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: 525/2026/DS-PT
Ngày 24-3-2026
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp về chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền

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: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 17 và 24 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 1720/2025/TLPT- DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp về chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 346/2026/QĐ-PT ngày 16/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 2186/2026/QĐ-PT ngày 11/02/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đinh Ngọc N, sinh năm 1982; địa chỉ: 4, Hòa Bình, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 24, hẻm S, Kênh T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng S, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ F, ấp T, xã T, tỉnh Đồng Nai hoặc bà Huỳnh Nguyễn Anh T, sinh năm 2003; địa chỉ: 2, khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 03/02/2026).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Tiến Thiên T1 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Thiên T1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: E, đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Lê Minh C, sinh năm 1961; địa chỉ thường trú: số A, Phó C, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường M, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ tạm trú: 247, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: thôn I, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa); địa chỉ liên hệ: 5B, Nguyễn Văn T2, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Võ Văn K, sinh năm 1976; địa chỉ: 6, đường P, tổ F, khu phố P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2026).

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

1. Ông Lê Minh T3, sinh năm 1957; địa chỉ: 0, chung cư K (C) Khu Ô, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 03-08 chung cư K (C) Khu Ô, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Ông Lê Minh T4, sinh năm 1965; địa chỉ thường trú: 5, T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ tạm trú: B L, khu phố E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1967; địa chỉ: E, Q, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Đinh Thị Thanh T5, sinh năm 1986; địa chỉ: B, N, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà Nguyễn Thị Hoài T6, sinh năm 1994; địa chỉ: 4, Hòa Bình, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 24, hẻm S, Kênh T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà T5 và bà T6: Ông Đinh Ngọc N, sinh năm 1982; địa chỉ: 4, Hòa Bình, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 24, hẻm S, Kênh T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26/01/2026).

6. Ông Lê Ngọc Lâm S1, sinh năm 1986 và bà Dương Thị Thu N2, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: I, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ tạm trú: 247, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

7. Bà Nguyễn Thị Thanh T7, sinh năm 1966; địa chỉ: B, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Bà Mai Thị Mỹ K1, sinh năm 1985; địa chỉ: B, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Minh C.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đinh Ngọc N trình bày:

Cụ Lê Văn V (sinh năm 1935, chết năm 1977) và cụ Nguyễn Ngọc Thanh V1 (sinh năm 1934, chết năm 2008); cụ V2, cụ V1 có 07 người con chung, gồm:

1. Ông Lê Minh T3, sinh năm 1956;

2. Ông Lê Minh P, sinh năm 1960 (chết năm 1983, không có vợ con);

3. Ông Lê Minh C, sinh năm 1961;

4. Ông Lê Minh T8, sinh năm 1963 (chết năm 2021, không có vợ con);

5. Ông Lê Minh T4, sinh năm 1965;

6. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1967;

7. Bà Lê Thanh X, sinh năm 1957 (chết năm 2003); bà T8 có chồng là ông Nguyễn Văn T9 có 03 người con chung, gồm: Ông Đinh Ngọc N, sinh năm 1982; bà Đinh Thị Thanh T5, sinh năm 1986; bà Nguyễn Thị Hoài T6, sinh năm 1994.

Cha mẹ của cụ V, cụ V1 đều đã chết từ trước; ngoài ra cụ V, cụ V1 không còn người con riêng hay con nuôi nào khác.

Lúc sinh thời, cụ V, cụ V1 đã tạo lập được tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất đo đạc thực tế 8.786m^2 (300m^2 đất thổ cư; 8.486m^2 đất nông nghiệp) thuộc thửa số 75, tờ bản đồ B1, tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 299 QSDĐ/CQ-HĐ do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện T cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Thanh V1 và các công trình trên đất gồm: Nhà 4 (01 trệt, 01 lầu) và số 5 (theo sơ đồ bản vẽ).

Quyền sử dụng đất tại thửa số 25 (597) tờ bản đồ cũ số 9, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 30/12/2020, UBND thành phố T thu hồi một phần diện tích 411,6m^2 để thực hiện dự án đường L, diện tích đo đạc thực tế hiện nay còn lại

398,5m^2 (42m^2 đất mộ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01875/QSDĐ ngày 11/09/2001 do UBND thị xã T cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Thanh V1 và công trình trên đất 01 nhà ở (01 trệt, 01 lầu).

Cụ V, cụ Nguyễn Ngọc Thanh V1 không để lại di chúc, ông N yêu cầu chia tài sản của hai cụ để lại theo quy định pháp luật:

- Chia quyền sử dụng đất diện tích 8.786m^2 thuộc thửa số 75 thành 05 kỷ phần, ông N yêu cầu được nhận 1/3 hiện vật của 01 kỷ phần 565,7m^2 (có 20m^2 đất thổ cư) và tài sản trên đất: Nhà ở ký hiệu số 4, số 5; đối với tài sản trên đất, ai nhận vị trí đất mà có tài sản thì sẽ bồi hoàn giá trị cho người còn lại.

- Chia quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 356,5m^2 (có 300m^2 đất thổ cư; 56,5m^2 đất trồng cây lâu năm; đã trừ phần đất mộ) thành 05 kỷ phần, mỗi kỷ phần nhận 60m^2 đất thổ cư và 11,3m^2 đất trồng cây lâu năm; ông N yêu cầu được nhận 1/3 trên 01 kỷ phần tương đương là 20m^2 đất thổ cư và 3,7m^2 đất trồng cây lâu năm. Trường hợp không đủ điều kiện tách thửa thì ông N yêu cầu nhận giá trị. Đồng ý giao đất cho ông C và nhận giá trị thanh toán từ ông C.

- Chia căn nhà gắn liền với thửa đất số 25 thành 05 kỷ phần, ông N yêu cầu nhận 1/3 của 01 kỷ phần, yêu cầu nhận giá trị. Đồng ý giao đất cho ông C và nhận giá trị thanh toán từ ông C.

Không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Lê Minh C về việc yêu cầu được hưởng 30% công sức quản lý, tôn tạo xây dựng tương ứng diện tích 2.635,8m^2. Đối với công trình trên thửa đất số 75, chỉ đồng ý các công trình 01 hồ bơi, 01 nhà thủy tạ và 01 nhà cấp 4 do ông C và bà T7 xây dựng. Các công trình còn lại đều là nhà tạm không được phép tồn tại, nếu cho rằng của ông C và bà T7 thì buộc phải tháo dỡ, di dời không bồi hoàn giá trị vì tài sản tồn tại không hợp pháp.

