

Bản án số: 51/2026/DS-PT

Ngày: 10/02/2026

V/v “*Tranh chấp chia tài sản chung*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn

Bà Mai Vương Thảo

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Bá Huy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Ông Lê Quốc Phòng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2025/TLPT-DS ngày 06/11/2025, về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 409/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 441/2025/QĐPT-DS ngày 29/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2026; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc H, Sinh năm: 1968. Địa chỉ: K... ÔIK, phường H, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sỹ Ph, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn TH1, xã VT, tỉnh Q; Địa chỉ liên hệ: A..., chung cư TH, số ... TCD, phường T, thành phố H. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2025). Có mặt

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim H. Sinh năm: 1958. Địa chỉ: Số ... NTMK, phường H, thành phố . Địa chỉ liên hệ: Số ... PĐH, phường HK, thành phố Đ. Có mặt

Bà Nguyễn Thị Chính L; Sinh năm 1960. Địa chỉ: Số... Đường số ..., phường BHH, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Chính Lại: Bà Nguyễn Thị Kim H. Sinh năm: 1958. Địa chỉ: Số ... NTMK, phường H, thành phố Đ. Địa chỉ liên hệ: Số ... PDH, phường HK, thành phố Đ. (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/4/2025). Có mặt

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Phương D; Sinh năm 1966. Địa chỉ: K... ÔIK, phường H, thành phố Đ. Vắng mặt

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguyên trước đây, cha mẹ ông H khi mất đã để lại di sản thừa kế là diện tích đất và nhà ở tại địa chỉ: Tổ ..., phường HCII, quận H, thành phố Đ (nay là phường H, thành phố Đ); thuộc Thửa đất số 75, Tờ bản đồ số 4 (nay là Tờ bản đồ số 24); theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 68319 do UBND thành phố Đ cấp ngày 08/7/2003 đứng tên ông Nguyễn Á (chết) và bà Nguyễn Thị Nh. Với tổng diện tích nhà là 104,6m² (Một trăm lẻ bốn phẩy sáu mét vuông), tổng diện tích đất là 157m² (Một trăm năm mươi bảy mét vuông). Theo đó, trước khi mất bà Nguyễn Thị Nh là mẹ ông H có để lại Di chúc toàn bộ phần quyền sở hữu và sử dụng của bà đối với 1/2 nhà và đất nêu trên cho ông H. Về phía cha ông H là ông Nguyễn Á trước khi mất ông không để lại di chúc, do đó phần quyền sở hữu và sử dụng đất của ông Á đã được phân chia cho các hàng thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau khi ông H cùng các anh chị em của mình thực hiện các thủ tục khai nhận di sản thừa kế, tặng cho và cập nhật biến động theo quy định, thì hiện nay ông H được xác định là người có quyền sở hữu và sử dụng 18/20 phần trên tổng diện tích đất và nhà ở đối với tài sản nêu trên. Còn lại, các chị của ông H là bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L có quyền đồng sở hữu và sử dụng với tỷ lệ mỗi người được 1/20 phần trên tổng diện tích đất và nhà ở căn cứ theo nội dung cập nhật biến động ngày 11/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận H, thành phố Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 1).

Hiện nay, nhà và đất nói trên đang do ông H và bà D là vợ ông H quản lý và sử dụng. Nhằm mục đích đảm bảo toàn quyền sở hữu và sử dụng, ông H đã nhiều lần ngỏ ý và đề nghị các chị mình là bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L về việc chuyển giao lại cho ông H phần quyền sử dụng đất và nhà ở của hai người đối với tài sản này và ông H sẽ thối trả số tiền tương đương với giá trị của phần tài sản được hưởng nhưng bà H và bà L không đồng ý nên ông H khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung giữa ông H, bà H, bà L là nhà và đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 24) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở số 3401021840, hồ sơ gốc số 68319 do UBND thành phố Đ cấp cho ngày 08/7/2003 cho ông Nguyễn Á (chết) và bà Nguyễn Thị Nh được thực hiện cập nhật biến động đứng tên ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chính L ngày 11/02/2025. Ông Nguyễn Quốc H thống nhất với Chứng thư thẩm định giá số 159/2025/533/CT.VNA ngày 22/7/2025 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá VNA. Như vậy, ông Nguyễn Quốc H đề nghị Toà án chấp thuận yêu cầu khởi kiện của ông H, giao cho ông H được toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản chung là nhà đất nêu trên. Đối với phần quyền sở hữu và sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L, ông H sẽ bồi trả bằng tiền cho mỗi người với số tiền là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L trình bày:*

Cha, mẹ chúng tôi là cụ Nguyễn Á, cụ Nguyễn Thị Nh, cả hai có với nhau 12 người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị Hoàng L, sinh năm 1944; Ông Nguyễn Quốc Th, sinh năm 1946; Bà Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1949; Bà Nguyễn Thị Bạch H, sinh năm 1951; Bà Nguyễn Thị Hành Y, sinh năm 1953; Bà Nguyễn Thị Kim Ho, sinh năm 1955; Bà Nguyễn Thị Kim Hu, sinh năm 1956; Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1958; Bà Nguyễn Thị Chính L, sinh năm 1960; Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1961; Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1964 và Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1968.

