

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - 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: 193/2025/DS-ST
Ngày 23-9-2025
Tranh chấp chia tài sản chung

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Võ Ngọc Công.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Lực.

2. Bà Bùi Thị Thúy Lan.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Mai Thị Năm - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 236/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1944; thường trú: Số B đường số F, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số B đường số F, khu phố F, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trương Nhật Q sinh năm 1975; địa chỉ: Số I khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 01/4/2025). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Hồ Trúc Diễm T, sinh năm 1970; thường trú: Số B khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số B khu phố T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1991; địa chỉ: Số B khu phố T, phường Đ Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 05/6/2025). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Quốc D, sinh năm 1973; thường trú: Số G khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1970; thường trú: Số B đường số F, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Trần Quốc T2, sinh năm 1975; thường trú: Số B đường số F, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trần Quốc T3, sinh năm 1984; thường trú: Số B đường số F, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Trần Thị Mai T4, sinh năm 1977; thường trú: Số B đường số F, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Trần Thị Mai H, sinh năm 1981; thường trú: Số B đường số F, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Trần Quốc K1, sinh năm 1963; thường trú: Số B đường số F, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông Bùi Đức T5, sinh năm 1982; địa chỉ: Số D khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 02 năm 2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Nhật Q trình bày:

Ông Trần Văn L, bà Hồ Trúc Diễm T, ông Trần Quốc D, ông Trần Quốc T1, ông Trần Quốc T2, ông Trần Quốc T3, bà Trần Thị Mai T4, bà Trần Thị Mai H, ông Trần Quốc K2 là những người đồng sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 107,3m³ thuộc thửa số 1648, tờ bản đồ số 3AB.5 tọa lạc tại khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH09195 do UBND thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/9/2014. Hiện nay ông L muốn chuyển nhượng phần đất trên để có tiền sinh sống tuổi già, đồng thời ông D, ông T1, ông T2, ông T3, bà T4, bà H, ông K2 cũng đồng ý chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của họ trong quyền sử dụng đất nêu trên, tuy nhiên bà T không đồng ý, không ký hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất. Nhận thấy, hành vi của bà T xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án: Chia tài sản chung đối với quyền sử dụng đất có diện tích 107,3m³ thuộc thửa số 1648, tờ bản đồ số 3AB.5 tọa lạc tại khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH09195 do UBND thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/9/2014, ông L được hưởng 1/9 giá trị thửa đất trên, ông L yêu cầu được nhận bằng hiện vật, ông L sẽ thanh toán bà T phần giá trị mà bà T được hưởng tương đương 1/9 giá trị thửa đất nêu trên theo kết quả định giá đã định. Tại phiên tòa, ông L đồng thanh toán cho bà T số tiền 450.000.000 đồng, trừ đi phần thuế thu nhập cá nhân mà bà T phải

chịu là 02% khi chuyển nhượng tương đương với số tiền 9.000.000 đồng, số tiền còn lại ông L phải thanh toán cho bà T là 441.000.000 đồng, đồng thời ông L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá.

- Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn Hồ Trúc Diễm T là ông Trần Tuấn K trình bày:

Bà T với các (ông, bà) Trần Văn L, Trần Quốc D, Trần Quốc T1, Trần Quốc T2, Trần Quốc T3, Trần Thị Mai T4, Trần Thị Mai H, Trần Quốc K1 là những người đồng sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 107,3m² thuộc thửa đất số 1648, tờ bản đồ số 3AB.5. tọa lạc tại khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nguồn gốc đất là của ông bà để lại). Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý với phương án mà người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đưa ra là ông L đồng thanh toán cho bà T số tiền 450.000.000 đồng, trừ đi phần thuế thu nhập cá nhân mà bà T phải chịu là 02% khi chuyển nhượng tương đương với số tiền 9.000.000 đồng, số tiền còn lại ông L phải thanh toán cho bà T là 441.000.000 đồng, đồng ý giao lại căn nhà tạm cho nguyên đơn và các đồng sử dụng đất quản lý sử dụng, phần án phí dân sự bà T phải chịu trên số tiền được chia.

- Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D, ông Trần Quốc T1, ông Trần Quốc T2, ông Trần Quốc T3, bà Trần Thị Mai T4, bà Trần Thị Mai H, ông Trần Quốc K2 trình bày:

Các ông bà cùng với ông Trần Văn L, bà Hồ Trúc Diễm T là người đồng sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 107,3m³ thuộc thửa số 1648, tờ bản đồ số 3AB.5 tọa lạc tại khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH09195 do UBND thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/9/2014. Các ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, trong đó ông L được nhận kỷ phần của bà T và trả lại bằng tiền tương đương với phần giá trị mà bà T được hưởng, đối với kỷ phần của ông, bà thì ông bà không yêu cầu độc lập, không có yêu cầu chia tài sản, thống nhất đứng tên đồng sử dụng đất cùng với nguyên đơn ông L.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức T5 trình bày:

Ông Bùi Đức T5 là người thuê căn nhà tạm có diện tích 11,6m² trên thửa đất số thuộc thửa số 1648, tờ bản đồ số 3AB.5 tọa lạc tại khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) từ ông Trần Quốc K1 với giá 3.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê từ năm 2009 cho đến nay, mục đích thuê là làm chỗ sửa chữa quần áo. Nay tranh chấp tài sản chung trong gia đình ông L và bà T thì ông không liên quan gì, trong trường hợp các bên tranh chấp lấy lại căn nhà tạm thì ông không có ý kiến gì, đồng thời từ lúc thuê cho đến nay thì ông không đầu tư hay sửa chữa đối với căn nhà tạm nêu trên.

- Kết quả định giá và tài sản gắn liền với đất: Diện tích đất tranh chấp 107.3m² (trong đó gồm 11.6m² ODT và 95.7m² CLN) có giá: 11.6m² ODT x 45.000.000 đồng/m² = 522.000.000 đồng, 95.7m² CLN x 25.000.000 đồng/m² = 2.392.500.000 đồng, tổng cộng 2.914.500.000 đồng. Trên phần đất tranh chấp có 01 (một) căn nhà tạm có diện tích 11,6m², tỷ lệ còn lại thực tế là 15%, thành tiền 1.526.000 đồng.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời

điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận về chia tài sản chung giữa nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D, ông Trần Quốc T1, ông Trần Quốc T2, ông Trần Quốc T3, bà Trần Thị Mai T4, bà Trần Thị Mai H, ông Trần Quốc K2 và ông Bùi Đức T5 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quyền sử dụng đất có diện tích 107,3m³ thuộc thửa số 1648, tờ bản đồ số 3AB.5 tọa lạc tại khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH09195 do UBND thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/9/2014 là tài sản chung của ông Trần Văn L, bà Hồ Trúc Diễm T, ông Trần Quốc D, ông Trần Quốc T1, ông Trần Quốc T2, ông Trần Quốc T3, bà Trần Thị Mai T4, bà Trần Thị Mai H, ông Trần Quốc K2.

[2.2] Về yêu cầu chia tài sản chung của nguyên đơn: Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận có nội dung như sau nguyên ông Trần Văn L thanh toán cho bị đơn bà Hồ Trúc D1 Thúy 1/9 giá trị thửa đất trên tương đương với số tiền 441.000.000 đồng, ngược lại ông L được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất mà bà T được hưởng, đồng thời ông Trần Quốc D, ông Trần Quốc T1, ông Trần Quốc T2, ông Trần Quốc T3, bà Trần Thị Mai T4, bà Trần Thị Mai H, ông Trần Quốc K2 cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý đứng tên đồng sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 107,3m³ thuộc thửa số 1648, tờ bản đồ số 3AB.5 tọa lạc tại khu phố B, phường D, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh cùng với ông L. Sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung như trên là không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật theo quy định tại các Điều 218, 218 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận về chia tài sản chung giữa nguyên đơn và bị đơn.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Trần Văn L tự nguyên chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền 5.335.000 đồng

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí trên tổng số tiền được nhận theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 92, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 216, 217, 218, 219, 220 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

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

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L đối với bị đơn bà Hồ Trúc Diễm T về việc Tranh chấp tài sản chung.

- Ông Trần Văn L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc D, ông Trần Quốc T1, ông Trần Quốc T2, ông Trần Quốc T3, bà Trần Thị Mai T4, bà Trần Thị Mai H, ông Trần Quốc K2 được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất dựng đất có diện tích 107,3m³ thuộc thửa số 1648, tờ bản đồ số 3AB.5 tọa lạc tại khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH09195 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/9/2014 và tài sản gắn liền với diện tích đất là 01 (một) căn nhà tạm có kết cấu vách tôn, nền gạch, mái tôn có diện tích 11,6m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc ông Trần Văn L thanh toán cho bà Hồ Trúc Diễm T số tiền 441.000.000 (bốn trăm bốn mươi một triệu) đồng.

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

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Hồ Trúc Diễm T phải chịu 21.640.0000 (hai mươi một triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Bản án này 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 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Chi phí tố tụng: Ông Trần Văn L phải chịu 5.335.000 (năm triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông L đã nộp.

4. Nguyên đơn và bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án

hoặc bản án được niêm yết./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