Không đồng ý yêu cầu phản tố của ông C yêu cầu đối với cây trồng trên đất, vì ông C không có chứng cứ nào thể hiện ông C trồng các cây này, các di sản này là của cụ V1, cụ V.

Tại phiên tòa ông N thay đổi ý kiến như sau: Đồng ý để lại diện tích đất 1.817m^2 ngay vị trí nhà mồ dùng vào việc thờ cúng, đồng ý trích 10% di sản là quyền sử dụng đất thửa số 75 cho ông Lê Minh C, ông N tự nguyện nhận diện tích đất 707,6m^2 giáp đường Hưng Định 31 không yêu cầu các đồng thừa kế bồi hoàn do nhận kỷ phần thừa kế ít hơn.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp gồm: Căn cước công dân (bản sao); Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự (bản chính); giấy chứng nhận kết hôn (bản photo); tờ tường trình quan hệ nhân thân (bản chính); trích lục khai tử, giấy chứng tử (bản sao).

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Minh C (người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn N1) trình bày:

Ông C thống nhất với ông N về quan hệ huyết thống.

Về di sản thừa kế thống nhất các tài sản tranh chấp là di sản do cụ V, cụ V1 để lại. Các tài sản còn lại là của ông C tạo lập gồm: 01 nhà tạm diện tích 672m^2; 01 nhà tạm diện tích 159,2m^2; 01 nhà tạm diện tích 73m^2; 01 nhà tạm diện tích 207m^2 hiện đang cho ông Lê Ngọc Lâm S1 và bà Dương Thị Thu N2 thuê để làm quán cà phê; 01 nhà thủy tạ; 01 hồ bơi; nhà số C diện tích 174m^2 ông C đang sinh sống; 05 chòi lá; nhà số F diện tích 63,2m^2; nhà tạm số 4 diện tích 94,8m^2 và nhà số G diện tích 60m^2 đang cho bà M Mỹ Kim thuê bán cà phê; 45 cây xoài; 10 cây dừa; 04 cây măng; 01 cây me chua; 05 cây ổi; 08 cây mít; 04 cây mãng cầu; 15 cây cau; 03 cây bưởi; 02 cây cóc; 02 cây tắc; 07 cây bòn bon; 02 cây sa kê và 10 cây xanh.

Trong suốt quá trình cụ V1 còn sống, đặc biệt từ năm 1998, khi tuổi cao sức yếu, neo đơn không người chăm sóc, ông C là người duy nhất ở bên cạnh nuôi dưỡng. Ông C trực tiếp chăm lo từng bữa ăn, đưa đi khám bệnh, trông nom sức khỏe hằng ngày. Khi cụ V1 chết, ông C cũng là người duy nhất lo liệu toàn bộ hậu sự, từ tang lễ, xây dựng nhà mồ, san lấp, sửa chữa, nâng cấp khu mộ phần cho đến việc trông coi, gìn giữ nơi thờ tự. Các khoản chi phí này hoàn toàn do ông C bỏ ra, nhiều thời điểm ông C phải vay ngân hàng để lo liệu. Sau khi cụ V1 chết, ông C tiếp tục một mình duy trì việc hương khói, cúng giỗ, lau dọn, tôn tạo phần mộ của cha mẹ, thể hiện đạo hiếu và trách nhiệm của người con.

Ngoài việc nuôi dưỡng, thờ cúng, ông C cũng là người trực tiếp quản lý, tôn tạo toàn bộ tài sản, di sản của cụ V1. Do cụ V1 tuổi cao, không còn khả năng quản lý, nên từ trước năm 2008 ông C đã thay mặt trông nom nhà đất. Sau khi cụ V1 chết, do không có di chúc, các đồng thừa kế không có thỏa thuận phân chia, ông C tiếp tục trở thành người quản lý di sản. Trong quá trình quản lý, ông C đã nhiều lần bỏ công sức, tiền bạc để xây dựng, sửa chữa, cải tạo, nâng cao giá trị tài sản, cụ thể: Trên thửa đất số 75, ông C đã tiến hành sửa chữa căn nhà số 1 diện tích 207m² vào năm 2010, xây dựng mới nhiều căn nhà từ năm 2009 đến năm 2020 với diện tích lần lượt từ 25m² đến hơn 400m², đồng thời xây hồ bơi, quán cà phê, gara ô tô, tường rào, san lấp mặt bằng, tổng giá trị đầu tư lên đến hàng tỷ đồng. Trên thửa đất số 25, căn nhà hai tầng diện tích 192,4m² đã xuống cấp, cũng được ông C bỏ tiền ra sửa chữa, cải tạo để sử dụng ổn định cho đến nay. Tất cả chi phí xây dựng, cải tạo, sửa chữa này đều do ông C trực tiếp bỏ ra, nhiều khi phải đi vay ngân hàng để chi trả.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C thống nhất việc chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông C đề nghị Tòa án cần xem xét công sức đặc biệt mà ông C đã bỏ ra trong suốt hơn hai mươi bảy năm qua, từ việc nuôi dưỡng, lo hậu sự, thờ cúng, cho đến việc quản lý, giữ gìn, xây dựng, cải tạo và tôn tạo di sản. Ông C cho rằng công sức này là rất lớn, đề nghị được hưởng 30% tổng giá trị di sản để bù đắp và yêu cầu được nhận hiện vật tương ứng với phần giá trị này. Ngoài ra, ông C cũng đề nghị các đồng thừa kế phải hoàn trả lại những chi phí thực tế ông C đã bỏ ra để nuôi dưỡng, chăm sóc, lo tang lễ, cũng như toàn bộ giá trị các công trình xây dựng trên đất.

Về cách thức phân chia, ông C đề nghị đối với thửa đất số 75 được nhận bằng quyền sử dụng đất, trong đó bao gồm cả phần có căn nhà một trệt một lầu, là nơi hiện nay ông C đang trực tiếp quản lý, sử dụng để tiếp tục thờ cúng cha mẹ. Nếu giá trị nhận vượt kỷ phần, ông C đồng ý bồi hoàn lại cho các đồng thừa kế khác. Đối với thửa đất số 25, ông C đề nghị được nhận kỷ phần thừa kế bằng hiện vật là quyền sử dụng đất và nhà gắn liền trên đất, đồng ý thanh toán lại giá trị cho các đồng thừa kế.