Lúc sinh thời, cha mẹ chúng tôi có tạo lập được tài sản chung là nhà và đất tại địa chỉ: Tổ ..., phường HCII, quận H, Tp. Đ, diện tích 157m², thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 24) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 68319 do UBND Tp. Đ cấp ngày 08/7/2003

Căn nhà là nơi anh, chị, em chúng tôi được sinh ra, chung sống cùng cha, mẹ cho đến khi trưởng thành lập gia đình. Và cũng là nơi cha, mẹ, anh, chị, em chúng tôi hương hỏa, thờ phụng ông, bà, tổ tiên cho đến nay. Sau khi cha chúng tôi chết, mẹ chúng tôi có nguyện vọng để căn nhà làm tài sản chung cho các con tiếp tục hương hỏa, thờ phụng ông bà, tổ tiên và cha, mẹ, là nơi để các con cháu sau này có thể về tụ họp vào những dịp lễ, giỗ, gìn giữ cội nguồn.

Vì con trai lớn là ông Th sinh sống, định cư ở nước ngoài, ở Việt Nam chỉ còn ông H là con trai út trong gia đình, nên mẹ và các anh, chị, em thống nhất sẽ để lại cho ông H phần của mẹ với di nguyện ông H có thể đại diện dòng họ chăm lo hương hỏa, gìn giữ nhà thờ. Đồng thời, bà Mai cũng sinh sống định cư ở nước ngoài, để thuận tiện trong việc làm giấy tờ khi cần nên ông Th, bà M đồng ý từ chối di sản thừa kế của cha chúng tôi, tuy từ chối về mặt thủ tục pháp lý nhưng trên thực tế phần thừa kế của ông Th, bà M vẫn được các anh, chị, em công nhận.

Do tin tưởng, ông Th, bà M không làm văn bản thoả thuận về việc từ chối di sản thừa kế này. Sau khi mẹ chúng tôi chết, năm 2017, các hàng thừa kế còn lại đã thực hiện thủ tục kê khai di sản thừa kế và đăng ký biến động cập nhật sang tên các chị, em theo thoả thuận ban đầu, mọi người cùng chung tay chăm lo hương hỏa, gìn giữ cội nguồn.

Thời điểm này ông H đã sinh sống, định cư ở nước ngoài. Một thời gian sau, ông H đề nghị các anh, chị để mua lại phần thừa kế dưới hình thức ký tặng cho với lời hứa: ông sẽ tiếp quản, gìn giữ và sinh sống tại căn nhà thờ để thờ phụng ông, bà, tổ tiên, cha, mẹ.

Tuy nhiên, chúng tôi không tin tưởng ông H sẽ sinh sống, gìn giữ căn nhà thờ cha, mẹ để lại, vì gia đình ông H gồm vợ và các con đã hoàn toàn sinh sống, định cư tại nước ngoài, đã có quốc tịch Hoa Kỳ. Chúng tôi sợ rằng khi có toàn quyền sử dụng, ông H sẽ bán đi căn nhà thờ của cha, mẹ chúng tôi, mang tiền về Hoa Kỳ, như vậy, dòng họ chúng tôi sẽ mất đi nơi thờ phụng ông, bà, cha, mẹ, tổ tiên, mất đi cội nguồn của mình.

Kính thưa Quý Toà án, việc giữ gìn đạo hiếu, thờ phụng ông, bà, cha, mẹ, gìn giữ cội nguồn là bản sắc văn hoá, là phong tục tập quán của con người Việt Nam được lưu truyền từ xưa đến nay, chúng tôi chỉ đang cố gắng để có thể giữ được nơi thờ phụng tổ tiên, giữ được cội nguồn để sau này con cháu làm ăn xa có nơi quay về, có nơi tạm dừng chân khi không may gặp bất trắc, khó khăn, và cũng là nơi để con cháu tìm về cội nguồn, thấp nén nhang tưởng nhớ tổ tiên vào những dịp lễ, giỗ, giữ trọn đạo hiếu. Chúng tôi không tranh dành cho riêng mình.

