

Bản án số: 30/2025/DS-ST

Ngày: 23 - 7 - 2025

V/v tranh chấp chia tài sản chung.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Văn Định

2. Bà Lê Thị Xuân Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Sương – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 318/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp chia tài sản chung theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 238/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 313/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị NG, sinh năm 1962

Địa chỉ thường trú: Số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: Số 290C/61B DBT, Phường 1, Quận 8 (nay là phường Rạch Ông), Thành phố Hồ Chí Minh

(Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị NM, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

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

Bà Nguyễn Thị NH, sinh năm 1951 (Vắng mặt),

Bà Nguyễn Thị NH, sinh năm 1953 (Vắng mặt),

Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1956 (Vắng mặt),

Ông Nguyễn Châu TT, sinh năm 1987 (Vắng mặt),

Ông Nguyễn Châu HP, sinh năm 1993 (Vắng mặt),

Ông Nguyễn TL, sinh năm 1957 (Vắng mặt),

Bà Nguyễn Thị NX, sinh năm 1959 (Vắng mặt),

Bà Nguyễn Thị NL, sinh năm 1966 (Vắng mặt),

Cùng địa chỉ: Số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc),
Thành phố Hồ Chí Minh;

Bà Nguyễn Huỳnh PH, sinh năm 1988 (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử
vắng mặt),

Bà Nguyễn Phương TH, sinh năm 1990 (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử
vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 72/20A PĐL, Phường 5, quận Phú Nhuận (nay là
phường Đức Nhuận), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 23/8/2023; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện
ngày 21/02/2024; đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 10/3/2025 và các lời
khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị NG trình bày như sau:*

Nhà đất tại địa chỉ số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu
Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh nguồn gốc là của cha mẹ Bà G là ông Nguyễn
Văn B và bà Nguyễn Thị Mg. Ông B chết vào năm 2001 và bà M chết vào năm
2002, hai người không để lại di chúc.

Sau khi ông B và bà M chết, 09 người con của ông bà đã làm thủ tục khai
nhận di sản thừa kế nêu trên và được Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ
Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài
sản khác gắn liền với đất số (vào sổ cấp GCN): CH01014 ngày 22/4/2011, công
nhận đồng sở hữu của các ông, bà: Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị NH, Nguyễn
Thị Ngọc H, Nguyễn TT, Nguyễn TL, Nguyễn Thị NX, Nguyễn Thị NG,
Nguyễn Thị NM và Nguyễn Thị NL.

Do tuổi cao, sức yếu, không có khả năng lao động và không có thu nhập
nên bà Nguyễn Thị NG muốn bán toàn bộ tài sản nêu trên, chia đều cho các anh
chị em để có tiền làm chi phí sinh hoạt, chữa bệnh. Tuy nhiên, do không đạt
được sự đồng thuận, thống nhất của các đồng sở hữu nên Bà G khởi kiện yêu
cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Xác định bà Nguyễn Thị NG là chủ sở hữu (đồng sở hữu) quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: 55A NT,
Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh, theo
Giấy chứng nhận số BE491165, số vào sổ cấp GCN CH01014 ngày 22/4/2011
của Ủy ban nhân dân Quận 3;

- Xác định giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bà G trong khối tài sản nêu trên tương đương 1/9 giá trị toàn bộ tài sản, ước tính vào thời điểm khởi kiện tương đương 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 03/4/2024, 23/4/2024 và các biên bản làm việc tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị NM trình như sau:

Nhà đất tại địa chỉ số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn B (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị M (chết năm 2002). Hiện tại, tài sản thuộc đồng sở hữu của các ông, bà: Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn TT, Nguyễn TL, Nguyễn Thị NX, Nguyễn Thị NG, Nguyễn Thị NM và Nguyễn Thị NL.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Mai cho rằng vào năm 2023 sau khi ông Nguyễn TT chết, cả gia đình đã đồng ý bán căn nhà số 55A NT để chia cho anh chị em. Tuy nhiên, ý định này chưa kịp thực hiện thì bà Nguyễn Thị NG khởi kiện ra Tòa án yêu cầu chia tài sản.

Tại các bản tự khai nộp cho Tòa án vào tháng 4 năm 2024, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn TL, Nguyễn Thị NX, và Nguyễn Thị NL trình bày thống nhất như sau:

Nhà đất tại địa chỉ số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn B (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị M (chết năm 2002). Hiện tại, tài sản thuộc đồng sở hữu của các ông, bà: Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn TT, Nguyễn TL, Nguyễn Thị NX, Nguyễn Thị NG, Nguyễn Thị NM và Nguyễn Thị NL.