Tại phiên tòa ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố như sau:

- Đối với thửa đất số 75, yêu cầu được hưởng 30% công sức quản lý, tôn tạo xây dựng tương ứng diện tích 2.635,8m^2, tương đương giá trị bằng tiền khoảng 26.808.000.000 đồng.

- Đối với thửa đất số 25, trên đất có 01 nhà 02 tầng diện tích 192,4m^2, ông C yêu cầu được hưởng 15% công sức quản lý, sửa chữa tương ứng số tiền 791.017.100 đồng. Ông C yêu cầu được nhận nhà và quyền sử dụng đất, đồng ý thanh toán giá trị cho các đồng thừa kế.

- Yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật phần di sản sau khi tính công sức công sức quản lý, tôn tạo xây dựng của thửa đất số 75, ông C yêu cầu được nhận hiện vật đối với phần được hưởng.

- Đối với công trình trên thửa đất số 75, ai nhận vị trí đất nào thì phải thanh toán lại giá trị cho ông C.

- Yêu cầu được chia các cây trồng trên đất theo kết quả thẩm định giá 108.965.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 21/8/2025 ông C trình bày: Thống nhất theo yêu cầu của các đồng thừa kế để lại diện tích đất 1.817m^2 ngay vị trí nhà mồ dùng vào việc thờ cúng; không đồng ý mức 10% công sức giữ gìn các đồng thừa kế đề xuất; không đồng ý việc các đồng thừa kế khác giao 707,6m^2 giáp đường H 31 cho thừa kế thế vị của bà Lê Thanh X, vì bà X đã chết những người này là hàng cháu không được quyền đòi hỏi.

Tài liệu, chứng cứ giao nộp: Bản kiến nghị bản chính; Giấy ủy quyền bản photo; Quyết định về việc tuyển dụng thành viên tổ bảo vệ dân phố bản photo; Quyết định việc công nhận tổ phó tổ bảo vệ an ninh cơ sở photo; Đơn xác nhận bản photo; Giấy ủy quyền bản photo; Bản hợp đồng cho thuê nhà bản photo; Biên nhận bản photo; Giấy nhận tiền bản pho to.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T4 trình bày:

Thống nhất trình bày của ông N về hàng thừa kế, di sản thừa kế, các công trình trên đất, yêu cầu và cách chia di sản của ông N.

Riêng đối với yêu cầu tính 30% công sức cho ông C là không phù hợp, chỉ đồng ý tính 10% công sức cho ông C, do có công lao chăm sóc cụ V1 lúc cuối đời còn việc tôn tạo đất là không có vì ông C thu tiền thuê mặt bằng, đối với

thửa đất 25 thì không tính công sức đóng góp vì tài sản này không có đồng thừa kế nào sử dụng. Đồng ý giao thửa đất số 25 và tài sản gắn liền với đất cho ông C nhưng ông C phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị kỷ phần tương đương cho các đồng thừa kế.

Tại phiên tòa, ông T4 đồng ý để lại diện tích đất 1.817m^2 ngay vị trí nhà mồ dùng vào việc thờ cúng; đồng ý giao vị trí diện tích đất 707,6m^2 giáp đường H 31 cho thừa kế thế vị của bà Lê Thanh X; đối với công trình trên đất thì ai được vị trí nào thì yêu cầu ông C, bà T7 tháo dỡ các tài sản nhà tạm để giao đất cho người đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T3 trình bày:

Thống nhất theo lời trình bày của ông N về hàng thừa kế, di sản thừa kế, các công trình trên đất, yêu cầu và cách chia di sản của ông N.

Riêng về công sức đóng góp thì không đồng ý theo yêu cầu của ông C. Ông C bất tài không chịu làm ăn nên mới theo cụ V1. Trong thời gian theo cụ V1 thì ông C lấy tiền của cụ V1 tiêu xài. Ông C cho rằng chăm sóc cụ V1 cuối đời là không phù hợp, vì trong thời gian này cụ V1 có tiền thuê người giúp việc. Trong quá trình chung sống trên đất, ông C hưởng hoa lợi bằng việc cho thuê mặt bằng nên yêu cầu tính công sức cho ông C là không đúng. Tuy nhiên do anh em tranh chấp kéo dài trong gia đình chỉ có ông C là không hòa hợp với anh em nên tại phiên tòa đồng ý để lại diện tích đất 1.817m^2 ngay vị trí nhà mồ dùng vào việc thờ cúng, đồng ý trích 10% di sản là quyền sử dụng đất thửa số 75 cho ông Lê Minh C, đồng ý giao cho hàng thừa kế thế vị của bà Lê Thanh X diện tích đất 707,6m^2 giáp đường H. Đối với công trình trên đất thì ai được vị trí nào thì yêu cầu ông C, bà T7 tháo dỡ các tài sản nhà tạm để giao đất cho người đó, không đồng ý chia các cây trồng trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T7 trình bày:

Bà T7 là vợ của ông Lê Minh C, kết hôn với ông C vào ngày 03/12/2004. Bà T7 sinh sống trên thửa đất số 75 từ năm 2000. Bà T7 về sống cùng cụ V1 để chăm sóc cụ, đặc biệt giai đoạn cuối đời của cụ V1 thì bà T7 là người trực tiếp chăm sóc. Đối với các tài sản trên đất, bà T7 xác định theo bản vẽ công khai tại Tòa án thì bà T7 và ông C đã đầu tư xây dựng tất cả các công trình, trừ công trình nhà số D (trệt), nhà số E và nhà số D (lầu) là di sản của cụ V1 để lại. Ngoài ra, vợ chồng bà T7 còn thực hiện việc đổ đất, nâng nền để cải tạo đất. Đối với các công trình nhà tạm số A, nhà số A, nhà tạm số B, nhà tạm số 3 theo sơ đồ bản vẽ, bà T7 và ông C là người xây dựng, hiện đang cho ông S1 và bà N2 thuê để kinh doanh. Riêng mặt bằng kinh doanh cà phê đối diện đường H 31 do vợ chồng bà T7 đầu tư, hiện cho bà Mai Thị Mỹ K1 thuê để kinh doanh quán cà phê. Về việc cho thuê, bà T7 cho biết ông C là người trực tiếp cho thuê và nhận tiền, bà T7 không rõ giá thuê của các mặt bằng này. Trong vụ án, do anh em ông C có yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ V1, ông V nên bà T7 có yêu cầu Tòa án công nhận các tài sản trong thời kỳ hôn nhân của bà T7 và ông C đã đầu tư trên

đất. Trường hợp phần đất được chia có công trình của vợ chồng bà T7 thì người nhận phải bồi hoàn giá trị công trình; đồng thời phải thanh toán chi phí đổ đất, nâng nền vợ chồng bà T7 đã bỏ ra. Về việc đổ đất nâng nền, bà T7 cho biết do ông C thực hiện, bà T7 không lưu giữ giấy tờ chứng cứ.

