

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**
Bản án số: 348/2025/DS-PT
Ngày: 26 - 6 - 2025
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2025/QĐPT-DS, ngày 20 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 184/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968; địa chỉ: nhà số B, tổ F, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Nhà số D đường P, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1983; địa chỉ: số B đường P, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2024), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức D1, sinh năm 1966, địa chỉ: nhà số B, tổ F, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Thị Kim K, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ A, ấp Đ, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên hệ: số A, đường C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2024), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948; địa chỉ: số B đường P, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956, địa chỉ: số A H, khu G, thị trấn D, tỉnh Lâm Đồng.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961, địa chỉ: số nhà D khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962, địa chỉ: Nhà số A đường P, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1960, địa chỉ: số B khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964, địa chỉ: số B, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Trần Nguyễn Doãn M1, sinh năm 1975, địa chỉ: số C K, tổ H (tổ cũ 74) đường N, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Trần Nguyễn Thanh C, sinh năm 1981, địa chỉ: số C K, tổ H (tổ cũ 74) đường N, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1960, địa chỉ: số B khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Nguyễn Thị Kiều T3, sinh năm 1983, địa chỉ: số B đường L, khóm E, Phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

11. Bà Nguyễn Thị Kiều T4, sinh năm 1988, địa chỉ: số B đường L, khóm E, Phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, ông Trần Nguyễn Doãn M1, ông Trần Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Kiều T3, bà Nguyễn Thị Kiều T4: Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1983; địa chỉ: số B P, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kể trên (Văn bản ủy quyền vào các ngày 17/01/2024; 20/01/2024; 05/4/2024; 15/4/2024 và 30/6/2024), có mặt.

12. Ông Nguyễn Đức O, sinh năm 1993, địa chỉ: số B tổ F, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

13. Bà Nguyễn Thị Kiều O1, sinh năm 1997, địa chỉ: số B tổ F, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

14. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1950, địa chỉ: số E, ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

15. Bà Nguyễn Bích Q, sinh năm 1970, địa chỉ: Nhà số D, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

16. Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: số C đường C, khu phố L, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Đức D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D trình bày:*

Ông Nguyễn Đức Quốc A là người sống độc thân, không có vợ con, ngày 03/3/2018 ông Quốc A chết không để lại di chúc. Cha mẹ ruột của ông Quốc A là ông Nguyễn Đức L (chết năm 1998) và bà Nguyễn Thị T5 (chết ngày 25/3/2018). Tài sản do ông Quốc A chết để lại cho bà Nguyễn Thị T5 (mẹ ruột) được thừa kế gồm: thửa đất số 413, tờ bản đồ 13, loại đất ở đô thị (ODT) và trồng cây lâu năm (CLN) diện tích qua đo đạc thực tế là 850,7m² (có 187,2m² đất ODT), năm 2020 đã bị giải tỏa diện tích 30,7m² đất CLN để mở rộng đường B, diện tích thực tế còn lại 820m², đất tọa lạc ấp B, xã B, huyện T (nay là số B, đường B, tổ F, khu phố B, phường B, thành phố T), tỉnh Bình Dương cùng các tài sản gắn liền với đất có: 01 ngôi nhà chính cấp 4 (01 tầng), mái tôn, cột gạch, vách tường xây tô, nền gạch men, có đóng trần, gác xếp, diện tích xây dựng 95,3m²; 01 ngôi nhà phụ (01 tầng) giáp phía sau ngôi nhà chính, kết cấu nhà cấp 4, cột gạch, tường xây tô, mái tôn, nền gạch men, không đóng trần, diện tích xây dựng 66,3m², hai ngôi nhà xây dựng năm 1999; 01 căn ki ốt phía trước (01 tầng) loại nhà cấp 4, mái tôn, cột gạch, tường xây tô, nền xi măng, diện tích xây dựng 30m² (ông Quốc A xây dựng năm 2000 để cho ông A và ông D1 làm tiệm cắt tóc). Bà Nguyễn Thị T5 được hưởng di sản do ông Quốc A chết để lại được 22 ngày sau (ngày 25/3/2018) thì bà T5 chết. Ông L và bà T5 có 15 người con chung gồm:

1. Ông Nguyễn Đức Quốc A, sinh năm 1951, chết ngày 03/3/2018, không có vợ con;
2. Bà Nguyễn Thị Bích T6, sinh năm 1971, chết năm 1996, không có chồng con;
3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948.
4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1950.
5. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956.
6. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1960.
7. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961.
8. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962.
9. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964.
10. Ông Nguyễn Đức D1, sinh năm 1966.
11. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968.
12. Bà Nguyễn Bích Q, sinh năm 1970.

13. Bà Nguyễn Thị T7, chết ngày 18/12/1985, có chồng là ông Trần Văn M2 (chết năm 2018) và 02 người con là ông Trần Nguyễn Doãn M1, sinh năm 1975 và ông Trần Nguyễn Thanh C, sinh năm 1981.

14. Bà Nguyễn Thị C1, chết năm 1992, có chồng là ông Nguyễn Tấn T8 và 02 người con là bà Nguyễn Thị Kiều T3, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị Kiều T4, sinh năm 1988.

15. Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1963, chết ngày 01/11/2013, có vợ là bà Cao Thị M3 và 02 người con là ông Nguyễn Đức O, sinh năm 1993 và bà Nguyễn Thị Kiều O1, sinh năm 1997.

Về nguồn gốc tài sản: năm 1959, Giáo xứ (Nhà thờ) Lái Thiêu có đồng ý cho vợ chồng ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T5 là giáo dân được cất nhà ở nhờ trên diện tích đất 1.100m² nguồn gốc của Nhà thờ tại ấp B, xã B, huyện T (nay là khu phố B, phường L, thành phố T), tỉnh Bình Dương để cất nhà ở, ổn định cuộc sống. Năm 1985, ông L có đến Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Sông Bé kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất ở là 1.100m² được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã B cấp giấy đã đăng ký ruộng đất cho ông L. Năm 1998, ông L chết nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Do nhà ở đã nhiều năm bị xuống cấp nên bà Nguyễn Thị T5 và ông Nguyễn Đức Quốc A mới sửa chữa lại nhà chính cấp 4, diện tích 95,3m² và nhà phụ cấp 4 gắn liền diện tích 66,3m² vào năm 1999 để ở (do lúc này ông Quốc A và ông D1 đều chưa có vợ con nên ở chung với bà T5). Năm 2000 thì ông Quốc A mới xây dựng thêm 01 căn ki ốt 30m² cho ông D1 làm nghề hớt tóc. Năm 2008, bà D có khó khăn về chỗ ở nên có về xin bà T5 xin cất 01 ngôi nhà nhỏ cấp 4 bên hông ngôi nhà chính của bà T5 để ở cùng con gái là bà Nguyễn Thị Bích N1 thì bà T5 đồng ý nên bà D xây 01 ngôi nhà cấp 4 gồm 02 phòng ngủ mái tôn, cột gạch, vách tường xây tô, nền gạch men và xi măng, diện tích 30,4m².

Năm 2009, bà T5 cùng các con gồm Nguyễn Đức Quốc A, Nguyễn Đức H, Nguyễn Đức H1, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Đức D1 và Nguyễn Thị D thỏa thuận thống nhất lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản do ông Nguyễn Đức L chết để lại là thửa đất diện tích 1.100m² do ông L đăng ký kê khai năm 1985, cùng thống nhất giao cho ông Nguyễn Đức Quốc A đại diện cho những người thừa kế của ông L đứng ra kê khai, đăng ký và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được thay mặt các thừa kế đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nói trên được Phòng Công chứng số B tỉnh Bình Dương công chứng vào ngày 05/6/2009. Căn cứ vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nói trên và văn bản do Linh mục Nhà thờ L4 Phan Minh C3 xác nhận đồng ý cho ông Nguyễn Đức Quốc A được đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 18/01/2011, ông Nguyễn Đức Quốc A được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH02150/LT diện tích đất 963,5m² trong đó có 187,2m² đất thổ cư và 776,3m² đất trồng cây lâu năm.

Năm 2012, ông Quốc A ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Đức H1 100m² đất cây lâu năm để ông H1 cất nhà sống cùng vợ con, sau khi được tặng cho 100m²

đất thì ông H1 đã tách sổ riêng thành thửa 497, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quốc A còn lại là 863,5m² trong đó có 187,2m² đất ở đô thị và 676,3m² đất cây lâu năm. Năm 2011, Nhà thờ L4 có thỏa thuận với gia đình (vợ, con ông L) về việc nộp tiền đất cho Nhà thờ L4 theo giá đất là 250.000đ/m², phần đất ông Quốc A sử dụng 863,5m² sau khi trừ đi phần diện tích hành lang lộ giới còn lại đất sử dụng phải nộp cho Nhà thờ số tiền 212.325.000 đồng (tương đương khoản 843m² đất). Ông Quốc A đã nộp tiền đất cho Nhà thờ L4 do ông Lê Văn N2 đại diện nhận ngày 19/3/2011 là 175.000.000 đồng.

Ngày 03/3/2018, ông Quốc A chết đột ngột, nhà đất để lại cho bà Nguyễn Thị T5 ở quản lý sử dụng nhưng đến ngày 25/3/2018 thì bà T5 cũng chết đột ngột. Năm 2019, ông Nguyễn Đức D1 và bà Nguyễn Thị P có đến Nhà thờ nộp cho ông Lê Văn N2 số tiền 37.325.000 đồng do ông Quốc A còn nợ Nhà thờ trước đây. Thực tế, số tiền ông D1, bà P nộp để xin lễ nhằm cho linh hồn ông Quốc A được siêu thoát, không phải ông D1 trả tiền đất cho Nhà thờ. Sau khi bà T5 chết, ông Nguyễn Đức D1 đuổi bà D cùng con gái Nguyễn Thị Bích D2 ra khỏi khuôn viên đất của T5, ông A và chiếm giữ toàn bộ di sản nói trên đến nay. Do quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau đây với bị đơn ông Nguyễn Đức D1:

- Xác định thửa đất số 413, tờ bản đồ số 13, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương diện tích đo đạc thực tế sau khi trừ đi diện tích bị giải tỏa mở rộng đường B 30,7m², còn lại là 820m² trong đó có 187,2m² đất ở đô thị và tài sản gắn liền với đất gồm: ngôi nhà cấp 4, diện tích 95,3m²; ngôi nhà cấp 4, diện tích 66,3m², 01 căn ki ốt phía trước diện tích 30m², số tiền đền bù đất và tài sản, cây trồng trên đất bị giải tỏa làm đường tại Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố T là 294.130.300 đồng là di sản thừa kế do bà Nguyễn Thị Tuyết . Buộc ông Nguyễn Đức D1 phải giao lại toàn bộ tài sản nói trên để chia thừa kế theo pháp luật cho 13 người thừa kế của bà Nguyễn Thị T5 gồm: bà D, ông D1, bà M, bà N1, bà T2, bà T1, bà T, ông H, bà P, bà Q, bà C1 (đã chết) nên cháu Kiều T9 và Kiều T4 được thế vị, bà T7 (đã chết) nên cháu Doãn M1 và cháu Thanh C được thế vị, ông H1 (đã chết) thì các cháu Kiều O1, Đ được thế vị.

