TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2026/DS - ST
Ngày: 26-01-2026
V/v tranh chấp thừa kế tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Sơn Tây;

Ông Đoàn Văn Lước.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Đức Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về việc tranh chấp về thừa kế tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 208/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1960; CCCD số 074060000974 ngày 19/4/2021; địa chỉ: Số D Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; CCCD số 044080008849 ngày 03/3/2022; địa chỉ: phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2024);

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị L, sinh năm 1964; CCCD số 074164005535; địa chỉ: B, đường C, phường C, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là địa chỉ số A, Đại lộ B, Tổ E, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1999; CCCD số 074099003610 và bà Nguyễn Hoàng Lan T1, sinh năm 1991; CCCD số 074191003387; cùng địa chỉ: Số A, Đại lộ B, Tổ E, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY

Đơn khởi kiện ngày 20/3/2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T và người đại diện ông Phan Thanh N trình bày: Mẹ của ông T là bà Đoàn Thị T2 qua đời năm 2017. Bà T2 để lại tài sản là quyền sử dụng đất (QSDĐ) diện tích 5.598m^2 thuộc thửa đất số 643, tờ bản đồ số 25, tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). Tài sản này có nguồn gốc là di sản của em trai ông T là ông Nguyễn Thanh D (chết năm 2007) để lại và chia cho bà T2 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 05/02/2010 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bình Dương, số công chứng 1272, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số Q 478731, số vào sổ 01358QSDĐ/TU ngày 06/9/2000 của UBND huyện T cho hộ ông D. Từ khi được chia tài sản, do đi lại gặp khó khăn nên bà T2 chưa làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ. Bà T2 mất không để lại di chúc. Ông, bà ngoại của ông T đã mất trước ông D. Bà T2 có 2 người con gồm ông T và ông D (Ông D có vợ là Đinh Thị L và 2 con là ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Hoàng Lan T1).

Nay do ông T với đồng thừa kế của ông D không đạt được thoả thuận về việc phân chia tài sản của mẹ để lại, bà L có ý định chuyển nhượng QSDĐ nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Xác định QSDĐ diện tích 5.598m^2 thuộc thửa đất số 643, tờ bản đồ số 25, tại phường V, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của bà T2.

2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số Q 478731, số vào sổ 01358QSDĐ/TU ngày 06/9/2000 của UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh D.

3. Phân chia di sản thừa kế của bà T2 để lại đối với QSDĐ diện tích 5.598m^2 thuộc thửa đất số 643 cho ông T và bà T1 và ông P. Ông T đề nghị được chia bằng hiện vật.

4. Ông T được kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ diện tích đất được chia, ông T đồng ý thanh toán giá trị di sản chia cho con của ông D theo kết quả định giá.

Tòan bộ cây cao su trên đất do ông trồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Bản sao Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 05/02/2010; Bản sao GCNQSDĐ số Q 478731, số vào sổ 01358 QSDĐ/TU ngày 06/9/2000 của UBND huyện T cấp cho hộ ông D.

Bị đơn bà Đinh Thị L trình bày tại "Văn bản tự khai ngày 26/5/2025" gửi cho Tòa án ngày 27/5/2025 có nội dung như sau: "Theo thông báo thụ lý vụ án số 75/2025/TLST-DS ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, tôi có ý kiến như sau: Trong vụ án tranh chấp này, tôi không có quyền lợi và nghĩa vụ gì trong vụ án. Do đó tôi không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T".

Bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Lan T1 và ông Nguyễn Thanh P không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không gửi văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án gửi văn bản yêu cầu bà L cung cấp thông tin về nơi cư trú của ông P và bà L để Tòa án tống đạt văn bản.

Văn bản trình bày ý kiến ngày 21/8/2025, bà L cung cấp thông tin như sau: Ông P và bà T1 đã xuất cảnh đi học tập và làm việc tại Hoa Kỳ, không có cư trú tại Việt Nam. Đồng thời, bà L nộp đơn khiếu nại về việc Tòa án yêu cầu bà L cung cấp thông tin về nơi cư trú của ông P và bà T1 là không đúng vì nghĩa vụ này là của nguyên đơn.