Bà T7 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận các tài sản sau là tài sản chung của bà T7 và ông C đầu tư trong thời kỳ hôn nhân, nếu ai nhận được quyền sử dụng đất tại vị trí có tài sản thì phải bồi hoàn giá trị cho bà T7 và ông C gồm: nhà tạm số 01 diện tích 672m^2; nhà số A diện tích 159,2m^2 đang cho ông Lê Ngọc Lâm S1 và bà Dương Thị Thu N2 thuê làm tiệm rửa xe ô tô; nhà tạm số 02 diện tích 73m^2 đang cho ông Lê Ngọc Lâm S1 và bà Dương Thị Thu N2 thuê để làm quán cà phê; nhà tạm số 03 diện tích 207m^2 đang cho ông Lê Ngọc Lâm S1 và bà Dương Thị Thu N2 thuê làm tiệm bảo dưỡng xe ô tô; 01 nhà thủy tạ; 01 hồ bơi; nhà số C diện tích 174m^2; 04 chòi lá; nhà số F diện tích 63,2m^2; nhà tạm số 4 diện tích 94,8m^2 và nhà số G diện tích 60m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Mỹ K1 trình bày:

Bà K1 đang thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hướng giáp đường Hưng Định 31 của ông Lê Minh C, khi bà K1 thuê đã có các công trình có hiện trạng như hiện nay, hàng tháng bà K1 trả tiền thuê cho ông C. Bà K1 không có ý kiến đối với tranh chấp và chấp hành phán quyết của Tòa án, đề nghị được giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh L1 trình bày:

Thống nhất trình bày của ông N, ông T3, ông T4 về hàng thừa kế, di sản thừa kế, các công trình trên đất, yêu cầu và cách phân chia di sản thừa kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Hoài T6 trình bày:

Thống nhất trình bày của ông N về hàng thừa kế, di sản thừa kế, các công trình trên đất, yêu cầu và cách phân chia di sản thừa kế; đồng ý giao cho ông N được quyền trình bày ý kiến của bà T6, bà T5, mọi yêu cầu, ý kiến của ông N là yêu cầu của bà T6, bà T5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc Lâm S1, bà Dương Thị Thu N2 đã được Tòa án thông báo và tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại các Điều 177, 208, 220, 227, 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng ông S1 và bà N2 không đến Tòa án làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 609, 610, 611, 612, 613, 623, 649, 650, 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 14, 15, 17 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1986; Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30

tháng 12 năm 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Ngọc N với bị đơn ông Lê Minh C về việc "Tranh chấp về thừa kế tài sản".

1.1. Chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn V và cụ Nguyễn Ngọc Thanh V1 để lại gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 8.786m^2 (đã trừ đất mộ) trong đó có 300m^2 đất thổ cư, 8.486m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số B1, tọa lạc tại B H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh và các công trình trên đất gồm: 01 căn nhà diện tích 59,8m^2; 01 căn nhà 01 trệt 01 lầu diện tích 147,2m^2.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 25 (597), tờ bản đồ cũ số 9, tọa lạc tại 9 L, khu phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 9 L, khu phố A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) diện tích 356m^2 (đã trừ 42m^2 đất mộ) và công trình trên đất 01 nhà ở (01 trệt 01 lầu).

1.1.1. Ông Lê Minh C được nhận diện tích diện tích 2.460m², trong đó có 60m^2 đất thổ cư, còn lại đất lâu năm *(ký hiệu số I)*.

1.1.2. Ông Lê Thanh L được nhận diện tích 1.266,7m^2, trong đó có 60m^2 đất thổ cư còn lại đất lâu năm *(ký hiệu số III)*.

1.1.3. Ông Lê Minh T3 được nhận diện tích 1.266,7m^2, trong đó có 60m^2 đất thổ cư, còn lại đất lâu năm *(ký hiệu số IV)*.

1.1.4. Ông Lê Minh T4 được nhận diện tích 1.266,7m^2, trong đó có 60m^2 đất thổ cư *(ký hiệu số V)*, còn lại đất lâu năm và 01 căn nhà 01 trệt 01 lầu diện tích 147,2m^2 *(ký hiệu 1)*, 01 căn nhà cấp 4 diện tích 59,8m^2 *(ký hiệu 2)*.

1.1.5. Ông Đinh Ngọc N, bà Đinh Thị Thanh T5 và bà Nguyễn Thị Hoài T6 nhận chung diện tích đất 707,6m² trong đó bà Đinh Thị Thanh T5 và bà Nguyễn Thị Hoài T6 mỗi người được nhận 235,8m^2 tương đương 33,3%, ông Đinh Ngọc N nhận 236m^2 tương đương 33,4% *(ký hiệu số VI)*.

1.1.6. Diện tích 1.817m² làm nơi thờ cúng *(ký hiệu số II)*.

Giao cho ông Lê Minh C quản lý, trông coi di sản thờ cúng. Các đồng thừa kế khác có quyền cùng tham gia việc thờ cúng, không ai được quyền cản trở. Người quản lý di sản thờ cúng có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản, không được chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho hoặc dùng vào mục đích khác.