2. Bà D yêu cầu chia thừa kế bằng hiện vật (quyền sử dụng đất) và do không thể tách thành nhiều thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên bà D được yêu cầu chia chung kỹ phần bằng hiện vật cùng bà M, bà T2, bà N1, bà T, bà T1, ông H, các cháu: Doãn Mẫn, Thanh C, các cháu: Kiều Trang, Kiều T4.

3. Đối với 01 đồng hồ điện kế, 01 giếng khoan có gắn mô tua, các cây lâu năm, cây cảnh trồng trên đất, bà D không tranh chấp. Trường hợp kỹ phần nào được chia có liên quan đến giếng khoan, đồng hồ điện kế, cây trồng thì được tiếp tục thụ hưởng không phải bồi hoàn. Đối với số tiền bồi thường 175.081.950 đồng, do bà D đã nhận từ Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T, bà D đồng ý giao lại để chia thừa kế theo pháp luật. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức D1.

- *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Đức D1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Đặng Thị Kim K thống nhất trình bày:*

Ông D1 thống nhất như nguyên đơn về thời điểm ông Nguyễn Đức Quốc A chết là ngày 03/3/2018 và thời điểm bà Nguyễn Thị Tuyết C4 là ngày 25/3/2018. Ông D1 thống nhất với nguyên đơn về những người thừa kế ở hàng thứ nhất của bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Đức L cũng đồng thời là những người thuộc hàng thừa kế thứ hai của ông Nguyễn Đức Quốc A, bao gồm: bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Bích Q, ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức D1, bà Nguyễn Thị D, người thừa kế của bà Nguyễn Thị T7 (chết năm 1985) là Trần Nguyễn Doãn M1 và Trần Nguyễn Thanh C, người thừa kế của bà Nguyễn Thị C1 (chết năm 1992) là bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4, người thừa kế của ông Nguyễn Đức H1 (chết 2013) là ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1.

Về tài sản tranh chấp, bị đơn ông D1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D cho rằng là tài sản thừa kế của ông A để lại cho bà T5 và bà T5 chết để lại cho những người thừa kế của bà D được hưởng. Ông D1 trình bày về nguồn gốc tài sản như sau:

- Thừa đất 413, tờ bản đồ 13 tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích thực tế 963,5m² có nguồn gốc của Nhà thờ (Giáo xứ) Lái Thiêu tạo lập và cho cha, mẹ của nguyên đơn (bà D) và bị đơn (ông D1) là ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Tuyết C5 nhà ở nhờ từ năm 1959. Đến năm 1998, ông L chết, thừa đất nói trên vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Nhà thờ L4. Do nhà ở xây dựng đã lâu xuống cấp, thời điểm này những người con của ông L, bà T5 đều có vợ, chồng ra sống riêng, trong gia đình chỉ còn bà T5 (mẹ) và 02 người con chưa có vợ, con là ông Nguyễn Đức Quốc A, Nguyễn Đức D1 sống chung nên năm 1998, ông Quốc A, ông D1 cùng bỏ tiền ra xây sửa lại căn nhà chính cấp 4, mái tôn, vách gạch, nền gạch men, cột gạch, có gác xép và đóng trần, diện tích 95,3m² để ở cùng mẹ là bà Nguyễn Thị Tuyết. Đến năm 2000, khi ông D1 đi bộ đội xuất ngũ trở về đã bỏ tiền ra thuê ông Nguyễn Thành T10 là thợ hồ xây dựng thêm phía sau ngôi nhà cấp 4 mái tôn, vách tường, nền gạch men, không đóng trần, diện tích 66,3m² ngay phía sau ngôi nhà chính. Cùng thời gian trên, ông D1 xây dựng thêm phía trước 01 căn ki ốt mái tôn, vách tường, nền xi măng, diện tích 30m² để làm tiệm cắt tóc nam kiếm thêm thu nhập cùng ông A chăm sóc, hoạn dưỡng cho mẹ là bà Nguyễn Thị Tuyết. Đến năm 2008 thì bà D từ quê chồng về xin bà T5 cho cất 01 căn phòng cạnh ngôi nhà chính để ở và đi làm việc tại Sân Golt S cho gần thì bà T5 đồng ý nên bà D có xây dựng 02 căn phòng cột gạch, gạch tường, mái tôn, nền gạch men và xi măng, diện tích 30,4m² nằm sát vách ngôi nhà chính như Tòa án đã xác minh. Do bà T5 muốn để ông Quốc A (không vợ, không con và là con trai trưởng) đứng tên chủ quyền đất nên ngày 05/6/2009, bà T5 (vợ ông L) cùng một số người con của ông L, bà T5 gồm: ông Nguyễn Đức Quốc A, ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn

Thị T2, ông Nguyễn Đức D1 và bà Nguyễn Thị D đến Phòng C7, tỉnh Bình Dương lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông L chết để lại là thửa đất có diện tích 1.100m^2 (theo đăng ký, kê khai của ông L năm 1985 tại Hội đồng đăng ký ruộng đất xã B), đo đạc lại thực tế khu đất có $963,5\text{m}^2$ (chưa trừ hành lang đường bộ) thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số 13 tại khu phố B, phường L, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Nội dung: thống nhất giao cho ông Nguyễn Đức Quốc A đại diện cho những người thừa kế của ông L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ (định đoạt) của người sử dụng đất do ông L chết để lại. Cùng thời điểm này, ông A, ông D1 có đến Nhà thờ L4 nhờ xác nhận nguồn gốc đất và đồng ý cho ông A được xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ban lãnh đạo Nhà thờ do ông Lê Văn N2 làm cố vấn có yêu cầu các hộ dân ở nhờ trên đất Nhà thờ Lái Thiêu nếu muốn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâu dài thì phải thực hiện nghĩa vụ về đất cho Nhà thờ tính theo đơn giá: Đất mặt tiền là $250.000\text{đ}/\text{m}^2$, đất bên trong đường hẻm đơn giá $200.000\text{đ}/\text{m}^2$. Do cả ông D1 và ông A đều không đủ số tiền để nộp tiền đất cho Nhà thờ theo đơn giá $250.000\text{đ}/\text{m}^2$ tương ứng với khoảng 850m^2 đất là $212.325.000$ đồng nên ông A và ông D1 đã nhờ đến Ban Đ bảo lãnh việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền đất cho Nhà thờ thông qua Ban Điều hành khu phố nên Linh mục Nguyễn Ngọc M4 mới xác nhận đồng ý cho ông Nguyễn Đức Quốc A được đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 18/01/2011, ông Nguyễn Đức Quốc A đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH02150/LT diện tích $963,5\text{m}^2$, bao gồm: $187,2\text{m}^2$ đất ở đô thị (ODT) và $776,3\text{m}^2$ đất trồng cây lâu năm (CLN), thuộc thửa đất 413, tờ bản đồ 13. Bị đơn (ông D1) xác định ngày 19/3/2011 bà T5 (mẹ ông D1) có nhờ bà Nguyễn Thị P vay giúp số tiền $176.000.000$ đồng để thanh toán trước một phần tiền đất cho Nhà thờ thì lúc này bà P có đưa cho mẹ là bà T5 số tiền $176.000.000$ đồng để trả tiền đất cho Nhà thờ. Sau khi nhận tiền, bà T5 đã giao lại cho ông D1 $175.000.000$ đồng, ông D1 và ông A cùng đi vào Nhà thờ Lái Thiêu nộp số tiền $175.000.000$ đồng tương đương giá trị 700m^2 đất cho ông Lê Văn N2. Số tiền đất còn lại $37.325.000$ đồng tương đương 143m^2 đất Nhà thờ cho ông A và ông D1 trả dần. Năm 2012, ông A tách quyền sử dụng 100m^2 đất (CLN) cho ông Nguyễn Đức H1 để cất nhà ở hiện đã tách thửa thành thửa 497, tờ bản đồ 13, diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quốc A là $863,5\text{m}^2$ trong đó có $187,2\text{m}^2$ đất ODT và $676,3\text{m}^2$ đất CLN.

- Do số tiền đất $175.000.000$ đồng là do ông D1 nộp cho Nhà thờ L4 vào ngày 19/3/2011 nên ngày 26/12/2017, ông A cùng ông D1 đã đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ký Hợp đồng số LT-1228/17/HĐĐĐ về việc đo vẽ chi tiết thửa đất số 413, tờ bản đồ 13 tại phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương để ông A và ông D1 được quyền sử dụng chung thửa đất. Mục đích của ông A là sau khi có kết quả đo đạc lại diện tích đất thì ông A sẽ ký hợp đồng tặng cho lại ông D1 để ông D1 được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và thực hiện phần nghĩa vụ trả số tiền đất còn nợ cho Nhà thờ L4 nhưng năm 2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chưa xuất được bản

vẽ, đo đạc lại (giảm hơn 20m²) và đang tiến hành xác minh để chỉnh lý biến động đất đai thì ông Quốc A đã chết ngày 03/3/2018 khi chưa kịp ký hợp đồng tặng cho ông D1 quyền sử dụng đất. Sau khi ông A chết ngày 03/3/2018 thì đến ngày 25/3/2018 bà T5 chết. Ngày 06/7/2019, ông D1 đến Nhà thờ L4 nộp số tiền đất 37.325.000 đồng còn nợ tương đương 143m² đất do ông Lê Văn N2 đại diện Nhà thờ thu tiền.

Bị đơn ông Nguyễn Đức D1 xác định quyền sử dụng thửa đất 863,5m² (do thực tế sau khi trừ đi 30,7m² đã bị giải tỏa, bồi thường còn lại 820m²) và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích (95,3m² + 66,3m²) = 161,6m², ki ốt 30m² không phải là di sản do bà T5 để lại nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà D). Bị đơn (ông D1) có yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 05/6/2009 giữa bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Đức Quốc A, ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức D1 và bà Nguyễn Thị D vô hiệu.