Kính mong Quý Toà án xem xét một cách thấu tình, đạt lý, phát huy phong tục thờ cúng tổ tiên của con người Việt Nam, phát huy nét đẹp văn hoá truyền thống, phát huy lòng hiếu thảo, sự biết ơn và đạo lý “Uống nước nhớ nguồn”, tôn trọng di nguyện đối với người đã khuất. Chúng tôi có nguyện vọng được mua lại phần gian nhà thờ với diện tích 59m² trong tổng số 157m² của căn nhà nêu trên để có thể tiếp tục thờ phụng tổ tiên, để có thể giữ gìn được cội nguồn cho con cháu có nơi để về.

Sau khi trừ kỷ phần thừa kế của bà H và bà L, chúng tôi sẽ thối lại bằng tiền phần diện tích của ông H theo giá đã được đo đạc, thẩm định của chứng thư thẩm định giá số 159/2025/533/CT.VNA ngày 22/7/2025 và sẵn sàng chịu mọi chi phí thực hiện việc tách thửa, cấp sổ mới.

Yêu cầu Toà án giải quyết: Giao cho chúng tôi là bà H và bà L phần gian nhà thờ có diện tích 59m² trên tổng diện tích 157m² của nhà và đất thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 24), toạ lạc tại địa chỉ: Tổ ..., Phường HCII, Quận H, Tp. Đ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 68319 do UBND Tp. Đà Nẵng cấp ngày 08/7/2003.

Đối với phần diện tích còn lại sau khi trừ kỷ phần thừa kế của chúng tôi, chúng tôi sẽ hoàn trả bằng tiền cho ông Nguyễn Quốc H với số tiền là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương D trong quá trình tố tụng trình bày:* Tôi là vợ của ông H, ông H là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp phần quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ K...ÔIK, Phường H, Tp. Đ có bị đơn là bà H và bà L. Do tôi đang cư trú cùng ông H tại địa chỉ K223/15 ÔIK, Phường H, Tp. Đ là nơi có bất động sản đang tranh chấp nên theo đó Tòa án xác định tôi là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Liên quan đến vụ án, tôi xác định ông H là người có quyền sở hữu và sử dụng 18/20 phần trên tổng diện tích đất và nhà ở theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà

ở và Quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 68319, cấp ngày 08/7/2003 bởi UBND Tp. Đ, cập nhật đăng ký biến động ngày 11/02/2025, thuộc Thửa đất số 75, Tờ bản đồ số 4 (nay là Tờ bản đồ số 24).

Hiện nay, chỉ có vợ chồng tôi đang cư trú, quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất và nhà ở nêu trên, ngoài ra không có ai đang ở trong nhà này. Nhằm mục đích đảm bảo toàn quyền sở hữu và sử dụng, chồng tôi đã nhiều lần ngỏ ý và đề nghị các chị mình là bà H và bà L về việc chuyển giao lại phần quyền sử dụng đất và nhà ở của hai người đối với tài sản này, và hoàn trả lại cho các chị phần tiền giá trị tương đương.

Với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, tôi hoàn toàn thống nhất với toàn bộ lời khai của ông H trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến nào khác. Bên cạnh đó, tôi cũng xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án, ở toàn bộ các cấp.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 409/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 63, 147, 163, 164, 165, 166, 201, 202, 217, 227, 228, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 208, 209, 218 và 219 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp chia tài sản chung” giữa ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chính L.

Giao cho ông Nguyễn Quốc H được nhận sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 24) tại địa chỉ K... đường ÔIK, tổ ..., phường HCII, quận H, thành phố Đ (nay là phường HC, thành phố Đ);

Buộc ông Nguyễn Quốc H phải có nghĩa vụ bồi trả cho bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chính L mỗi người 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ bồi trả, ông Nguyễn Quốc H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và hệ thống pháp luật có liên quan.

Trường hợp ông Nguyễn Quốc H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ bồi trả thì bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chính L có quyền

làm đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành phát mãi nhà và đất để thực hiện việc phân chia. Việc phát mãi sẽ căn cứ vào giá trị quyền sử dụng đất, giá trị quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất thực tế tại thời điểm phát mãi để phân chia theo tỷ lệ phần trăm mà từng đương sự được hưởng. Cụ thể: ông Nguyễn Quốc H nhận số tiền tương ứng 18/20 giá trị tài sản phát mãi; bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chính L nhận số tiền tương ứng 01/20 giá trị tài sản phát mãi.

- Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Quốc H phải chịu 42.000.000đ (*Bốn mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.000.000đ theo biên lai thu số 0005309 ngày 26/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1- Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Quốc H được nhận lại số tiền chênh lệch 14.000.000đ (*Mười bốn triệu đồng*).