Công văn số 9038/QLXNC-Đ1 ngày 28/11/2025 và Công văn số 9405/ QLXNC-Đ1 ngày 04/12/2025, Phòng Quản lý xuất nhập cảnh Công an Thành phố H cung cấp thông tin như sau: Ông P xuất cảnh lần gần nhất vào ngày 25/02/2025; bà T1 xuất cảnh lần gần nhất vào ngày 14/12/2023 qua Cửa khẩu quốc tế T4, hiện chưa ghi nhận thông tin nhập cảnh. Phòng quản lý xuất nhập cảnh không thể xác định được mục đích và nơi đến của đương sự do đã bỏ tờ khai khi khách xuất nhập cảnh qua các T4. Công văn số 5033/LS-QHLS ngày 22/10/2025 của Cục L2 cung cấp thông tin về xuất nhập cảnh của ông P và bà T1 như sau: Cục lãnh sự không thể cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án.

Kết quả xác minh ngày 10/10/2025, Công an phường P cung cấp thông tin như sau: Bà L, ông P và bà T1 có chung hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: Số A, Đại lộ B, Tổ E, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do không có thông tin về nơi cư trú của ông P và bà T1 ngoài địa chỉ thường trú do Công an phường P cung cấp nên Tòa án tống đạt văn bản cho bà L; niêm yết văn bản tố tụng tại địa chỉ thường trú và thông báo trên B trong 3 kỳ liên tiếp về việc triệu tập ông P và bà T1 đến Tòa án để trình bày ý kiến, cung cấp tài liệu chứng cứ, có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tham gia định giá; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải lúc 08 giờ 00 phút ngày 19/12/2025 và lúc 08 giờ 00 ngày 26/12/2025; triệu tập tham gia phiên Tòa lúc 08 giờ 00 ngày 13/01/2026 và lúc 08 giờ 00 ngày 20/01/2026 nhưng ông P và bà Thanh vắng M và không có văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2025 của Tòa án cho thấy, trên đất có 300 cây cao su. Ông T khai rằng cây này ông trồng năm 2010; ranh đất có các trụ bê tông cao khoảng 1m do bà L trồng. Kết quả đo đạc đất tranh chấp thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 221-2025 ngày 26/6/2025 của Tòa án cho thấy: Đất do nguyên đơn chỉ ranh đo đạc có 6.007,7m^2 thuộc thửa 643, 287,9m^2 và 46,5m^2 thuộc thửa đất số 82. Thửa đất số 643 không tiếp giáp đường công cộng. Đất tranh chấp thuộc vị trí 3 khu vực 3. Biên bản định giá ngày 16/01/2026 thể hiện đất tranh chấp có giá 540.000 đồng/m^2, tổng giá trị là 3.244.158.000 đồng.

Công văn số 182/UBND-KT ngày 06/01/2026 của Ủy ban nhân dân phường V cung cấp thông tin như sau: Uỷ ban nhân dân Phường không có cơ sở để xác định một cách đầy đủ, chính xác quá trình quản lý, sử dụng thực tế đối với thửa đất số 643 từ năm 2017 đến nay; không có căn cứ xác định quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất, cây trồng trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là chỉ đề nghị chia thừa kế đối với 6.007,7m^2 thuộc thửa 643, không tranh chấp đối với đất thuộc thửa số 82.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm khẳng định Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Thửa đất số 643 theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 5.598m^2 đã được phân chia cho bà T2 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 05/02/2010, có công chứng. Bà T2 chưa làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ nhưng đây là tài sản của bà. Bà T2 chết năm 2017, không để lại di chúc nên tài sản này là di sản của bà T2 và được chia thừa kế theo pháp luật. Thời hiệu khởi kiện chia thừa kế là 30 năm. Năm 2025, ông T khởi kiện yêu cầu chia thừa kế là trong thời hiệu. Đồng thừa kế của bà T2 có ông T và ông D. Ông D chết trước bà T2 nên di sản bà T2 để lại được chia cho con của ông D theo Điều 652 Bộ luật Dân sự. Thửa đất số 643 không tiếp giáp đường, không đủ điều kiện để tách thửa. Ông T là người đang quản lý đất, có cây cao su trên đất nên giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T, ông T có nghĩa vụ thanh toán giá trị di sản cho đồng thừa kế của ông D. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ nên 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 có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông T khởi kiện bà L về việc tranh chấp thừa kế tài sản. Tài sản tranh chấp là QSDĐ tại phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dù đã được tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người này.