2. Công nhận cho ông Nguyễn Đức D1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 820m² thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Trường hợp Tòa án xác định diện tích đất 820m² đất thực tế và 30,7m² đất đã bị giải tỏa, bồi thường là tài sản của bà T5 để lại phải phân chia thừa kế thì ông D1 yêu cầu những người thừa kế của bà T5 phải thanh toán lại giá trị thực tế theo giá thị trường hiện nay của 820m² đất tranh chấp là 27.000.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ đồng) vì toàn bộ số tiền đất 212.325.000 đồng tương đương 843m² đất do ông D1 đã nộp cho Nhà thờ L4 trước đây để được quyền sử dụng đất 843m² đất, ông A đã chết thì ông D1 được hưởng toàn bộ quyền sử dụng đất. Đồng thời ông D1 phản tố yêu cầu được tính công sức đóng góp, gìn giữ di sản cho ông D1 do ông D1 sống chung bà T5, ông A từ nhỏ, việc xây dựng nhà ở, ki ốt hót tóc đều có công sức của ông D1.

4. Đối với giếng khoan, đồng hồ điện kế, một số cây trồng lâu năm, cây cảnh trên đất ông D1 không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Thị Kim K là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức D1 xin thay đổi và rút một phần yêu cầu phản tố đối với phần yêu cầu: Những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T5 phải thanh toán lại giá trị 820m² đất cho ông D1 trị giá 27.000.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ đồng). Bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án xác định toàn bộ thửa đất 413, tờ bản đồ 13, tại Khu phố B, phường L, thành phố T, diện tích đo đạc thực tế 820m² và phần đất bị giải tỏa, bồi thường 30,7m² là tài sản chung theo phần của ông Nguyễn Đức Quốc A và ông Nguyễn Đức D1, trong đó phần quyền sử dụng đất của ông A tương đương giá trị đất so với số tiền 175.000.000 đồng ông A nộp cho Nhà thờ năm 2011 (tương đương 82,4% = 700m² đất) và phần quyền sử dụng đất của ông D1 tương đương giá trị đất so với số tiền 37.325.000 đồng ông D1 đã nộp cho Nhà thờ năm 2019 (tương đương 17,6% = 143m² đất). Bị đơn thống nhất xác định

02 ngôi nhà cấp 4 (nhà chính 95,3m² và nhà phụ 66,3m²) và ki ốt 30m² là tài sản thừa kế của bà T5 để lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:* Bà P thống nhất toàn bộ lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Đức D1 về quan hệ huyết thống của ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Tuyết . Bà P thống nhất ý kiến của ông D1 về nguồn gốc tài sản tranh chấp, di sản do bà Nguyễn Thị Tuyết C4 để lại. Bà P xác định diện tích đất 863,5m² đất thuộc thửa 413, tờ bản đồ số 13 tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đo thực tế 850,7m², sau khi bị giải tỏa 30,7m² để mở rộng đường B còn lại 820m² trước đây có nguồn gốc đất của Nhà thờ Lái Thiêu cho ông L, bà T5 ở nhờ nhưng chưa đóng tiền đất cho Nhà thờ nên đến khi ông L chết (năm 1998) thì gia đình vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông L chết thì năm 1998, bà T5 đã già không thể lao động nặng và ở khu đất nói trên cùng 02 người con trai không có vợ con là ông Quốc A và ông Đức D1, lúc này ông A và ông D1 đã sửa lại ngôi nhà chính diện tích 95,3m² để bà T5 ở cùng ông D1, ông H. Riêng đối với bà D đã lấy chồng về miền T nam bộ sinh sống từ năm 1989, đến khoảng năm 2003 - 2004 bà D về xin vào làm tại Công ty S2 nên có xin bà T5 cho cát 01 căn phòng bên hông nhà chính để ở và đi làm cho gần nhà thì bà T5 đồng ý, đó là ngôi nhà Tòa án xác minh hiện nay diện tích 30,4m². Năm 2011, thì bà T5 có hỏi nhờ bà P vay giúp bà T5 số tiền 175.000.000 đồng để nộp tiền đất còn nợ của Nhà thờ L4 do trước đây Nhà thờ Lái Thiêu đã xác định muốn sử dụng đất nhà thờ vĩnh viễn thì phải đóng cho Nhà thờ tiền đất 250.000đ/m² đất mặt tiền. Phần đất bà T5, ông A, ông D1 đang ở khoảng 850m² tương đương số tiền 212.325.000 đồng. Ngày 19/3/2011, bà P đã giao cho bà T5 số tiền 176.000.000 đồng, trong đó 1.000.000 đồng bà T5 giữ lại để chi tiêu, thuốc men còn số tiền 175.000.000đ thì 04 người gồm bà T5, bà P, ông A, ông D1 cùng mang đến nộp cho Nhà thờ nhưng khi nhận thì ông N2 làm giấy xác nhận do ông A đại diện nộp tiền đất cho gia đình số tiền 175.000.000đ tương đương 700m² đất. Số tiền 176.000.000 đồng do bà P giao cho bà T5 trả tiền đất, bà P không yêu cầu những người thừa kế của bà T5 hoặc ông D1 phải thanh toán trả lại cho bà P. Số tiền 37.325.000 đồng tương đương 143m² đất do ông A hứa nợ của Nhà thờ L4 từ năm 2011 nhưng đến khi ông A chết (2018) vẫn chưa thanh toán được cho Nhà thờ, vì vậy sau khi bà T5 chết 01 năm sau ngày 06/7/2019 ông D1 mới đến nộp 37.325.000 đồng để hoàn tất nghĩa vụ trả tiền đất cho Nhà thờ L4. Bà P xác định toàn bộ diện tích đất 820m² thuộc thửa 413, tờ bản đồ 13 cùng tài sản trên đất là nhà ở cấp 4 diện tích 161,6m², ki ốt 30m² tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương hiện ông D1 đang quản lý sử dụng là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D1, không phải di sản do bà T5 để lại. Trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên là tài sản thuộc sở hữu chung của ông A, ông D1 và phần sở hữu của ông A trở thành tài sản của bà T5 sau đó bà T5 chết để lại cho 13 người con được hưởng thừa kế thì bà P yêu cầu tính công sức bảo quản, tôn tạo, gìn giữ di sản cho ông D1. Đối với kỹ phần thừa kế bà P được chia theo pháp luật, bà P tự nguyện tặng cho toàn bộ kỹ phần của mình cho bị đơn

ông Nguyễn Đức D1. Bà P không tranh chấp đối với giếng khoan, điện kè, cây trồng trên đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Bích Q trình bày:* Bà Q thống nhất toàn bộ lời trình bày và thống nhất yêu cầu của bà Nguyễn Thị P. Trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên là tài sản thuộc sở hữu chung của ông A, ông D1 và phần sở hữu của ông A trở thành tài sản của bà T5 sau đó bà T5 chết để lại cho 13 người con được hưởng thừa kế thì bà Q yêu cầu tính công sức bảo quản, tôn tạo, gìn giữ di sản cho ông D1. Đối với kỹ phần thừa kế bà Q được chia theo pháp luật bà Q tự nguyện tặng cho toàn bộ kỹ phần của mình cho bị đơn ông Nguyễn Đức D1. Bà Q không tranh chấp đối với giếng khoan, điện kè, cây trồng trên đất.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Doãn M1, ông Trần Nguyễn Thanh C, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Kiều T3, bà Nguyễn Thị Kiều T4, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T1 do ông Trần Hoàng N là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:* Bà M, ông H, bà N1, bà T, bà T2, bà T1, ông M1, ông C, bà T3, bà T4 thống nhất toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về quan hệ huyết thống của ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Đức Quốc A. Thống nhất với nguyên đơn về nguồn gốc tài sản tranh chấp và điều xác định khu đất diện tích thực tế 820m² (trong đó có 187,2m² đất ODT), tài sản gắn liền với đất gồm nhà cấp 4 (Nhà chính 95,3m; nhà phụ 66,3m²), tổng diện tích xây dựng 161,6m², căn ki ốt 30m² phía trước, số tiền giải tỏa bồi thường công trình mở rộng đường B là 294.130.300 đồng là di sản do bà T5 chết để lại phải được chia cho 13 người con của bà T5 theo pháp luật. Bà M, ông H, bà N1, bà T, bà T2, bà T1, ông M1, ông C, bà T3, bà T4 yêu cầu được chia chung cùng 01 thửa đất với nguyên đơn bà Nguyễn Thị D. Các đương sự không tranh chấp đối với giếng khoan, điện kè, cây trồng trên đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T2 khai:* Trước đây bà T2 có xây dựng trên đất tranh chấp (phía sau) 01 căn nhà tạm diện tích khoảng 16,6m² để làm heo đất kinh doanh nhưng nay nhà tạm đã sập hoàn toàn, chỉ còn lại 05 hàng cột gạch ống nên bà T2 không yêu cầu gì về tài sản nói trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức O, bà Nguyễn Thị Kiều O1 thống nhất trình bày:* ông O, bà O1 là con ông Nguyễn Đức H1 (đã chết năm 2013), khi ông A và ông H1 còn sống, ông A đã tặng cho ông Nguyễn Đức H1 quyền sử dụng đất diện tích 100m² đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng. Tuy nhiên do bà O1 chưa có chỗ ở nên ông O, bà O1 vẫn yêu cầu được chia di sản thừa kế đối với phần di sản bà T5 để lại với tư cách là người thừa kế thế vị của ông Nguyễn Đức H1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T, tỉnh Bình Dương trình bày:* Năm 2020, Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương ban hành quyết định số 3247/QĐ-UBND, ngày 14/7/2020 về việc thu hồi diện tích đất cây lâu năm 30,7m² tại số B, tổ F, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Nguyễn Đức Quốc A (đã chết năm

2018) để thực hiện công trình nâng cấp, mở rộng đường B, phường L, thành phố T (đường Nhà thờ cũ), Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T đã kiểm đếm công trình phụ, tài sản cây trồng trên diện tích đất bị thu hồi và áp giá đền bù đất và tài sản trên đất cho gia đình ông Quốc A là: 294.130.300 đồng. Hiện bà Nguyễn Thị D đã nhận tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T số tiền 175.081.950 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu không trăm tám mươi một nghìn chín trăm năm mươi đồng). Số tiền còn lại là 119.048.350 đồng (một trăm mười chín triệu không trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm năm mươi đồng) do ông Nguyễn Đức D1 có đơn khiếu nại nên Trung tâm Phát triển Quỹ đất chưa chi trả và đã gửi vào Kho bạc Nhà nước T12 quản lý. Khi Tòa án quyết định ai được nhận số tiền trên thì Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T sẽ chi trả cho đương sự theo quyết định của Tòa án có thẩm quyền.