- Chi phí tố tụng khác:

Chi phí thẩm định giá tài sản là 33.400.000đ; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ. Tổng các khoản là 35.400.000đ (*Ba mươi lăm triệu bốn trăm ngàn đồng*) được chia theo tỷ lệ tài sản chung, ông H phải chịu 31.860.000đ, bà H và bà L mỗi người phải chịu 1.770.000đ (*Một triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng*). Ông H đã tạm ứng chi phí nên bà H và bà L mỗi người có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H số tiền 1.770.000đ (*Một triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng*). Đã nộp và chi xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2025 Bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L kháng cáo với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không phù hợp, chưa xem xét một cách thấu tình, đạt lý, không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, không làm rõ các tình tiết theo diễn biến vụ án đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bị đơn và làm mất quyền lợi của những người liên quan. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm..

* *Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L. Giữ nguyên Bản án dân sự số 409/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Phương D vắng mặt lần hai không có lý do. Căn cứ Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H về việc giao cho ông H được quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản chung là nhà và đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 24) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401021840, hồ sơ gốc số 68319 do UBND thành phố Đ cấp ngày 08/7/2003 cho ông Nguyễn Á (chết) và bà Nguyễn Thị Nh được thực hiện cập nhật biến động đứng tên ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chính L ngày 11/02/2025. Đối với phần quyền sở hữu và sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L, ông H sẽ thôi trả bằng tiền cho mỗi người là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc nhà và đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 24); địa chỉ: K... đường ÔIK, tổ ..., phường HCII, quận H, thành phố Đ (nay là phường HC, thành phố Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở số 3401021840; hồ sơ gốc số 68319 do UBND thành phố Đ cấp ngày 08/7/2003 là của ông Nguyễn Á (đã chết) và bà Nguyễn Thị Nh. Ông Nguyễn Á chết không để lại Di chúc, bà Nguyễn Thị Nh chết có để lại Di chúc với nội dung “Để lại ½ diện tích nhà và đất cho ông Nguyễn Quốc H”. Sau khi bà Nh chết thì các hàng thừa kế đã thực hiện các thủ tục khai nhận di sản thừa kế, từ chối nhận di sản thừa kế, tặng cho và cập nhật biến động theo quy định của pháp luật. Hiện nay nhà và đất đang do ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị Chính L cùng sở hữu, sử dụng theo cập nhật biến động ngày 11/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận HC, thành phố Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 1) theo tỷ lệ ông H 18/20, bà H 1/20, bà L 1/20 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Trong quá trình quản lý và sử dụng khối tài sản chung này các bên phát sinh mâu thuẫn và không thống nhất với nhau về việc chia tài sản chung nên ông Nguyễn Quốc H khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là nhà và đất tại địa chỉ K... đường ÔIK, phường H, thành phố Đ theo quy định của pháp luật.

Tài sản là nhà và đất tại K... đường ÔIK, tổ ..., phường HCII, quận H, thành phố Đ (nay là phường HC, thành phố Đ) mà các bên xác định đó là khối tài sản chung chưa chia có diện tích 157m² có giá trị quyền sử dụng đất: 9.608.400.000 đồng; Giá trị công trình xây dựng trên đất: 74.037.825 đồng là tài sản đồng sở hữu

từng phần, thuộc trường hợp pháp luật cho phép chia tài sản chung. Ông H có tỷ lệ sở hữu sử dụng 18/20 nhà và đất tương đương với quyền sở hữu sử dụng đối với 141.3 m² và hiện nay nhà đất đang do ông H quản lý sử dụng nên việc giao toàn bộ nhà đất cho ông H sở hữu sử dụng và thanh toán giá trị còn lại cho bà H, bà L theo giá trị đã được định giá là phù hợp.