Đối với cây trồng ai được nhận đất vị trí nào thì có quyền quản lý, sử dụng cây trồng tại vị trí đất đó.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đinh Ngọc N, bà Đinh Thị Thanh T5 và bà Nguyễn Thị Hoài T6 không yêu cầu bồi hoàn giá trị chênh lệch đối với kỷ phần nhận được tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số B1, tọa lạc tại B H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1.7. Ông Lê Minh C được quyền nhận quyền sử dụng đất diện tích 356m^2 (đã trừ 42m^2 đất mộ) thuộc thửa đất số 25 (597) tờ bản đồ cũ số 9, tọa lạc tại 9 L, khu phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 9 L, khu phố A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) và công trình trên đất 01 nhà ở 01 trệt 01 lầu.

(Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

1.1.8. Buộc ông Lê Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Minh T3 số tiền 1.118.522.776 đồng (một tỷ một trăm mười tám triệu năm trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm bảy mươi sáu đồng).

1.1.9. Buộc ông Lê Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Thanh L số tiền 1.118.522.776 đồng (một tỷ một trăm mười tám triệu năm trăm hai mươi hai nghìn bảy trăm bảy mươi sáu đồng).

1.1.10. Buộc ông Lê Minh C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Minh T4 số tiền 1.017.860.240 đồng (một tỷ không trăm mười bảy triệu tám trăm sáu mươi nghìn hai trăm bốn mươi đồng, sau khi đã đối trừ số tiền ông Lê Minh T4 thanh toán ông Lê Minh C 1.017.860.536 đồng (một tỷ không trăm mười bảy triệu tám trăm sáu mươi nghìn năm trăm ba mươi sáu đồng).

1.1.11. Buộc ông Lê Minh C thanh toán cho ông Đinh Ngọc N, bà Đinh Thị Thanh T5 và bà Nguyễn Thị Hoài T6 mỗi người số tiền 372.840.925 đồng (ba trăm bảy mươi hai triệu tám trăm bốn mươi nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng).

1.1.12. Buộc ông Lê Minh T4 thanh toán cho ông Lê Minh T3 số tiền 100.662.240 đồng (một trăm triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi đồng).

1.1.13. Buộc ông Lê Minh T4 thanh toán cho ông Lê Thanh L số tiền 100.662.240 đồng (một trăm triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Tố tụng dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh T7 về việc "Tranh chấp tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân".

Ông Lê Minh C và bà Nguyễn Thị Thanh T7 được quyền quản lý, sử dụng 01 nhà cấp 4 diện tích 174m^2 *(ký hiệu số 3)*; 01 hồ bơi *(ký hiệu 4)*; 01 nhà tạm diện tích 672m^2 *(ký hiệu 5)*.

(Kèm theo sơ đồ bản vẽ).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Minh C về việc buộc các đồng thừa kế thanh toán giá trị 45 cây xoài, 10 cây dừa, 04 cây măng,

01 cây me chua, 05 cây ổi, 08 cây mít, 04 cây măng cầu, 15 cây cau, 03 cây bưởi, 02 cây cóc, 02 cây tắc, 07 cây bòn bon, 02 cây sa kê và 10 cây xanh.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố ông Lê Minh C và một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh T7.

Buộc ông Lê Minh C và bà Nguyễn Thị Thanh T7 tháo dỡ di dời, 01 nhà tạm diện tích 159m^2 *(ký hiệu số 6)*, 01 nhà tạm diện tích 73m^2 *(ký hiệu số 7)*, 01 nhà tạm diện tích 207m^2 *(ký hiệu số 8)*, 04 chòi lá, nhà tạm 6 diện tích 63,2m^2 *(ký hiệu số 9)*, 01 nhà tạm 4 diện tích 94,8m^2 *(ký hiệu số 10)*, nhà tạm diện tích 60m^2 *(ký hiệu số 11)* và nhà thủy tạ diện tích 25m^2 *(ký hiệu số 12)*.

5. Các đồng thừa kế có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung bản án nêu trên.

6. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 299 QSDĐ/CQ-HĐ ngày 18/3/1997 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Thanh V1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01875/QSDĐ ngày 11/09/2001 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Thanh V1 để điều chỉnh phù hợp theo nội dung trên.

7. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Minh T3 phải trả 6.553.867 đồng (sáu triệu năm trăm năm mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi bảy đồng) cho ông Đinh Ngọc N và 8.361.533 đồng (tám triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn năm trăm ba mươi ba đồng) cho ông Lê Minh C.

Ông Lê Minh T4 phải trả 6.553.867 đồng (sáu triệu năm trăm năm mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi bảy đồng) cho ông Đinh Ngọc N và 8.361.533 đồng (tám triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn năm trăm ba mươi ba đồng) cho ông Lê Minh C.

Ông Lê Thanh L phải trả 6.553.867 đồng (sáu triệu năm trăm năm mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi bảy đồng) cho ông Đinh Ngọc N và 8.361.533 đồng (tám triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn năm trăm ba mươi ba đồng) cho ông Lê Minh C.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Minh C, Lê Minh T3 và Lê Minh T4 được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

Ông Lê Thanh L phải chịu số tiền 131.192.298 đồng (một trăm ba mươi mốt triệu một trăm chín mươi hai nghìn hai trăm chín mươi tám đồng).

Bà Nguyễn Thị Thanh T7 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Đinh Thị Thanh T5 và bà Nguyễn Thị Hoài T6 mỗi người phải chịu số tiền 40.678.817 đồng (bốn mươi triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm mười bảy đồng).

Ông Đinh Ngọc N phải chịu số tiền 40.678.817 đồng (bốn mươi triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm mười bảy đồng), được khấu trừ vào 1.667.500 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009573 ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An (sau sáp nhập là Phòng Thi hành án dân sự khu vực số A - Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Đinh Ngọc N còn phải chịu số tiền 39.011.317 đồng (ba mươi chín triệu không trăm mười một nghìn ba trăm mười bảy 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 27/8/2025 bị đơn ông Lê Minh C có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 03/9/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