- *Người làm chứng là ông Lê Văn N2 đại diện cho Nhà thờ L4 trình bày:*

Ông Lê Văn N2 là cố vấn cho Linh mục Nhà thờ L4, là Trưởng Ban phục vụ nhà thờ Lái Thiêu từ năm 1985 đến nay và là người được lãnh đạo Nhà thờ (Giáo xứ) Lái Thiêu giao thẩm quyền theo dõi việc sử dụng đất có nguồn gốc của Nhà thờ cho các giáo dân ở nhờ.

Ông N2 xác định, nguồn gốc đất hơn 843m² thuộc thửa 413, tờ bản đồ 13 tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là đất của Nhà thờ L4. Năm 1970, Nhà thờ cho hộ gia đình ông Nguyễn Đức L cất nhà ở nhờ trên đất. Năm 1998 thì ông L chết, con trai ông L là ông Nguyễn Đức Quốc A có đến xin lãnh đạo Nhà thờ cho gia đình hợp thức hóa đất đai để được cấp chủ quyền đất ở. Lúc này Ban lãnh đạo Nhà thờ L4 họp thống nhất: Các hộ dân ở nhờ trên đất Nhà thờ nếu muốn Nhà thờ đồng ý xác nhận để chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền đất cho Nhà thờ theo đơn giá 250.000đ/m² đất mặt tiền, nếu trong hẻm phải nộp là 200.000đ/m². Đối với phần đất gia đình ông L ở nhờ diện tích khoảng 850m² tương đương số tiền 212.325.000 đồng và ông A đồng ý đóng tiền đất cho Nhà thờ để được quyền quản lý 843m² đất. Năm 2011, ông Nguyễn Đức Quốc A đã đóng 175.000.000 đồng tương đương 700m² đất, còn nợ lại 37.325.000 đồng, tương đương khoảng 143m² đất, ông A xin khất để nộp sau nhưng ông A chưa nộp số tiền đất còn thiếu thì năm 2018 ông Quốc A chết. Vào ngày 06/7/2019 có một người phụ nữ tự xưng tên là P là chị ông Quốc A đến gặp ông N2 nói là xin nộp tiền cho ông Quốc A cho linh hồn ông A được siêu thoát. Do ông A còn nợ tiền nên ông N2 đã tham mưu cho Linh mục Nguyễn Ngọc Minh L1 hồ sơ thu tiền của bà P đối với số tiền ông A còn nợ tiền đất trước đó là 37.325.000 đồng. Ông N2 xác định, nhà thờ không bán đất cho ông Nguyễn Đức Quốc A, không bán đất cho bà T5. Thực tế nhà thờ đã giao đất cho ông Nguyễn Đức Quốc A từ năm 1998 và năm 2009 thì Linh mục Phan Minh C3 chấp thuận cho ông A tiến hành thủ tục xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhà thờ L4 hoàn toàn không biết phần đất ông A đang đứng tên có tranh chấp tại Tòa án.

- *Người làm chứng là ông Nguyễn Thành T10 trình bày:* khoảng năm 1999 - 2000, bà Nguyễn Thị T5 (tên thường gọi là bà Ba K1) có nhờ ông T10 xây dựng

căn nhà cấp 4 trên thửa đất 413, tờ bản đồ 13, tại khu phố B, phường L, thành phố T, diện tích xây dựng không rõ để ở. Việc xây dựng do bà T5 thuê và trả tiền công. Vào ngày 27/10/2019, ông Nguyễn Đức D1 là con ruột bà T5 có nhờ ông T10 xác nhận căn nhà chính hiện nay đang tranh chấp là của ông D1 thuê ông T10 xây dựng và ông D1 là người trả tiền công xây dựng cho ông T10. Tuy nhiên, do yêu cầu của ông D1 là không đúng sự thật nên ông T10 không xác nhận theo yêu cầu của ông D1 mà ghi giấy xác nhận có xây dựng cho bà Ba K1 như tờ xác nhận ông D1 cung cấp cho Tòa án.

- *Người biết sự việc là ông Lưu Hồng S, ông Nguyễn Hoàng P1 (nguyên cán bộ địa chính phường L giai đoạn năm 2018) trình bày:*

Lý do Ủy ban nhân dân phường L lập biên bản xác minh ngày 06/3/2018 đối với thửa đất 413, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T vì theo quy trình đo đạc tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) T thì trường hợp hiện trạng quyền sử dụng đất tăng, giảm thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ lập 01 phiếu chuyển yêu cầu có văn bản xác minh của Ủy ban phường. Vì vậy, Ủy ban nhân dân phường L lập văn bản ngày 06/3/2018 chỉ xác minh việc tăng giảm diện tích để chi nhánh Văn phòng Đ2 bản vẽ chứ không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân phường L lập biên bản xác minh nói trên chỉ phục vụ việc chi nhánh Văn phòng Đ2 bản vẽ cho ông Nguyễn Đức Quốc A còn việc ông Quốc A chuyển quyền sử dụng đất cho ai thì ông Lưu Hồng S, ông Nguyễn Hoàng P1 không có thông tin. Tại biên bản có 02 tên là “Nguyễn Quốc A và Nguyễn Đức D1” thì do thời gian quá lâu nên ông S, ông P1 không cung cấp nội dung này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn là ông Nguyễn Đức D1 về việc Tranh chấp thừa kế tài sản:

1.1. Chia chung cho bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị D, ông Trần Nguyễn Doãn M1, ông Trần Nguyễn Thanh C và Nguyễn Thị Kiều T3 và Nguyễn Thị Kiều T4 được nhận chung diện tích 536m² trong đó đất ở tại đô thị là 30,4m² và đất trồng cây lâu năm là 505,6m². Bà Nguyễn Thị D 17,6% trong khối tài sản chung; bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2 mỗi người chiếm 10,3% trong khối tài sản chung. Ông Trần Nguyễn Doãn M1, ông Trần Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị Kiều T3, bà Nguyễn Thị Kiều T4 mỗi người chiếm 5,15% trong khối tài sản chung.

(Vị trí đất theo các điểm số 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14) kèm theo sơ đồ bản vẽ.

1.2. Chia chung cho ông Nguyễn Đức D1, ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1 được nhận chung tổng diện tích 229,7m², trong đó có 143,8m² đất ở tại đô thị và 85,9m² đất trồng cây lâu năm. Ông Nguyễn Đức D1

chiếm 80% trong khối tài sản chung, ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1 mỗi người chiếm 10% trong khối tài sản chung.

(Vị trí đất theo các điểm số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) kèm theo sơ đồ bản vẽ.

1.3. Buộc ông Nguyễn Đức D1 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2 mỗi người 14.238.244 đồng (mười bốn triệu hai trăm ba mươi tám nghìn hai trăm bốn mươi bốn đồng).

Buộc ông Nguyễn Đức D1 phải thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị D là 25.126.313 đồng (hai mươi lăm triệu một trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm mười ba đồng).

Buộc ông Nguyễn Đức D1 phải thanh toán cho Nguyễn Doãn M1, Trần Nguyễn Thanh C, Nguyễn Thị Kiều T3, Nguyễn Thị Kiều T4, ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1 mỗi người 7.119.122 đồng (Bảy triệu một trăm mười chín nghìn một trăm hai mươi hai đồng).

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị D; Nguyễn Doãn M1 và Trần Nguyễn Thanh C Nguyễn Thị Kiều T3 và Nguyễn Thị Kiều T4 cùng liên đới thanh toán lại cho ông Nguyễn Đức D1 6.517.218 đồng (sáu triệu năm trăm mười bảy nghìn hai trăm mười tám đồng) và ông Nguyễn Đức O, bà Nguyễn Thị Kiều O1 mỗi người 719.433 đồng (bảy trăm mười chín nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng).

1.5. Buộc bà Nguyễn Thị D phải thanh toán cho ông Nguyễn Đức D1 là 51.851.192 đồng (năm mươi một triệu tám trăm năm mươi một nghìn một trăm chín mươi hai đồng) tiền bồi thường.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải thanh toán lại cho Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2 và Nguyễn Thị Q1 mỗi người 11.447.665 đồng (Mười một triệu bốn trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm đồng) tiền bồi thường.

Buộc bà Nguyễn Thị D phải thanh toán lại cho Nguyễn Doãn M1, Trần Nguyễn Thanh C, Nguyễn Thị Kiều T3, Nguyễn Thị Kiều T4, Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1 mỗi người 5.723.832 đồng (năm triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn tám trăm ba mươi hai đồng) tiền bồi thường.

1.6. Các đương sự sau được quyền liên hệ Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T, tỉnh Bình Dương nhận số tiền bồi thường như sau:

Ông Nguyễn Đức D1 được nhận là 35.256.626 đồng (ba mươi lăm triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi sáu đồng); bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2 mỗi người được nhận 7.783.930 đồng (bảy triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn chín trăm ba mươi ba đồng); bà Nguyễn Thị D được nhận 13.736.347 đồng (mười ba triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm bốn mươi bảy đồng); ông Nguyễn Doãn M1, ông Trần Nguyễn Thanh C, ông Nguyễn Thị Kiều T3, bà

Nguyễn Thị Kiều T4, ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1 mỗi người được nhận 3.891.965 đồng (Ba triệu tám trăm chín mươi một nghìn chín trăm sáu mươi lăm đồng).

1.7. Ông Nguyễn Đức D1 được quyền quản lý, sử dụng 02 căn nhà ký hiệu A, B kèm theo sơ đồ bản vẽ.