[3] Thửa đất 643 diện tích theo GCNQSDĐ được cấp là 5.598m^2 nhưng hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện việc cấp không đo đạc thực tế, không có chứng kiến của chủ liền ranh. Kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 221-2025 ngày 26/6/2025 cho thấy diện tích theo bản đồ địa chính hiện nay là 6.007,7m^2. Sai lệch về diện tích đất này là do cấp GCNQSDĐ theo kê khai,

đăng ký đại trà, không đo đạc nên Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc có áp thửa với bản đồ địa chính hiện hành. Nguyên đơn không tranh chấp đối với phần đất thuộc thửa số 82 nên Tòa án không đưa chủ sử dụng thửa đất số 82 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Ông T khởi kiện bà L yêu cầu chia thừa kế đối với QSDĐ diện tích 6.007,7m^2 thuộc thửa đất số 643 đã được phân chia cho bà T2 theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản lập ngày 05/02/2010, có công chứng. Bà T2 chưa làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ nhưng theo Điều 167, điểm c khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, đây là tài sản của bà. Do đó, cần kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ cấp cho ông D. Bà T2 chết năm 2017, không để lại di chúc nên đây là di sản và được chia theo pháp luật. Thời hiệu khởi kiện chia thừa kế theo Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 30 năm. Năm 2025, ông T khởi kiện yêu cầu chia thừa kế là trong thời hiệu. Đồng thừa kế của bà T2 có ông T và ông D. Ông D chết trước bà T2 nên phần di sản ông D được chia nếu còn sống chia cho con của ông theo Điều 652 Bộ luật Dân sự. Thửa đất số 643 không tiếp giáp đường, không đủ điều kiện để tách thửa theo Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh B quy định về 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. Ông T là người đang quản lý đất, có cây cao su trên đất; bà T1 và ông P không quản lý đất nên giao đất cho ông T quản lý; ông T có nghĩa vụ thanh toán giá trị tương ứng với kỷ phần ông D được hưởng cho đồng thừa kế của ông D.

[5] Đất tranh chấp thuộc vị trí 3 khu vực 3. Căn cứ kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 16/01/2026, QSDD tranh chấp có giá 540.000 đồng/m^2, tổng giá trị là 3.244.158.000 đồng. Như vậy, 01 kỷ phần di sản được chia là 1.622.079.000 đồng. Ông T nhận hiện vật nên có nghĩa vụ thanh toán cho các thừa kế thế vị của ông D là ông P và bà T1, mỗi người 811.039.500 đồng.

[6] Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, đăng báo mỗi đồng thừa kế phải chịu tương ứng với giá trị tài sản được chia. Do ông T đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí nên đồng thừa kế khác có nghĩa vụ nộp để trả cho ông T.

[7] Án phí: Đương sự phải chịu án phí tương ứng với giá trị di sản được chia. Ông T thuộc người cao tuổi theo Luật người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025.

- Khoản 1 và 3 Điều 12, Điều 100, điểm d khoản 1 Điều 166, Điều 202 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 357, Điều 468, Điều 612, Điều 613, Điều 623, Điều 649, Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 652, Điều 653 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T với bị đơn bà Đinh Thị L về việc tranh chấp về thừa kế tài sản.

1.1. Quyền sử dụng đất diện tích 6.007,7m^2 thuộc thửa đất số 643, tờ bản đồ số 25, tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh) là di sản của bà Đoàn Thị T2.

1.2. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 478731, số vào sổ 01358QSDĐ/TU ngày 06/9/2000 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh D.

1.3. Phân chia di sản thừa kế của bà Đoàn Thị T2 đối với quyền sử dụng đất diện tích 6.007,7m^2 thuộc thửa đất số 643, tờ bản đồ số 25 tại phường V, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Thanh T.

1.4. Ông Nguyễn Thanh T được kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 6.007,7m^2 thuộc thửa đất số 643, tờ bản đồ số 25 tại phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Ông Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Hoàng Lan T1, mỗi người 811.039.500 (T3 trăm mười một triệu không trăm ba mươi chín nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

2. Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 9.975.094 đồng. Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 4.987.547 đồng; ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Hoàng L1 T1 mỗi người phải chịu 2.493.774 đồng. Ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Hoàng Lan T1 mỗi người phải nộp 2.493.774 (Hai triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm bảy mươi bốn) đồng để thanh toán cho ông Nguyễn Thanh T.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh P và bà Nguyễn Hoàng Lan T1, mỗi người phải nộp 36.331.185 (Ba mươi sáu triệu ba trăm ba mươi mốt nghìn một trăm tám mươi lăm) đồng.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 17, TP. Hồ Chí Minh;
- P.THADS Khu vực 17, TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Bích Huế