Nội dung kháng nghị: Thửa đất số 25 thuộc sở hữu của hộ bà V1 và các thừa kế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác minh thu thập hồ sơ bồi thường của Trung tâm Phát triển quỹ đất mà không thu thập hồ sơ nguồn gốc đất; chưa thu thập thông tin thành viên hộ bà V1 tại thời điểm cấp đất để xác định quyền sử dụng đất của thành viên trong hộ; tại phiên tòa bà T5, bà T6 vắng mặt và không có ủy quyền cho ông N, chỉ có ý kiến của ông N tự nguyện nhận kỷ phần có diện tích 707,6m^2 tại thửa số 75, không yêu cầu bồi hoàn giá trị chênh lệch đối với kỷ phần được nhận, Tóa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông N, bà T5, bà T6 không yêu cầu bồi hoàn giá trị chênh lệch đối với kỷ phần được nhận là chưa đúng quy định; đối với tài sản do ông C, bà T10 xây dựng trên thửa đất số 75, khi chia đất người nhận đất không phải bồi hoàn giá trị các công trình trên đất là chưa phù hợp ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của bà T7.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không có kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đồng ý tính công sức đóng góp 10% đất đối với thửa đất số 75 và 10% đất đối với thửa đất số 25.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị xem xét tính công sức đóng góp 30% đất đối với thửa đất số 75 và 15% đất đối với thửa đất số 25; xem xét tài sản trên đất và cây trồng trên đất thì ông C được hưởng giá trị; phần đất tiếp giáp đường HD931 có thể chia thành 05 nền nên yêu cầu chia thành 05 phần; sau khi xét xử, bị đơn đã bỏ ra 650.000.000 đồng sửa chữa lại nhà của cụ V, cụ V1 (nhà số D); áp dụng Án lệ số 05 chấp nhận yêu cầu phản tố.

- 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: Tại phiên tòa ngày 10/3/2026, đương sự thống nhất bán tài sản để phân chia theo quy định tại Điều 660 Bộ luật Dân sự nên việc chia tài sản không ảnh hưởng tháo dỡ tài sản nên không cần thiết hủy phần này chỉ cần tính giá trị và trả lại cho bị đơn.

Tại phiên tòa ngày 17/3/2026, đương sự không đồng ý bán tài sản để phân chia, đề nghị giữ nguyên nội dung kháng nghị phúc thẩm.

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:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/8/2025 bị đơn ông Lê Minh C có đơn kháng cáo; ngày 03/9/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T3, ông Lê Ngọc Lâm S1, bà Dương Thị Thu N2, bà Mai Thị Mỹ K1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Ngày 03/02/2026, nguyên đơn ông N có yêu cầu Văn phòng Luật sư Phạm Thiên T1 cử Luật sư tham gia vụ án với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N. Ngày 04/02/2026, Văn phòng Luật sư Phạm Thiên T1 giới thiệu Luật sư là ông Phạm Tiến Thiên T1, bà Trần Thị Hải Y là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N. Tuy nhiên, bà Trần Thị Hải Y

chưa cung cấp các giấy tờ liên quan đến thủ tục. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu ông Phạm Tiến Thiên T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, ông Phạm Tiến Thiên T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày 10/3/2026, các đương sự gồm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông S1, bà T, bị đơn ông C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4, ông L, bà T7 thống nhất thửa đất số 25 giao cho ông C quản lý sử dụng, ông C thanh toán giá trị đất và tài sản trên đất cho các thừa kế khác; thửa đất số 75 do giá trị lớn ông C không có khả năng nhận toàn bộ phần đất và thanh toán giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế khác nên các đương sự thống nhất bán để chia theo Điều 660 Bộ luật Dân sự, trừ phần đất làm nơi thờ cúng hương hỏa; Hội đồng xét xử nghị án kéo dài và tuyên án vào ngày 17/3/2026; tuy nhiên, ngày 13/3/2026, ông T4 có văn bản thay đổi ý kiến, yêu cầu được nhận đất, nên việc đất được bán để chia theo Điều 660 Bộ luật Dân sự không thực hiện được.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Người thừa kế:

Cụ Lê Văn V, sinh năm 1935 (chết năm 1977 theo Giấy chứng tử số 37, quyển số 1/95 do UBND xã H, huyện T, tỉnh Sông Bé cấp ngày 09/12/1995); cụ Nguyễn Ngọc Thanh V1, sinh năm 1933 (chết ngày 21/8/2008 theo Giấy chứng tử số 37, quyển số I/2008 do UBND xã H, thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/9/2008); cụ V, cụ V1 có 07 người con gồm:

1. Ông Lê Minh T3, sinh năm 1956;

2. Bà Lê Thanh X, sinh năm 1956 (chết ngày 06/12/1999 theo Giấy chứng tử số 03/P8, quyển số 01/2000 do UBND phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/01/2000); bà X có chồng là ông Nguyễn Văn T9, sinh năm 1958 (chết ngày 12/7/2003 theo Giấy chứng tử số 54/P8, quyển số 01/2003 do H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/7/2002); bà X, ông T9 có 03 người con chung gồm: ông Đinh Ngọc N, sinh năm 1982; bà Đinh Thị Thanh T5, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thị Hoài T6, sinh năm 1994; ngoài ra, bà X, ông T9 không còn người con riêng hay con nuôi nào khác.

3. Ông Lê Minh P, sinh năm 1960 (chết ngày 25/4/1983 theo Giấy trích lục khai tử số 1245/TLKT-BS do UBND phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/12/2021), không có vợ con;

4. Ông Lê Minh C, sinh năm 1961;

5. Ông Lê Minh T8, sinh năm 1963 (chết ngày 01/7/2021 theo Giấy trích lục khai tử số 1244/TLKT-BS do UBND phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/12/2021), không có vợ con;

6. Ông Lê Minh T4, sinh năm 1965;

7. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1967.

Ngoài ra, cụ V, cụ V1 không còn người con riêng hay con nuôi nào khác.

Cha mẹ của cụ V là cụ Lê Văn T11, sinh năm 1882 (chết năm 1944), cụ Trần Thị S2, sinh năm 1884 (chết năm 1946); cha mẹ của cụ V1 là cụ Nguyễn Văn B, sinh năm 1890 (chết năm 1932), cụ Thái Thị B1, sinh năm 1893 (chết năm 1984).

Căn cứ Điều 651 Bộ luật Dân sự, người thừa kế của cụ V, cụ V1 gồm: ông Lê Minh T3; người thừa kế của bà Lê Thanh X, gồm: ông Đinh Ngọc N, bà Đinh Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Hoài T6; ông Lê Minh C; ông Lê Minh T4, ông Lê Minh L1.