Xét yêu cầu của bị đơn thì thấy: Bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L cho rằng việc giao nhà đất cho ông H thì ông H sẽ bán nhà và mất đi nguồn cội của gia đình thì thấy ông H là người được quyền sở hữu sử dụng phần lớn nhà và đất với tỷ lệ 18/20 và những đồng thừa kế đã từ chối và tặng cho phần được hưởng cho ông H nên quyền định đoạt thuộc về ông H. Bà H và bà L mỗi người có tỷ lệ sở hữu sử dụng 01/20 nhà và đất tương đương với quyền sở hữu sử dụng đối với 7.85 m². Theo quy định tại Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của UBND TP Đ quy định về nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Đ thì diện tích đất ở tối thiểu 50,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,5m được áp dụng cho các phường thuộc quận HC và quận TK. Do đó, đối với phần diện tích đất của bà H và bà L đồng sở hữu và sử dụng chưa đạt mức tối thiểu để được tách thửa và ông H không đồng ý để lại thêm phần diện tích đất cho bà H và bà L đủ điều kiện tách thửa nên nguyện vọng nhận giá trị bằng hiện vật của bà H và bà L là không phù hợp.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 159/2025/533/CT.VNA ngày 22/7/2025 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá VNA thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 24); địa chỉ: K... đường ÔIK, tổ ..., phường HCII, quận H, thành phố Đ (nay là phường HC, thành phố Đ) trị giá 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng). Như vậy tài sản chung được chia đều 20 phần, mỗi phần trị giá 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Hiện nay nhà đất do ông H đang quản lý sử dụng nên giao toàn bộ nhà đất cho ông Nguyễn Quốc H sở hữu sử dụng và ông H có trách nhiệm bồi trả phần tài sản chung cho bà H và bà L mỗi phần 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) là phù hợp.

Từ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc H: Giao cho ông Nguyễn Quốc H được nhận sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 24) tại địa chỉ K... đường ÔIK, tổ ..., phường HCII, quận H, thành phố Đ (nay là phường HC, thành phố Đ); Buộc ông Nguyễn Quốc H phải có nghĩa vụ bồi trả cho bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chính L mỗi người 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ gì khác so với giai đoạn sơ thẩm. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L. Giữ nguyên

Bản án dân sự số 409/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đà Nẵng theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo Nghị quyết 326/2016 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 ông Nguyễn Quốc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng).

[5] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí thẩm định giá tài sản là 33.400.000đ; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ. Tổng các khoản là 35.400.000đ (Ba mươi lăm triệu bốn trăm ngàn đồng) được chia theo tỷ lệ tài sản chung, ông H phải chịu 31.860.000đ, bà H và bà L mỗi người phải chịu 1.770.000đ (Một triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng). Ông H đã tạm ứng chi phí nên bà H và bà L có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Hưng. Đã nộp và chi xong.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L được miễn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308, các Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 208, 209, 218 và 219 Bộ luật dân sự; 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L;

Giữ nguyên Bản án dân sự số 409/2025/DS-ST ngày 18/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đà Nẵng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung*” giữa ông Nguyễn Quốc H đối với bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chính L.

1. Giao cho ông Nguyễn Quốc H được nhận sở hữu, sử dụng toàn bộ nhà và đất tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 (nay là tờ bản đồ số 24) tại địa chỉ K... đường ÔIK, tổ ..., phường HCII, quận H, thành phố Đ (nay là phường HC, thành phố Đ);

Buộc ông Nguyễn Quốc H phải có nghĩa vụ bồi trả cho bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chính L mỗi người 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ bồi trả, ông Nguyễn Quốc H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và hệ thống pháp luật có liên quan.

Trường hợp bà ông Nguyễn Quốc H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ bồi trả thì bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chinh L có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành phát mãi nhà và đất để thực hiện việc phân chia. Việc phát mãi sẽ căn cứ vào giá trị quyền sử dụng đất, giá trị quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất thực tế tại thời điểm phát mãi để phân chia theo tỷ lệ phần trăm mà từng đương sự được hưởng. Cụ thể: ông Nguyễn Quốc H nhận số tiền tương ứng 18/20 giá trị tài sản phát mãi; bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Chinh L nhận số tiền tương ứng 01/20 giá trị tài sản phát mãi.

2. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Quốc H phải chịu 42.000.000đ (*Bốn mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.000.000đ theo biên lai thu số 0005309 ngày 26/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1- Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Quốc H được nhận lại số tiền chênh lệch 14.000.000đ (*Mười bốn triệu đồng*).

3. Chi phí tố tụng khác:

Chi phí thẩm định giá tài sản là 33.400.000đ; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ. Tổng các khoản là 35.400.000đ (*Ba mươi lăm triệu bốn trăm ngàn đồng*) được chia theo tỷ lệ tài sản chung, ông H phải chịu 31.860.000đ, bà H và bà L mỗi người phải chịu 1.770.000đ (*Một triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng*). Ông H đã tạm ứng chi phí nên bà H và bà L mỗi người có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H số tiền 1.770.000đ (*Một triệu bảy trăm bảy mươi ngàn đồng*). Đã nộp và chi xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị Kim H và bà Nguyễn Thị Chính L được miễn theo quy định của pháp luật.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND khu vực 1;
- Phòng THADS khu vực 1;

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

- THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

Nguyễn Ngọc Anh

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND khu vực 1;
- Phòng THADS khu vực 1;
- THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