1.8. Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị D; ông Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4 được quyền quản lý ki ốt ký hiệu C kèm theo sơ đồ bản vẽ.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức D1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ đăng ký kê khai đăng ký đối với quyền sử dụng đất được chia thừa kế, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên án đến ngày 25/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Đức D1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện chia thừa kế theo pháp luật của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức D1.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người kháng cáo là ông Nguyễn Đức D1 có yêu cầu định giá lại toàn bộ tài sản tranh chấp. Tại biên bản định giá ngày 09/4/2025, Hội đồng định giá tài sản tỉnh Bình Dương đã kết luận về giá đối với các tài sản tranh chấp rheo giá thị trường như sau: Đất ở đô thị (ODT) có đơn giá là 33.000.000đ/m²; đất cây lâu năm có đơn giá là 22.000.000đ/m²; nhà ở cấp 4 (nhà chính), diện tích 95,3m² có đơn giá là 4.051.000đ/m², giá trị còn lại 40%; nhà ở cấp 4 (nhà phụ phía sau), diện tích 66,3m² có đơn giá là 4.051.000đ/m², giá trị còn lại 30%; ki ốt mái tôn, nền xi măng, vách tường có đơn giá là 2.524.000đ/m², giá trị còn lại 25%. Nhà ở do bà Nguyễn Thị D xây dựng trên đất thuộc nhà cấp 4, diện tích 30,4m² đơn giá 3.616.000đ/m² giá trị còn lại 30%.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn (ông D1) cung cấp chứng cứ mới là giấy xác nhận của ông Lê Văn N2 là cố vấn Nhà thờ L4, nội dung thể hiện: *“Ông N2 xác nhận số tiền 175.000.000đ (một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) ông N2 đã nhận ngày 19/3/2011 là do ông Nguyễn Đức D1 nộp trực tiếp tiền đất cho Nhà thờ, không phải do ông Nguyễn Đức Quốc A nộp cho Nhà thờ như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.”*

- Tại biên bản xác minh ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, ông Lê Văn N2 là người đại diện Nhà thờ Lái Thiêu về các hộ dân đang ở trên đất Nhà thờ đã xác định: *“Do một số hộ dân ở nhờ trên đất của Nhà thờ Lái Thiêu nên Nhà thờ có thông báo cho các hộ dân biết nếu muốn Nhà thờ đồng ý cho đăng ký quyền sử dụng đất đã ở nhờ của Nhà thờ thì phải thực hiện nghĩa vụ đóng tiền đất cho Nhà thờ theo đơn giá, đất ở mặt tiền 250.000đ/m², đất trong hẻm đơn giá 200.000đ/m². Đối với hộ dân Nguyễn Đức Quốc A (con ông Nguyễn Đức L đã chết năm 1998) đang sử dụng đất mặt tiền nên phải đóng tiền đất*

250.000đ/m² trên tổng diện tích đất 843m² là 212.325.000đ, năm 2011, ông Nguyễn Đức Quốc A là người trực tiếp đóng số tiền 175.000.000đ cho Nhà thờ. Sau khi ông Quốc A chết thì ngày 06/7/2019 ông Đức D1 là em trai ông Quốc A đến đóng số tiền 37.325.000đ cho Nhà thờ là tiền đất còn nợ và đã hoàn thành nghĩa vụ với Nhà thờ L4”.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất kết quả định giá ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;

- Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với phần yêu cầu: Những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T5 phải thanh toán lại giá trị 820m² đất cho ông D1 trị giá 27.000.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ đồng). Bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án xác định toàn bộ thửa đất 413, tờ bản đồ 13, tại khu phố B, phường L, thành phố T, diện tích đo đạc thực tế 820m² và phần đất bị giải tỏa, bồi thường 30,7m² là tài sản chung theo phần của ông Nguyễn Đức Quốc A và ông Nguyễn Đức D1, trong đó phần quyền sử dụng đất của ông A tương đương giá trị đất so với số tiền 175.000.000 đồng ông A nộp cho Nhà thờ năm 2011 (tương đương 82,4% = 700m² đất) và phần quyền sử dụng đất của ông D1 tương đương giá trị đất so với số tiền 37.325.000 đồng ông D1 đã nộp cho Nhà thờ năm 2019 (tương đương 17,6% = 143m² đất). Bị đơn thống nhất xác định 02 ngôi nhà cấp 4 (nhà chính 95,3m² và nhà phụ 66,3m²) và ki ốt 30m² là tài sản thừa kế của bà T5 để lại.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự thống nhất kết quả định giá ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và thống nhất không tranh chấp đối với tài sản là giếng khoan, đồng hồ điện kế, cây trồng lâu năm trên đất.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- *Về việc chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương là có căn cứ đúng pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Đức D1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của nguyên đơn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức D1, tuyên giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức D1 làm trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức O, bà Nguyễn Thị Kiều O1, bà Nguyễn Bích Q và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Thị Kim K là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức D1 xin thay đổi và rút một phần yêu cầu phản tố đối với phần yêu cầu: Những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T5 phải thanh toán lại giá trị 820m² đất cho ông D1 trị giá 27.000.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ đồng). Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, ông Trần Nguyễn Doãn M1, ông Trần Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị Kiều T3, bà Nguyễn Thị Kiều T4 là ông Trần Hoàng Ngô đồng ý việc rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức D1 về yêu cầu các đồng thừa kế hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã thanh toán cho nhà thờ tương đương giá nhận chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 27.000.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ đồng) và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức D1 về việc yêu cầu những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T5 phải thanh toán giá trị 820m² đất tranh chấp cho ông Nguyễn Đức D1 là 27.000.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ đồng).

[3] Về hàng thừa kế, diện thừa kế của ông Nguyễn Đức Quốc A, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Đức L:

Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1919 (chết ngày 03/7/1998) và bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1927 (chết ngày 25/3/2018), đều có đăng ký khai tử tại chính quyền địa phương, có 15 người con, gồm:

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948;
- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1950;
- Ông Nguyễn Đức Quốc A, sinh năm 1951, chết ngày 03/3/2018, không có vợ con;
- Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1954 (chết ngày 18/12/1985); bà T7 có chồng là ông Trần Văn M2 (chết năm 2018) và 02 người con là ông Trần Nguyễn Doãn M1, sinh năm 1975 và ông Trần Nguyễn Thanh C, sinh năm 1981;
- Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956;

- Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1959 (chết năm 1992); bà C1 có chồng là ông Nguyễn Tấn T8 và 02 người con là bà Nguyễn Thị Kiều T3, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị Kiều T4, sinh năm 1988;

- Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1960;

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961;

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962;

- Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1963 (chết ngày 01/11/2013); ông H1 có vợ là bà Cao Thị M3 và 02 người con là ông Nguyễn Đức O, sinh năm 1993 và bà Nguyễn Thị Kiều O1, sinh năm 1997;

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964;

- Ông Nguyễn Đức D1, sinh năm 1966;

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968;

- Bà Nguyễn Bích Q, sinh năm 1970;

- Bà Nguyễn Thị Bích T6, sinh năm 1971, chết năm 1996, không có chồng con.

Ngoài ra, ông L, bà T5 không còn người con nuôi hay con riêng nào khác.

Căn cứ quy định tại Điều 651 của Bộ luật Dân sự thì người thừa kế hàng thứ nhất của ông Nguyễn Đức Quốc A là bà Nguyễn Thị T5 nhưng bà T5 đã chết ngày 25/3/2018 (chết sau ông Quốc A 22 ngày). Như vậy, người thừa kế ở hàng thứ nhất của bà Nguyễn Thị T5 cũng đồng thời là người thừa kế ở hàng thứ hai của ông Nguyễn Đức Quốc A bao gồm: Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức D1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Bích Q; người thừa kế của bà Nguyễn Thị T7 là ông Trần Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C; người thừa kế của bà Nguyễn Thị C1 là bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4; người thừa kế của ông Nguyễn Đức H1 là ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1.

[4] Về tài sản tranh chấp bao gồm: khu đất đo đạc thực tế là 820m² (trong đó có 187,2m² đất ODT và 632,8m² đất CLN) thuộc thửa đất 413, tờ bản đồ 13 tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng tài sản gắn liền với đất bao gồm: 01 ngôi nhà chính cấp 4, cột gạch, vách gạch, nền gạch men, mái tôn có đóng trần, diện tích xây dựng 95,3m², giá trị sử dụng còn lại 40%; 01 ngôi nhà phụ cấp 4, cột gạch, vách gạch, nền gạch men, mái tôn, không đóng trần, diện tích xây dựng 66,3m², giá trị sử dụng còn lại 30%; 01 căn ki ốt mái tôn, vách gạch, nền xi măng, diện tích xây dựng 30m², giá trị còn lại 25% (tài sản do bà T5, ông A xây dựng năm 1999 - 2000) và 01 căn nhà cấp 4, mái tôn, cột gạch, vách gạch, nền gạch men và xi măng, diện tích 30,4m², giá trị còn lại 30% do bà D xây dựng năm 2008 và số tiền do Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T bồi thường 30,7m² đất CLN, hỗ trợ tài sản, công trình, cây trồng trên đất do giải tỏa mở rộng đường B là 294.130.300 đồng.

Tổng giá trị tài sản tranh chấp theo biên bản định giá ngày 09/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương là 20.680.236.730 đồng. Trong đó tài sản là căn nhà cấp 4, diện tích 30,4m² do bà Nguyễn Thị D xây dựng trên đất năm 2008 không phải là đối tượng tranh chấp trị giá 32.977.920 đồng, tài sản đang tranh chấp gồm 820m² đất, tài sản trên đất là 02 ngôi nhà cấp 4 (nhà chính 95,3m², nhà phụ 66,3m²), ki ốt 30m² và số tiền bồi thường đất, tổng cộng là 20.647.258.810 đồng.

[5] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D cho rằng toàn bộ tài sản (đất và tài sản trên đất, số tiền bồi thường nói trên) trừ căn nhà 30,4m² do bà D xây dựng là tài sản thừa kế do bà Nguyễn Thị Tuyết C4 để lại nên khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật di sản do bà T5 để lại cho 13 người con của bà T5 20.647.258.810đ : 13 = 1.588.250.678đ/kỷ phần, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 087564, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02150/LT do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Đức Quốc A ngày 18/01/2011.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, anh Trần Nguyễn Doãn M1, ông Trần Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị Kiều T3, bà Nguyễn Thị Kiều T4, ông Nguyễn Đức O, bà Nguyễn Thị Kiều O1 yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật tài sản do bà T5 chết để lại cho 13 người thừa kế của bà T5.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đặng Thị Kim K người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận tài sản trên đất gồm ngôi nhà chính cấp 4, diện tích 95,3m², ngôi nhà phụ cấp 4 phía sau diện tích 66,3m², dãy ki ốt phía trước diện tích 30m² là tài sản do ông Nguyễn Đức Quốc A và ông Nguyễn Đức D1 cùng bỏ tiền ra xây dựng vào thời điểm năm 1998 đến năm 2000. Xét thấy tại lời khai ngày 31/7/2024 (bút lục 543), ông D1 khai ngôi nhà cấp 4 diện tích 185,5m² do ông D1 xây dựng năm 1999 nhưng người đi xin phép và được chính quyền cấp phép xây dựng nhà là ông Nguyễn Đức Quốc A và tại biên bản lời khai ngày 31/7/2024 (bút lục 542) bà Nguyễn Bích Q khai căn nhà mà ông D1 đang ở là do ông D1 và ông A xây dựng năm 1999. Do đó, có căn cứ xác định ngôi nhà trên đất diện tích 95,3m² (nhà chính) và 66,3m² nhà phụ và dãy ki ốt 30m² là do ông Quốc A xây dựng. Tài sản của ông A chết để lại cho bà T5, đến ngày 25/3/2018 bà T5 chết nên tài sản nói trên trở thành di sản của bà Nguyễn Thị T5 để lại cho những người thừa kế thuộc hàng thứ nhất và cũng là người thừa kế ở hàng thừa kế thứ hai của ông Nguyễn Đức Quốc A theo quy định pháp luật.