[2.2] Về tài sản tranh chấp:

[2.2.1] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2025, ngày 08/01/2025; mảnh trích đo địa chính ngày 24/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương; bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 26/4/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, thể hiện:

- Diện tích đất đo đạc thực tế 8.786m^2 (300m^2 đất ở đô thị; 8.486m^2 đất cây lâu năm) thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 2 (tờ gốc B1), tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Tài sản trên thửa đất số 75 gồm có:

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/01/2025 và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản ngày 03/7/2025 của Công ty Cổ phần T12:

01 nhà tạm giáp đường C (nhà sửa xe ô tô), kết cấu: mái tole, cột sắt, nền xi măng do ông Nguyễn Ngọc Lâm S3, bà Dương Thị Thu N2 xây dựng;

01 nhà tạm giáp đường C (quán cà phê), kết cấu: mái tole, cột sắt, nền gạch do ông Nguyễn Ngọc Lâm S3, bà Dương Thị Thu N2 xây dựng;

01 nhà cấp 4, nền gạch men, mái tole, do ông C xây dựng;

01 nhà tạm, cột sắt, mái tole, nền xi măng;

01 tường xây cao 02m x dài 46m, có cổng trụ, mái ngói;

01 nhà (nhà tứ giác), kết cấu: mái ngói, nền gạch được xây dựng trên hồ nước;

01 nhà mồ (mộ của cụ V1, cụ V), kết cấu: tường xây gạch, xung quanh có cửa cuốn, mái ngói do ông C xây dựng;

01 nhà (01 tầng, dạng nhà mái thái), mái ngói, tường gạch, nền gạch men, do ông C xây dựng;

01 nhà (01 tầng), kết cấu: nền gạch men, tường gạch, đá rữa, mái bê tông, nền gạch bông, do cụ V, cụ V1 xây dựng;

01 nhà cấp 4, kết cấu: mái tole, tường gạch xây tô, nền xi măng, do cụ V, cụ V1 xây dựng;

16 chòi lá + 01 nhà tạm, kết cấu: mái tole, cột sắt (giáp đường H 31 đang kinh doanh quán cà phê);

01 hồ bơi 114m^2 + mái bạt di động, có cột sắt, do ông C xây dựng;

01 hòn non bộ;

Theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 26/4/2025:

Nhà 1: 159,2m^2; nhà 2: 25m^2; nhà 3: 174m^2; nhà 4: trệt 147,2m^2 + lầu 147,2m^2; nhà 5: 59,8m^2; nhà 6: 63,2m^2; nhà 7: 60m^2;

Nhà tạm 1: 672m^2; nhà tạm 2: 73m^2; nhà tạm 3: 73m^2; nhà tạm 4: 94,8m^2;

Chòi lá: 18m^2 + 13m^2 + 14m^2 + 11m^2 + 61m^2 = 117m^2;

Hồ bơi 114m^2;

Nhà mồ 77m^2;

Cây trồng trên thửa đất số 75 *(theo biên bản khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định ngày 27/6/2025 của Công ty Cổ phần T12 có mặt nguyên đơn, bị đơn):*

43 cây xoài 10 năm tuổi;

10 cây dừa 07 năm tuổi;

15 cây cau 07 năm tuổi;

06 cây mít 07 năm tuổi;

03 cây măng cụt 10 năm tuổi;

01 cây mãng cầu 07 năm tuổi;

02 cây sa kê 07 năm tuổi;

03 cây ổi 07 năm tuổi;

02 cây tắc 07 năm tuổi;

02 cây cóc 07 năm tuổi;

02 cây bưởi 07 năm tuổi;

01 cay me 10 năm tuổi;

07 cây bòn bon 07 năm tuổi;

10 cây xanh 12 năm tuổi;

Số tuổi của cây trồng do bị đơn cung cấp, nguyên đơn không đồng ý số tuổi của cây trồng.

- Diện tích đất đo đạc thực tế 398,5m^2 (có 42m^2 đất mộ; 154,6m^2 CGĐĐ) thuộc thửa số 25 (597), tờ bản đồ số 9 (91), tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Tài sản trên thửa đất số 25 gồm có:

01 căn nhà (02 tầng), tầng 1 diện tích 27m^2 (không gồm 18,7m^2 phạm CGĐĐ; 39,3m^2 phạm CGXD) + tầng 2 diện tích 28,4m^2 (không gồm 28,7m^2 phạm CGĐĐ; 40,3m^2 phạm CGXD), kết cấu: móng, cột, khung, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch hoa, mái bê tông cốt thép + ngói, do bà V1 xây dựng năm 1984; nhà không ai quản lý sử dụng.

01 mộ diện tích 42m^2, kết cấu: gạch, bê tông, có lát gạch men, xây dựng năm 1984.

Cây trồng: 03 cây dừa khoảng 40 năm tuổi; 06 cây cau khoảng 40 năm tuổi.

Hàng rào (cạnh hướng Bắc + Đông) bằng trụ bê tông, lưới B40, móng gạch có tô (chân móng cao 30cm, lưới B40 cao 02m).

[2.2.2] Tài sản trên thửa đất số 75 được thẩm định giá Theo Chứng tư thẩm định giá số 373/2025/199 ngày 18/7/2025 của Công ty Cổ phần T12 thể hiện:

Nhà 1: 207m^2 = 580.345.200 đồng;

Nhà 3: 174m^2 = 634.644.120 đồng;

Nhà 4: 222m^2 = 481.651.200 đồng;

Nhà 5: 25m^2 = 21.660.000 đồng;

Nhà 6: 466m^2 + nhà 7: 337m^2 + nhà 10: 69m^2 = 852m^2 = 930.384.000 đồng;

Nhà 8: 205m^2 + nhà 9: 60m^2 + nhà 11: 100m^2 = 365m^2 = 531.440 đồng.

Kết quả thẩm định giá đối với công trình đầu tư xây dựng trên thửa đất số 75 là 4.228.156.000 đồng là chưa chính xác, do chưa xem xét thẩm định giá đối với phần diện tích xây dựng lầu của nhà ở (ký hiệu nhà 4) do cụ V, cụ V1 xây dựng; nhà ở diện tích 98,5m^2 (ký hiệu nhà 5) do cụ V, cụ V1 xây dựng chỉ thẩm định giá 25m^2, diện tích còn lại chưa thẩm định giá; các nhà 6, 7, 8, 9, 10, 11 theo kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần T12 chưa rõ nằm ở vị trí nào trên đất, không phù hợp với thực tế xem xét thẩm định tại chỗ; phần quyết định chỉ tuyên giao cho ông T4 phần nhà ở 147,2m^2 (nhà D – trệt), bỏ sót phần lầu diện tích 147,2m^2.

