngọc M1; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2 là bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S là bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K; người thừa kế của ông Nguyễn Thái N2 là bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Quốc T2; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc C là bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4, ông Nguyễn Lê Trung K1.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn M3 gồm bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B về việc xác định thừa đất số 197, tờ bản đồ số 31, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 155QSDĐ ngày 06/4/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn O thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Ngọc M2 sinh năm 1963 (chết năm 2013).

4. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã có hiệu lực pháp luật, như sau:

4.1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S là bà Lê Thị T về việc buộc ông Nguyễn Ngọc M bồi thường số tiền 608.500.000 đồng (sáu trăm lẻ tám triệu năm trăm nghìn đồng) do hành vi phá hủy 06 phòng trọ của bà Lê Thị T.

4.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S gồm bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K về việc chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1 là thừa đất số 100, tờ bản đồ số 31, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 155QSDĐ ngày 06/4/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn O.

Tuyên bán đấu giá thửa đất số 100, tờ bản đồ số 31 để phân chia. Giá trị tài sản sẽ được Hội đồng định giá xác định, số tiền thu được sau khi bán đấu giá được trừ các chi phí liên quan đến thủ tục bán đấu giá còn lại chia đều cho 09 đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn O, bà Lê Thị N1 gồm: ông Nguyễn Ngọc M; ông Nguyễn Ngọc L1; ông Nguyễn Ngọc V; ông Nguyễn Ngọc D1; bà Nguyễn Thị Ngọc M1; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc M2 là bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc S là bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K; người thừa kế của ông Nguyễn Thái N2 là bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Quốc T2; người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc C là bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4, ông Nguyễn Lê Trung K1.

5. Chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản): Số tiền 9.141.000 đồng (chín triệu một trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Ông Nguyễn Ngọc M phải chịu số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng), ông Nguyễn Ngọc M đã thực hiện xong.

Bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B phải chịu số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng), ông Nguyễn Ngọc M đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng).

Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K phải chịu số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng), ông Nguyễn Ngọc M đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng).

Bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Quốc T2 phải chịu số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng), ông Nguyễn Ngọc M đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bà Võ Thị Trang Kim L, ông Nguyễn Quang T1 và ông Nguyễn Quốc T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng).

Bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4 và ông Nguyễn Lê Trung K1 phải chịu số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng), ông Nguyễn Ngọc M đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4 và ông Nguyễn Lê Trung K1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng).

Ông Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1 mỗi người phải chịu số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng), ông Nguyễn Ngọc M đã nộp tạm

ứng chi phí tố tụng, ông Nguyễn Ngọc L1, ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Ngọc M1 mỗi người có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc M số tiền 1.015.700 đồng (một triệu không trăm mười năm nghìn bảy trăm đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc L1 là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí.

Ông Nguyễn Ngọc M phải chịu số tiền 110.054.222 đồng (một trăm mười triệu không trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm hai mươi hai đồng), được khấu trừ vào 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0012582 ngày 21/7/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Nguyễn Ngọc M còn phải chịu số tiền 105.054.222 đồng (một trăm lẻ năm triệu không trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm hai mươi hai đồng).

Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K phải chịu số tiền 110.054.222 đồng (một trăm mười triệu không trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm hai mươi hai đồng). Bà Lê Thị T là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí. Ông Nguyễn Thanh P và ông Nguyễn Đăng K mỗi người phải chịu số tiền 36.684.740 đồng (ba mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn bảy trăm bốn mươi đồng).

Bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B phải chịu số tiền 116.202.311 đồng (một trăm mười sáu triệu hai trăm lẻ hai nghìn ba trăm mười một đồng), được khấu trừ vào 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2023/0000924 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Ngọc Hoài B1 và bà Nguyễn Ngọc Gia B còn phải chịu số tiền 103.702.311 đồng (một trăm lẻ ba triệu bảy trăm lẻ hai nghìn ba trăm mười một đồng).

Bà Võ Thị Trang K2 phải chịu số tiền 110.054.222 đồng (một trăm mười triệu không trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm hai mươi hai đồng).

Bà Lê Nguyễn Phương T3, ông Nguyễn Lê Trung T4 và ông Nguyễn Lê Trung K1 phải chịu số tiền 110.054.222 đồng (một trăm mười triệu không trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm hai mươi hai đồng).

Ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Ngọc D1 và bà Nguyễn Thị Ngọc M1 mỗi người phải chịu số tiền 110.054.222 đồng (một trăm mười triệu không trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm hai mươi hai đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Ngọc M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0027519 ngày 16/10/2025

của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (bà Cao Thị Thùy D4 nộp thay).

Trả cho ông Nguyễn Ngọc D1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0028052 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

Trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc M1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0027832 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả cho ông Nguyễn Ngọc L1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0028008 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả cho ông Nguyễn Ngọc V 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0028919 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả cho ông Nguyễn Quang T1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0030434 ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả cho bà Võ Thị Trang Kim L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0030429 ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Quốc T2 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0030432 ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- TAND khu vực 15 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 15 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.(80).

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