[6] Xét yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Đất có nguồn gốc của Nhà thờ L4 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị Tuyết C5 nhà ở nhờ từ trước ngày 30/4/1975. Năm 1998, ông L chết khi đất vẫn còn ở nhờ của Nhà thờ và ông L cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự cũng không chứng minh được tại thời điểm ông L chết

trên thửa đất có tài sản như nhà, công trình phụ, vật kiến trúc, cây lâu năm do ông L để lại. Do đó, không có căn cứ xác định thửa đất 843m² (đo thực tế 820m² và diện tích đất bị giải tỏa 30,7m²) là di sản của ông Nguyễn Đức L chết để lại. Do đó mặc dù, văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Đức L chết để lại là diện tích đất 1.100m² do bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Đức Quốc A, ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức D1 và bà Nguyễn Thị D ngày 05/6/2009 được Phòng C7 tỉnh Bình Dương chứng nhận, nội dung giao cho ông Nguyễn Đức Quốc A được đứng tên đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phát sinh hiệu lực pháp luật do đối tượng thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo văn bản trên không thuộc tài sản hợp pháp của ông L. Việc tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Đức Quốc A, ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức D1 và bà Nguyễn Thị D ngày 05/6/2009 tại Phòng C7 tỉnh Bình Dương bị vô hiệu theo yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức D1 là không cần thiết, bởi các lý do: Người được chỉ định thừa kế tài sản của ông L theo nội dung văn bản thỏa thuận phân chia di sản nói trên là ông Nguyễn Đức Quốc A nhưng ông Quốc A đã chết và để lại tài sản cho bà T5 thừa kế, sau đó bà T5 cũng đã chết không để lại di chúc nên tài sản do bà T5 để lại sẽ được chia đều cho 13 người con của bà T5 trong đó có ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Bích Q, ông Nguyễn Đức D1, bà Nguyễn Thị D, các con ông Nguyễn Đức H1, các con bà Nguyễn Thị T7 và các con bà Nguyễn Thị C1. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng, không xem xét tính hợp pháp của văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do Phòng C7 tỉnh Bình Dương công chứng ngày 05/6/2009 lập đối với do bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Đức Quốc A, ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức D1 và bà Nguyễn Thị D cũng không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án và không cần thiết hủy án để giải quyết lại sơ thẩm.

[7] Xét một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức D1:

[7.1] Nguồn gốc và biến động của thửa đất số 413, tờ bản đồ 13: Năm 1970, Nhà thờ L4 cho ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Tuyết C5 nhà ở nhờ trên đất nhà thờ, đến năm 1998 ông L chết, thửa đất trên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009, giữa Nhà thờ L4 do ông Lê Văn N2 đại diện và gia đình ông Nguyễn Đức L do ông Nguyễn Đức Quốc A đại diện có thỏa thuận đền bù tiền đất cho Nhà thờ L4 có sự chứng kiến và bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ của đại diện khu phố B, phường L là bà Nguyễn Thị Lệ T11. Giữa người sử dụng đất là ông Nguyễn Đức Quốc A và đại diện Nhà thờ là ông Phan Minh C3, ông Lê Văn N2 xác định phần đất gia đình ông Quốc A sử dụng sau khi trừ hành lang đường bộ còn lại khoảng 843m² ông Quốc A phải trả tiền đất cho Nhà thờ theo đơn giá 250.000đ/m² trị giá 212.325.000 đồng. Ngày 09/7/2009, ông Quốc A đã làm giấy nợ đất thổ cư Nhà thờ Lái Thiêu với sự bảo lãnh của đại diện khu phố B là bà Nguyễn Thị Lệ T11 (bút lục 605). Từ sự cam kết thanh toán tiền đất của ông Quốc A cho nhà thờ với sự bảo lãnh của khu phố

B 2 nên linh mục Phan Minh C3 đã xác nhận cho ông Quốc A được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/01/2011, ông Quốc A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 963,5m². Do đã tặng cho ông Nguyễn Đức H1 100m² đất và đã tách thành thửa 497 nên đất ông Quốc A còn lại 863,5m² trong đó có 187,2m² đất ở đô thị.

[7.2] Ngày 19/3/2011, ông Quốc A đã đóng tiền đất cho Nhà thờ là 175.000.000 đồng trong tổng số tiền đất còn nợ Nhà thờ L4 là 212.325.000 đồng, tương đương giá trị 82,4% tổng diện tích đất, ông A còn nợ tiền đất còn lại của Nhà thờ L4 là 37.325.000 đồng chưa thanh toán thì ngày 03/3/2018 ông Quốc A chết. Sau khi ông Quốc A chết và sau đó thì bà Nguyễn Thị T5 cũng đã chết nhưng tiền đất còn nợ Nhà thờ L4 thì không ai đóng nên ngày 06/7/2019, ông Đức D1 đến nộp số tiền đất ông Quốc A còn nợ Nhà thờ L4 được ông Lê Văn N2 xác nhận nộp tiền 37.325.000 đồng tương đương 143m² đất vào ngày 06/7/2019.

Từ các lý do trên và căn cứ vào kết quả xác minh ngày 06/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An tại Ủy ban nhân dân phường L và việc cung cấp lời khai của ông Lưu Hồng S, ông Nguyễn Hoàng P1 là cán bộ địa chính phường Lái Thiêu thời điểm năm 2018 đã xác nhận năm 2018 ông Quốc A có yêu cầu đo đạc lại khu đất bị giảm diện tích 20,5m² mục đích đo đạc theo yêu cầu của ông Quốc A là để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A và ông D1 theo diện tích thực tế khu đất đang sử dụng. Xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu xác định thửa đất 413, tờ bản đồ 13 là tài sản chung theo phần của ông Quốc A và ông Đức D1: xác định khu đất tranh chấp diện tích 850,7m² (trong đó có 30,7m² đã bị giải tỏa làm đường, còn lại 820m²) là tài sản thuộc quyền sử dụng chung theo phần của ông Nguyễn Đức Quốc A và ông Nguyễn Đức D1. Phần quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Đức Quốc A là 701m² đất (trong đó bao gồm 154,25m² đất ODT và 546,7m² đất CLN) tương ứng 82,4% giá trị quyền sử dụng đất. Phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức D1 là 149,7m² đất (trong đó bao gồm 32,95m² đất ODT và 116,78m² đất CLN). Sau khi khấu trừ diện tích 30,7m² đất CLN đã bị giải tỏa làm đường B (đường Nhà thờ cũ) thì diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức Quốc A (di sản) còn lại là 670,3m² (gồm 154,25m² đất ODT và 516m² đất CLN).

[7.3] Xét về di sản của ông Nguyễn Đức Quốc A và bà Nguyễn Thị T5: căn cứ xác định tài sản do ông Nguyễn Đức Quốc A để lại cho bà Nguyễn Thị T5 được hưởng thừa kế và sau đó bà Nguyễn Thị Tuyết C4 để lại cho 13 người con thừa kế tài sản gồm: Diện tích đất 670,3m² (gồm 154,25m² đất ODT và 516m² đất CLN) thuộc một phần trong thửa đất 413, tờ bản đồ 13 tại khu phố B, phường L, thành phố T cùng các tài sản trên đất là ngôi nhà chính cấp 4, diện tích 95,3m², ngôi nhà phụ cấp 4 phía sau diện tích 66,3m², 01 căn ki ốt phía trước diện tích 30m² và số tiền do Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T bồi thường đất và tài sản trên đất 294.130.300 đồng. Tổng giá trị tài sản là di sản của bà T5 để lại trị giá 16.990.308.810 đồng.

- Đối với phần nhà tạm diện tích 16,6m² trên đất do bà Nguyễn Thị T2 trước đây xây dựng để làm heo đất kinh doanh qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2025 thì tài sản này đã bị hư, sập hoàn toàn không còn giá trị sử dụng và các tài sản hàng rào lưới B40, một số cây trồng lâu năm trên đất (chuối, xoài, măng cầu, nhàu, mít), 01 đồng hồ điện kế, 01 giếng khoan các đương sự không tranh chấp nên không đặt ra xem xét.

[7.4] Xét về công sức đóng góp của các đương sự trong việc giữ gìn và làm tăng giá trị tài sản là di sản: xét thấy bị đơn ông Nguyễn Đức D1 là người sống trên đất từ nhỏ đến nay, ông D1 không vợ con, có nghề nghiệp ổn định (thợ hót tóc) ông D1 là người sống chung nhà cùng bà T5, ông Quốc A từ nhỏ cho đến khi ông A, bà T5 chết. Việc xây dựng nhà ở cấp 4 trên đất vào năm 1999 và năm 2000 cũng có phần công sức của ông D1. Do đó cần xem xét tính công sức đóng góp và giữ gìn di sản cho ông Nguyễn Đức D1 tương ứng 20% giá trị tài sản thừa kế là phù hợp. Quá trình xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ xác định nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D trên đất từ năm 1990 và có công sức chăm sóc mẹ là bà Nguyễn Thị Tuyết L3 tuổi già, sức yếu, bị bệnh tật. Do đó, cần xem xét tính công sức đóng góp và giữ gìn di sản cho bà D là 10% trên tổng giá trị di sản là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xét tính công sức đóng góp của ông D1 là 10% và bà D là 5% là chưa phù hợp thực tế nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa án sơ thẩm về phần tính công sức đóng góp, gìn giữ di sản cho ông D1 và bà D, cụ thể như sau:

- Trích 20% công sức cho ông Nguyễn Đức D1 trong tổng số giá trị tài sản là di sản thừa kế là $(16.990.308.810đ \times 20\%) = 3.398.061.762$ đồng, trong đó bao gồm: 134,05m² đất trong đó bao gồm: 30,85m² đất ODT và 103,2m² đất CLN, 20% giá trị tài sản (nhà ở, ki ốt) trên đất và 20% số tiền bồi thường công trình giao thông là 109.611.762 đồng.

- Trích 10% công sức cho bà Nguyễn Thị D trong tổng số giá trị tài sản là di sản thừa kế là $(16.990.308.810đ \times 10\%) = 1.699.030.881$ đồng, trong đó bao gồm: 67,05m² đất trong đó bao gồm: 15,45m² đất ODT và 51,6m² đất CLN, 20% giá trị tài sản (nhà ở, ki ốt) trên đất và 20% số tiền bồi thường công trình giao thông là 54.805.881 đồng.