[2.2.3] Tài sản trên thửa đất số 25: 03 cây dừa, 06 cây cau, hàng rào, chưa làm rõ là tài sản của ai đầu tư, xây dựng, thời gian xây dựng và chưa định giá.

Thửa đất số 25 và tài sản trên đất theo kết quả thẩm định giá là 5.866.925.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, thửa đất 25 và tài sản gắn

liền với đất: Giá đất 5.280.648.880 đồng (đã trừ đất mộ); nhà lá 311.965. 000 đồng, tổng 5.592.613.880 đồng là chưa chính xác.

Cần định giá đối với phần nhà lầu diện tích xây dựng 147,2m^2 (nhà ở số D) và nhà ở số 5 diện tích 98,5m^2; xác định lại vị trí các nhà ở, nhà tạm, công trình xây dựng khác có trên thửa đất số 75 (việc đánh số ký hiệu cần thống nhất từ biên bản xem xét thẩm định, kết quả đo đạc và biên bản định giá với nhau); làm rõ tài sản trên thửa đất số 25: 03 cây dừa, 06 cây cau, hàng rào, là của ai đầu tư, xây dựng, thời gian xây dựng, tiến hành định giá, đương sự có yêu cầu gì đối với các tài sản này; làm rõ thời gian trồng cây, người trồng cây trên thửa đất số 75, khi phân chia đất nếu đương sự yêu cầu thanh toán giá trị thì cần xem xét buộc đương sự nhận kỷ phần được hưởng mà có cây trồng trên đất phải thanh toán giá trị cho người đã trồng.

[2.3] Về tính công sức đóng góp, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tính công sức cho ông C là 10% giá trị đất tại thửa số 75 là chưa chính xác, cần phải tính công sức đóng góp trên tổng giá trị di sản của cụ V, cụ V1 gồm đất và tài sản trên đất cho ông C.

[2.4] Quá trình tố tụng, ông C trình bày ông C là người chăm sóc cụ V1, khi cụ V1 chết thì lo may chay, xây dựng mồ mã và có yêu cầu khi phân chia di sản của cụ V, cụ V1 thì phải xem xét các khoản chi phí này cho ông C nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá, giải quyết về chi phí cho việc ma chay, xây dựng mồ mã của cụ V, cụ V1 trước khi chia di sản.

[2.5] Thửa đất số 75 có diện tích 9.438m^2 do cụ V, cụ V1 mua năm 1971 (Văn tự bán đứt đất có xác nhận của Ủy ban hành chính xã H, quận L, tỉnh Bình Dương ngày 16/3/1972). Năm 1997, cụ V1 đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Ngày 18/3/1997, cụ V1 được UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 299 QSDĐ/HĐ cho hộ bà Nguyễn Ngọc Thanh V1 đối với diện tích 9.438m^2 (300m^2 đất thổ cư; 8.739m^2 đất cây lâu năm có 408m^2 hành lang an toàn đường bộ). Năm 2011, một phần đất diện tích 96m^2 và công trình xây dựng trên đất bị thu hồi để thực hiện công trình xây dựng đường HĐ31 với số tiền bồi thường 148.548.000 đồng. Ngày 09/4/2013, ông C nhận số tiền này (bút lục số 135). Thực tế đất hiện nay qua đo đạc là 8.786m^2.

Thửa đất số 25 có diện tích 519m^2 (có 300m^2 đất thổ cư; 219m^2 đất lâm nghiệp) được UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Ngọc Thanh V1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01875 ngày 11/9/2001. Ngày 30/12/2020, UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương có Quyết định thu hồi số 5462/QĐ-UBND thu hồi để thực hiện Dự án đường L với diện tích thu hồi, chỉnh lý 411,6m^2 (có 54,6m^2 đất trồng cây lâu năm; 357m^2 đất hành lang an toàn đường bộ). Ngày 24/02/2021, người đại diện của cụ V1 là ông Nguyễn Ngọc Q nhận tiền bồi thường đất và tài sản trên đất 3.563.305.076 đồng (bút lục số 237). Thực tế đất hiện nay qua đo đạc là 398,5m^2.

Như vậy, thửa đất số 75, 25 và tài sản trên đất đã bị thu hồi một phần với tổng số tiền 3.711.853.076 đồng, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông N yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với 02 thửa đất trên và tài sản trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, biên bản làm việc ngày 17/3/2026 nguyên đơn xác định yêu chia thửa đất số 75 và 25, trong đó có tiền bồi thường giải tỏa thửa đất số 75 và 25. Tòa án cấp sơ chưa làm rõ yêu cầu của đương sự, chưa xem xét giải quyết số tiền đền bù đất là giải quyết chưa đầy đủ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, thửa đất số 25 diện tích được cấp giấy chứng nhận là 519m^2, đất bị thu hồi giải tỏa 441,6m^2, diện tích còn lại 77,4m^2 nhưng hiện nay qua đo đạc là 398,5m^2 (tăng 321,1m^2); thửa đất số 75 diện tích được cấp giấy chứng nhận là 9.438m^2, đất bị thu hồi giải tỏa 96m^2, diện tích còn lại 9.342m^2 nhưng hiện nay qua đo đạc là 8.786m^2 (giảm 556m^2), cần thu thập hồ sơ cấp đất và biến động về đất đến nay của hai thửa đất này.

[2.6] Việc phân chia đất cho ông T3 (ký hiệu IV), ông T4 (ký hiệu V) thì trên 02 phần đất này có nhà của cụ V, cụ V1, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao cho ông T4 quản lý, sử dụng nhà này là không thể thi hành án được do một phần diện tích nhà (trệt + lầu) nằm trên phần đất giao cho ông T3.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

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 được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh C.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 21/8/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Minh C được miễn nộp án phí.

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 16 - TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 16 - TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.(80).

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

2025DSPT45697 1 000138 897212 07.01.2026 11:11
Đinh Ngọc Ngân

Nguyễn Thị Duyên Hằng