Tại các bản tự khai nộp cho Tòa án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Nguyễn Huỳnh PH, Nguyễn Phương TH, Nguyễn Châu TT, Nguyễn Châu HP trình bày thống nhất như sau:

Bà Hiền, bà Huỳnh, ông Trúc và ông Phúc là con đẻ của ông Nguyễn TT (sinh năm 1957, chết năm 2023). Ông Nguyễn TT là đồng sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Tùng chết không để lại di chúc, các ông bà có tên nêu trên là người thừa kế hợp pháp của ông Tùng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị NH đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ tham gia các phiên làm việc nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị NG và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh PH, bà Nguyễn Phương TH vắng mặt, đồng thời có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị NM và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn TL, Nguyễn Thị NX, Nguyễn Thị NL, Nguyễn Châu TT, Nguyễn Châu HP vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ, đảm bảo thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị NG khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án có quan hệ tranh chấp là quyền sở hữu tài sản, đối tượng tranh chấp là bất động sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại các đơn đề ngày 13/6/2025, 22/7/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị NG và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huỳnh PH, bà Nguyễn Phương TH đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

Bị đơn bà Nguyễn Thị NM và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn TL, Nguyễn Thị NX, Nguyễn Thị NL, Nguyễn Châu TT, Nguyễn Châu HP đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 21/02/2024 và đơn xác định yêu cầu khởi kiện ngày 10/3/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị NG chỉ yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu của mình trong khối tài sản chung, không yêu cầu chia tài sản cho các đồng sở hữu khác. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập về việc chia tài sản. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa

án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp các đương sự khác có tranh chấp nằm ngoài phạm vi xét xử của vụ án, có quyền khởi kiện một vụ án khác theo quy định của pháp luật để giải quyết tranh chấp.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu của các đương sự:

[2.1] Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Văn bản trả lời xác minh số 3543/CNQ3-ĐK ngày 07/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 và các Giấy chứng nhận số (từ BE491159 đến BE491167), sổ vào sổ cấp GCN CH01014 cùng ngày 22/4/2011 của Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự, có đủ cơ sở để xác định:

Nhà đất tại địa chỉ số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị M tạo lập. Ông B chết vào năm 2001 và bà M chết vào năm 2002, hai người không để lại di chúc.

Sau khi ông B và bà M chết, 09 người con của ông bà đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế nêu trên và được Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận công nhận đồng sở hữu tài sản cho các ông, bà: Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn TT, Nguyễn TL, Nguyễn Thị NX, Nguyễn Thị NG, Nguyễn Thị NM và Nguyễn Thị NL.

Thời điểm hiện tại, tài sản nêu trên không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn chuyển dịch, không đăng ký thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của tổ chức, cá nhân.

[2.2] Từ những cơ sở nêu trên, căn cứ quy định tại các điều 207, 208, 209 và khoản 5 Điều 221 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử kết luận bà Nguyễn Thị NG có quyền sở hữu đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sở hữu của Bà G được xác định là sở hữu chung theo phần, được xác lập do thừa kế từ ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị M.

[2.3] Các ông, bà Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn TT, Nguyễn TL, Nguyễn Thị NX, Nguyễn Thị NG, Nguyễn Thị NM và Nguyễn Thị NL là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị M. Ông B và bà M chết không để lại di chúc. Quá trình khai nhận di sản thừa kế và đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản này, các ông bà không có thỏa thuận về việc phân chia di sản, xác định tỷ lệ sở hữu đối với tài sản.

Khoản 2 Điều 651 của Bộ luật Dân sự quy định: “*Những người thừa kế cùng hàng được hưởng phần di sản bằng nhau*”.

Điều 209 của Bộ luật Dân sự quy định về sở hữu chung theo phần:

“1. Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung.

2. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Từ những cơ sở và căn cứ pháp luật nêu trên, Hội đồng xét xử xác định phần sở hữu của bà Nguyễn Thị NG đối với tài sản là nhà đất 55A NT bằng phần sở hữu của 08 đồng sở hữu còn lại, tương đương 1/9 giá trị tài sản.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 258/2025/1094-BĐS ngày 21/5/2025 của Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị (vào thời điểm tháng 5/2025) là 17.836.000.000 đồng. Do đó, giá trị phần sở hữu của bà Nguyễn Thị NG tương đương 1.981.777.778 đồng.

Điều 218 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình”*. Do đó, bà Nguyễn Thị NG có quyền định đoạt phần sở hữu của mình theo tỷ lệ giá trị nêu trên.

Từ những cơ sở, căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị NG là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Tại đơn đề ngày 21/02/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị NG tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Căn cứ quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12 và khoản 4 Điều 16 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, do nguyên đơn bà Nguyễn Thị NG là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 2 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 207, 208, 209, 218, 219, 221, 649, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4 Điều 16 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị NG:

- Xác định bà Nguyễn Thị NG có quyền sở hữu chung đối với tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE491165, số vào sổ cấp GCN CH01014 ngày 22 tháng 4 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Các chủ sở hữu chung khác đối với tài sản này bao gồm các ông, bà: Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn TT, Nguyễn TL, Nguyễn Thị NX, Nguyễn Thị NM và Nguyễn Thị NL.

- Xác định và chia cho bà Nguyễn Thị NG giá trị phần sở hữu là 1/9 tổng giá trị toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 55A NT, Phường 9, Quận 3 (nay là phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh, tương đương 1.981.777.778 đồng (Một tỷ chín trăm tám mươi một triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng) vào thời điểm xét xử sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị NG có toàn quyền định đoạt phần quyền sở hữu nêu trên. Trường hợp Bà G bán phần quyền sở hữu của mình thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị NG được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị phần tài sản mà bà được hưởng.

3. Về quyền kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị NG, bà Nguyễn Thị NM và các ông, bà: Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị NH, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn TL, Nguyễn Thị NX, Nguyễn Thị NL, Nguyễn Huỳnh PH, Nguyễn Phương TH, Nguyễn Châu TT, Nguyễn Châu HP có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND KV1 – TP. HCM;
- THADS KV1 – TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

Nguyễn Duy Dương