[7.5] Phần di sản của bà Nguyễn Thị T5 sau khi khấu trừ 30% công sức đóng góp, gìn giữ di sản cho ông D1, bà D còn lại trị giá: 11.893.216.167 đồng, bao gồm: 469,15m² đất (trong đó có 107,95m² đất ODT và 361,2m² đất CLN), 70% giá trị tài sản (nhà) trên đất và 70% số tiền bồi thường là 383.641.167 đồng.

[7.6] Chia di sản của bà Nguyễn Thị T5 cho 13 người thừa kế theo pháp luật bao gồm: Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức D1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Bích Q; người thừa kế của bà Nguyễn Thị T7 là ông Trần Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C; người thừa kế của bà Nguyễn Thị C1 là bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4; người thừa kế của ông Nguyễn Đức H1 là ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1, mỗi kỹ phần thừa kế được hưởng trị giá 914.862.782 đồng,

tương ứng mỗi kỳ phần được hưởng: 36,09m² đất (bao gồm: 8,304m² đất ODT và 27,785m² đất CLN) + giá trị tài sản trên đất và tiền bồi thường công trình giao thông trị giá 29.510.859 đồng.

[8] Căn cứ điểm b, c khoản 1 Điều 3 của Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND, ngày 18/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương có hiệu lực từ ngày 01/11/2024 thì diện tích tối thiểu đối với các loại đất nông nghiệp tại các phường thuộc thành phố T được phép tách thửa là 300m² và diện tích tối thiểu đối với các loại đất ở tại các phường thuộc thành phố T được phép tách thửa là 60m². Như vậy đối với khu đất có diện tích 820m², trong đó có 187,2m² đất ở đô thị và 632,8m² đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại thửa 413, tờ bản đồ 13 tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương chỉ đủ điều kiện tối thiểu tách thành 02 thửa đất gồm:

+ Thửa đất ký hiệu A có diện tích 368,6m² (bao gồm 156,8m² đất ODT + 211,8m² đất CLN), tài sản trên thửa đất A có 01 nhà chính diện tích 95,3m² và 01 nhà phía sau diện tích 66,3m² do ông A, bà T5 xây dựng;

+ Thửa đất ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ có diện tích 451,4m² (bao gồm 30,4m² đất ODT + 421m² đất CLN), tài sản trên thửa đất B có 01 căn nhà cấp 4 do bà D xây dựng năm 2008, diện tích 30,4m² và 01 dãy ki ốt phía trước do ông Quốc A, bà T5 xây dựng, diện tích 30m².

- Căn cứ yêu cầu được chia chung kỷ phần bằng hiện vật của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, người thừa kế của bà Nguyễn Thị T7 là ông Trần Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C, người thừa kế của bà Nguyễn Thị C1 là bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4. Do đó chia cho bà Nguyễn Thị D cùng 09 kỷ phần thừa kế khác bao gồm: bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, người thừa kế của bà Nguyễn Thị T7 là ông Trần Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C, người thừa kế của bà Nguyễn Thị C1 là bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4 thửa đất có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ, diện tích 451,4m² (bao gồm 30,4m² đất ODT + 421m² đất CLN), tài sản trên thửa đất B có 01 căn nhà cấp 4 do bà D xây dựng năm 2008, diện tích 30,4m² và 01 dãy ki ốt phía trước do ông Quốc A, bà T5 xây dựng, diện tích 30m². Trong đó bà D được hưởng 10% công sức gìn giữ di sản và 01 kỷ phần thừa kế tương ứng: 103,14m² đất (trong đó có 23,754m² đất ODT và 79,385m² đất CLN) và giá trị tài sản thừa kế trên đất + tiền bồi thường trị giá: 84.316.670 đồng. 09 người thừa kế còn lại tương ứng 09 kỷ phần thừa kế bao gồm: Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, người thừa kế của bà Nguyễn Thị T7 là ông Trần Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C, người thừa kế của bà Nguyễn Thị C1 là bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4, mỗi kỷ phần thừa kế được sở

hữu sử dụng: 36,09m² đất (trong đó có 8,304m² đất ODT và 27,785m² đất CLN) và số tiền trị giá tài sản trên đất + tiền bồi thường là 29.510.859 đồng.

- Chia cho ông Nguyễn Đức D1, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Bích Q thừa đất ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ có diện tích 368,6m² (bao gồm 156,8m² đất ODT + 211,8m² đất CLN), tài sản trên thửa đất A có 01 nhà chính diện tích 95,3m² và 01 nhà phía sau diện tích 66,3m² do ông A, bà T5 xây dựng. Trong đó kỹ phần thừa kế của bà P, bà Q được hưởng bà P và bà Q đã tự nguyện tặng cho ông Nguyễn Đức D1 nên ông D1 được 03 kỹ phần thừa kế của ông D1, bà P, bà Q. Trong đó: Ông D1 được sở hữu, sử dụng một phần quyền sử dụng đất của thửa 413, tờ bản đồ 13 là 149,7m² đất (có 32,95m² ODT và 116,78m² CLN), giá trị 20% công sức tạo lập, gìn giữ di sản và 03 kỹ phần thừa kế (ông D1, bà P, bà U) tương ứng giá trị tài sản gồm: 392,02m² đất (trong đó có 88,7m² đất ODT và 303,335m² đất CLN) cùng số tiền về tài sản trên đất, bồi thường là 198.144.339 đồng.

- Phân chênh lệch về diện tích đất, tài sản trên đất, tiền bồi thường tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất T các đương sự có nghĩa vụ bồi hoàn cho nhau theo quyết định của Tòa án.

[9] Do vị trí đất ở tại đô thị của thửa đất này là cố định tại 03 căn nhà trên đất, trong đó nhà ở cấp 4 (nhà chính diện tích 95,3m² và nhà phụ diện tích 66,3m²) ông D1 đang ở diện tích đất ở tại đô thị chiếm 156,8m², nhà ở của bà D diện tích đất ở tại đô thị là 30,4m². Do đó khi tách khu đất thành 02 thửa để chia thừa kế bằng hiện vật, xét thấy cần thiết tuyên quyền cho các đương sự được đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được hoán đổi vị trí về loại đất ở đô thị trên 02 thửa đất A và B đã tách thửa trên sơ đồ bản vẽ.

[10] Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá:

[10.1] Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá tại cấp Tòa sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đã tự nguyện chịu toàn bộ số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và định giá tài sản (đã thực hiện xong) nên không đặt ra.

[10.2] Về chi phí định giá lại tại cấp phúc thẩm là: 2.300.000 đồng (hai triệu ba trăm nghìn đồng). Bị đơn ông Nguyễn Đức D1 tự nguyện chịu chi phí định giá lại tài sản (đã thực hiện xong).

[11] Từ các phân tích như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức D1, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[12] Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Các đương sự Nguyễn Thị M, sinh năm 1948; Nguyễn Thị P, sinh năm 1950; Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956; Nguyễn Đức H, sinh năm 1960; Nguyễn Thị T, sinh năm 1961; Nguyễn Thị T1, sinh 1962; Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964 đều đã trên 61 tuổi thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Các đương sự còn lại phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 92; Điều 289, Điều 299 khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 650, 651, 658, 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

I. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức D1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, như sau:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức D1 về việc yêu cầu những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T5 phải thanh toán giá trị 820m² đất tranh chấp cho ông Nguyễn Đức D1 là 27.000.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ đồng) và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức D1 về việc yêu cầu những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T5 phải thanh toán giá trị 820m² đất tranh chấp cho ông Nguyễn Đức D1 là 27.000.000.000 đồng (hai mươi bảy tỷ đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức D1 về việc yêu cầu xác định thửa đất 413, tờ bản đồ số 13 tại ấp B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích 850,7m² (bao gồm 187,2m² đất ODT và 663,8m² đất CLN), đã bị giải tỏa 30,7m² đất CLN, còn lại 820m² đất (gồm 187,2m² ODT và 632,8m² CLN) là tài sản thuộc sở hữu chung theo phần của ông Nguyễn Đức Quốc A và ông Nguyễn Đức D1. Trong đó:

2.1. Ông Nguyễn Đức Quốc A có quyền sử dụng hợp pháp một phần diện tích 701m² đất thuộc thửa 413, tờ bản đồ 13 tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, trong đó bao gồm: 154,25m² đất ODT và 546,7m² đất CLN. Hiện đã bị thu hồi, giải tỏa 30,7m² đất CLN để thi công công trình nâng cấp, mở rộng đường B (đường Nhà thờ cũ) còn lại 670,3m² đất (trong đó có 154,25m² đất ODT và 516m² đất CLN).

2.2. Ông Nguyễn Đức D1 có quyền sử dụng hợp pháp một phần diện tích 149,7m² đất thuộc thửa 413, tờ bản đồ 13 tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, trong đó bao gồm: 32,95m² đất ODT và 116,78m² đất CLN.

3. Xác định tài sản do Nguyễn Đức Quốc A và bà Nguyễn Thị T5 tạo lập đã trở thành di sản của ông A, bà T5 bao gồm: Một phần thửa đất số 413, tờ bản

đồ 13 tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương bao gồm: 670,3m² đất (trong đó có 154,25m² đất ODT và 516m² đất CLN cùng tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà ở cấp 4 loại nhà 01 tầng (nhà chính) kết cấu: cột gạch, vách gạch, mái tôn, nền gạch men, có đóng trần, gác xếp, diện tích xây dựng 95,3m²; 01 nhà ở cấp 4 loại nhà 01 tầng (nhà phụ) kết cấu: cột gạch, vách gạch, mái tôn, nền gạch men, không đóng trần, diện tích xây dựng 66,3m²; 01 căn ki ốt loại nhà 01 tầng, mái tôn, cột gạch, vách gạch, nền xi măng, diện tích 30m² và số tiền do Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T, tỉnh Bình Dương đã bồi thường công trình mở rộng đường B là 294.130.300 đồng.

4. Trích công sức tạo lập, gìn giữ, bảo quản di sản của ông Nguyễn Đức Quốc A, bà Nguyễn Thị T5 cho ông Nguyễn Đức D1 và bà Nguyễn Thị D, cụ thể như sau:

4.1. Ông Nguyễn Đức D1 được sở hữu, sử dụng 20% giá trị tài sản thừa kế của bà Nguyễn Thị T5 để lại bao gồm: diện tích 134,05m² đất trong đó có 30,85m² đất ODT và 103,2m² đất CLN và 20% giá trị tài sản (nhà ở, ki ốt) trên đất cùng 20% số tiền bồi thường công trình giao thông là 109.611.762 đồng (một trăm lẻ chín triệu sáu trăm mười một nghìn bảy trăm sáu mươi hai đồng);

4.2. Bà Nguyễn Thị D được sở hữu, sử dụng 10% giá trị thừa kế của bà Nguyễn Thị T5 để lại bao gồm: diện tích 67,05m² đất trong đó có 15,45m² đất ODT và 51,6m² đất CLN, 10% giá trị tài sản (nhà ở, ki ốt) trên đất và 10% số tiền bồi thường công trình giao thông trị giá là 54.805.881 đồng (năm mươi bốn triệu tám trăm lẻ năm nghìn tám trăm tám mươi một đồng).

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc tranh chấp yêu cầu chia thừa kế tài sản theo pháp luật đối với tài sản do bà Nguyễn Thị Tuyết C4 để lại.

Chia thừa kế tài sản do bà T5 để lại sau khi khấu trừ 20% công sức đóng góp, giữ gìn tài sản cho ông Nguyễn Đức D1 và khấu trừ 10% công sức đóng góp, giữ gìn tài sản bà Nguyễn Thị D, di sản của bà Nguyễn Thị T5 còn lại gồm: diện tích 469,15m² đất (trong đó có 107,95m² đất ODT và 361,2m² đất CLN), thuộc một phần thửa đất số 413, tờ bản đồ 13 tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương và 70% giá trị tài sản (nhà) trên đất cùng 70% số tiền bồi thường là 383.641.167 đồng. Tổng giá trị tài sản là di sản là 11.893.216.167 đồng (mười một tỷ tám trăm chín mươi ba triệu hai trăm mười sáu nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng). Chia tài sản thừa kế của bà Nguyễn Thị T5 cho 13 người thừa kế của bà T5 bao gồm: Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Đức D1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Bích Q; người thừa kế của bà Nguyễn Thị T7 là ông Trần Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C; người thừa kế của bà Nguyễn Thị C1 là bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4; người thừa kế của ông Nguyễn Đức H1 là ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1, mỗi kỷ phần thừa kế được hưởng trị giá 914.862.782 đồng, tương ứng mỗi kỷ phần được hưởng: 36,09m² đất (bao gồm: 8,304m² đất ODT và

27,785m² đất CLN) + giá trị tài sản trên đất và tiền bồi thường công trình giao thông trị giá 29.510.859 đồng.

6. Chia thừa kế cụ thể bằng hiện vật cụ thể như sau:

6.1. Chia chung cho bà Nguyễn Thị D cùng 09 kỷ phần thừa kế khác bao gồm: Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, người thừa kế của bà Nguyễn Thị T7 là ông Trần Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C; người thừa kế của bà Nguyễn Thị C1 là bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4; người thừa kế của ông Nguyễn Đức H1 là ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1 thừa đất có ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ, diện tích 451,4m² (bao gồm 98,49m² đất ODT + 352,91m² đất CLN), tài sản trên thửa đất B có 01 căn nhà cấp 4 do bà D xây dựng năm 2008, diện tích 30,4m² và 01 dãy ki ốt phía trước do ông Quốc A, bà T5 xây dựng, diện tích 30m².

- Bà Nguyễn Thị D được quyền sử dụng, sở hữu: 126,11m² đất (trong đó có 23,754m² đất ODT và 102,355m² đất CLN) và giá trị tài sản thừa kế trên đất + tiền bồi thường trị giá: 84.316.670 đồng (tám mươi bốn triệu ba trăm mười sáu nghìn sáu trăm bảy mươi đồng). Trong đó có diện tích 22,97m² đất CLN chênh lệch thừa do tách thửa đất và bà D có nghĩa vụ bù hoàn giá trị 22,97m² đất này cho ông Nguyễn Đức D1.

- Bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, người thừa kế của bà Nguyễn Thị T7 là ông Trần Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C; người thừa kế của bà Nguyễn Thị C1 là bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4; người thừa kế của ông Nguyễn Đức H1 là ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1, mỗi kỷ phần thừa kế được sở hữu sử dụng: 36,09m² đất (trong đó có 8,304m² đất ODT và 27,785m² đất CLN) và số tiền trị giá tài sản trên đất + tiền bồi thường là 29.510.859 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm năm mươi chín đồng).

Thửa đất ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

6.2. Chia cho ông Nguyễn Đức D1, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Bích Q thừa đất ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ có diện tích 368,6m² (bao gồm 88,71m² đất ODT + 279,99m² đất CLN), tài sản trên thửa đất A có 01 nhà chính diện tích 95,3m² và 01 nhà phía sau diện tích 66,3m² do ông A, bà T5 xây dựng.

Trong đó, ông D1 được sở hữu, sử dụng một phần quyền sử dụng đất của thửa 413, tờ bản đồ 13 là 149,7m² đất (có 32,95m² ODT và 116,78m² CLN), giá trị 20% công sức tạo lập, gìn giữ di sản và 03 kỷ phần thừa kế (ông Nguyễn Đức D1, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Bích U) tương ứng giá trị tài sản gồm: 392,02m² đất (trong đó có 88,7m² đất ODT và 303,335m² đất CLN) cùng số tiền về tài sản trên đất, bồi thường là 198.144.339 đồng (một trăm chín mươi tám triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi chín đồng).

Thửa đất ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự không tranh chấp tài sản là 01 giếng khoan, 01 đồng hồ điện kế và các cây trồng lâu năm trên đất. Nếu các tài sản nói trên nằm trên thửa đất của người thừa kế nào được chia thì người đó được sở hữu và không phải bù hoàn giá trị cho các kỹ phần khác.

8. Các đương sự được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoán đổi di dời vị trí đất ở đô thị thửa đất có ký hiệu A sang thửa đất có ký hiệu B để đảm bảo thửa đất ký hiệu A có 88,71m² đất ODT và thửa đất ký hiệu B có 98,49m² đất ODT.

9. Kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CHO 2150/LT do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã cấp cho ông Nguyễn Đức Quốc A, ngày 18/01/2011 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo đúng nội dung quyết định của bản án này.

II. Phân bồi hoàn chênh lệch giá trị về tài sản:

1. Bà Nguyễn Thị D được tiếp tục sở hữu số tiền do bà D đã nhận tại Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T là 175.081.950 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu không trăm tám mươi một nghìn chín trăm năm mươi đồng), sở hữu căn ki-ốt mái tôn, cất gạch, nền xi măng, vách tường, mái tôn trị giá: 18.930.000 đồng và được quyền sử dụng diện tích đất cây lâu năm diện tích 22,97m² (diện tích chênh lệch thừa sau khi tách thửa) trị giá: 505.340.000 đồng. Sau khi khấu trừ giá trị tài sản bà D được quyền sở hữu theo bản án là 84.316.740 đồng thì bà D còn giữ tài sản trị giá 615.035.210 đồng (sáu trăm mười lăm triệu không trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm mười đồng) và phải bù hoàn cho các kỹ phần thừa kế khác.

2. Bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm bù hoàn chênh lệch về tài sản cho:

2.1. Bà Nguyễn Thị M, số tiền 29.510.859 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm năm mươi chín đồng);

2.2. Bà Nguyễn Thị T2, số tiền 29.510.859 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm năm mươi chín đồng);

2.3. Bà Nguyễn Thị N1, số tiền 29.510.859 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm năm mươi chín đồng);

2.4. Bà Nguyễn Thị T, số tiền 29.510.859 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm năm mươi chín đồng);

2.5. Bà Nguyễn Thị T1, số tiền 29.510.859 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm năm mươi chín đồng);

2.6. Ông Nguyễn Đức H, số tiền 29.510.859 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm năm mươi chín đồng);

2.7. Ông Trần Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C, số tiền 29.510.859 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm năm mươi chín đồng);

2.8. Bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4, số tiền 29.510.859 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm năm mươi chín đồng);

2.9. Ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1, số tiền 29.510.859 đồng (hai mươi chín triệu năm trăm mười nghìn tám trăm năm mươi chín đồng);

2.10. Bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Bích Q, mỗi người 29.510.859 đ/người x 02 người = 59.021.000 đồng (năm mươi chín triệu không trăm hai mươi một nghìn đồng). Do bà P và bà Q đã tự nguyện tặng cho ông Nguyễn Đức D1 ký phần thừa kế của mình nên ông D1 được nhận số tiền này do bà D bù hoàn;

2.11. Ông Nguyễn Đức D1 số tiền 290.415.761 đồng (hai trăm chín mươi triệu bốn trăm mười lăm nghìn bảy trăm sáu mươi một đồng).

3. Ông Nguyễn Đức D1 được sở hữu ngôi nhà chính cấp 4, loại nhà 01 tầng, mái tôn, cột gạch, vách gạch, nền gạch men, có đóng trần gác xếp, diện tích 95,3m²; 01 ngôi nhà phụ mái tôn, vách tường, cột gạch, nền gạch men, không đóng trần, diện tích 66,3m² trên thửa đất ký hiệu A.

3.1. Ông Nguyễn Đức D1 được quyền liên hệ với Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố T, tỉnh Bình Dương để nhận số tiền bồi thường là 119.048.350 đồng (một trăm mười chín triệu không trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm năm mươi đồng).

III. 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 bồi hoàn giá trị, 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.

IV. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá): Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm (đã thực hiện xong). Bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền định giá tài sản tại cấp phúc thẩm (đã thực hiện xong).

V. Về án phí:

1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948; bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị T2, sinh ngày 30/8/1964; bà Nguyễn Thị T, năm 1961; ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị D phải chịu 84.277.873 đồng (tám mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi ba đồng) được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0035453 ngày 12 tháng 6 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị D còn phải nộp thêm số tiền 82.277.873 đồng (tám mươi hai triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi ba đồng).

- Ông Nguyễn Đức D1 phải chịu 140.227.787 đồng (một trăm bốn mươi triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm tám mươi bảy đồng).

- Ông Trần Nguyễn Doãn M1 và ông Trần Nguyễn Thanh C cùng phải chịu 39.445.883 đồng (ba mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi ba đồng).

- Bà Nguyễn Thị Kiều T3 và bà Nguyễn Thị Kiều T4 cùng phải chịu 39.445.883 đồng (ba mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi ba đồng).

- Ông Nguyễn Đức O và bà Nguyễn Thị Kiều O1 cùng phải chịu 39.445.883 đồng (ba mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi ba đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức D1 số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002483 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

VI. Trường hợp bản án được thi hành án 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 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố Thuận An;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Văn Thanh