

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 90/2026/DS-ST
Ngày: 23/4/2026
V/v: Tranh chấp về tài sản chung và
thừa kế tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Văn Đăng;
- Ông Lê Thành Tâm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thắm – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 555/2025/TLST-DS ngày 28/10/2025 về việc: “Tranh chấp về tài sản chung và thừa kế tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 80/2026/QĐST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1969; địa chỉ thường trú: Tổ F, khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Kim P1, sinh năm 1964; địa chỉ thường trú: Tổ A, khu phố C, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962; địa chỉ thường trú: Tổ H, khu phố M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ thường trú: Tổ F, khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 2003; địa chỉ thường trú: Tổ G, khu phố M, phường C, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

4. Ông Ngô Hoàng P2, sinh năm 1986 (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Ngô Hoàng P2** gồm:

4.1. Ông **Ngô Văn L**, sinh năm 1963; địa chỉ thường trú: **Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4.2. Bà **Nguyễn Kim P1**, sinh năm 1964; địa chỉ thường trú: **Tổ A, khu phố C, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh**. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông **Nguyễn Hữu P** trình bày:

Về quan hệ nhân thân: Các ông, bà gồm **Nguyễn Văn C**, **Nguyễn Kim P1**, **Nguyễn Văn H** và **Nguyễn Hữu P** là anh, chị, em ruột, là con đẻ của ông **Nguyễn Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị Dư**.

Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1937, là liệt sĩ, hy sinh ngày 09/11/1969. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1937, đã chết ngày 19/6/2020 theo Trích lục khai tử số 393/TLKT-BS do **UBND phường B**, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/9/2025.

Ông bà ngoại của ông **P** là ông **Trần Văn Đ1** (chết năm 1936) và bà **Nguyễn Thị T** (sinh năm 1899, chết ngày 06/8/1947), đều đã chết trước bà **Nguyễn Thị Dư**.

Về quan hệ tài sản: Sau khi ông **Nguyễn Văn Đ** hy sinh năm 1969, bà **Nguyễn Thị D** một mình nuôi con và trực tiếp khai phá, tạo lập được một phần đất tại **xã M, huyện B, tỉnh Sông Bé (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)**.

Đến năm 2003, phần đất này thuộc diện quy hoạch theo Quyết định số 219/2003/QĐ-UB ngày 26/8/2003 của **UBND tỉnh B** về việc bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất để thực hiện dự án **Khu công nghiệp V**. Bà **Nguyễn Thị D** là người trực tiếp được bố trí tái định cư bằng một nền đất có diện tích 300m², thuộc thửa đất số Ô 16, Lô NP 18, tờ bản đồ số 1, **khu tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là thửa đất 5986, tờ bản đồ số 58, tọa lạc: phường B, Thành phố Hồ Chí Minh)**.

Tại thời điểm được cấp đất tái định cư, trong sổ hộ khẩu của bà **D** có 04 người gồm: Bà **Nguyễn Thị D** (chủ hộ), ông **Nguyễn Hữu P** (con), cháu **Ngô Hoàng P2** và cháu **Nguyễn Thanh S**. Tuy nhiên, thực tế ông **Nguyễn Hữu P** và con là **Nguyễn Thanh S** không sinh sống ổn định tại thửa đất này, mà cư trú tại **C, tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai)**. Cháu **Nguyễn Thanh S** đã chuyển khẩu đi nơi khác từ năm 2006 và không có đóng góp gì đối với việc tạo lập tài sản.

Ngày 08/5/2006, bà **Nguyễn Thị D** làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tư cách cá nhân. Tuy nhiên, khi cấp Giấy chứng nhận, cơ quan có thẩm quyền ghi tên theo mẫu chung là “hộ bà **Nguyễn Thị D**”. Theo đó, ngày 10/10/2006, **UBND huyện B**, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, sổ vào sổ H01283, đối với thửa đất nêu trên mang tên hộ bà **Nguyễn Thị Dư**.

Ông **P** cho rằng việc ghi tên “hộ bà **Nguyễn Thị D**” chỉ mang tính hình thức theo mẫu, không phản ánh đúng bản chất quyền sử dụng đất, bởi toàn bộ diện tích đất này có nguồn gốc từ công sức tạo lập của riêng bà **Nguyễn Thị D**; các thành viên khác trong hộ không có công sức đóng góp, không cùng tạo lập hoặc duy trì tài sản.

Sau khi được cấp đất tái định cư, bà **D** xây dựng nhà và sử dụng ổn định cho đến khi chết vào ngày 19/6/2020. Sau khi bà **D** chết, 04 người con tiếp tục quản lý, sử dụng tài sản để làm nơi thờ cúng tổ tiên.

Vì thế, nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích 300m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số Ô 16, Lô NP 18, tờ bản đồ số 1, **khu tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương** (nay là thửa đất 5986, tờ bản đồ số 58, tọa lạc **phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**) được **UBND huyện B**, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, sổ vào sổ H01283 ngày 10/10/2006 mang tên hộ (ông) bà **Nguyễn Thị D** là tài sản riêng của bà **Nguyễn Thị Dư**.

2. Xác định phần diện tích 300m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số Ô 16, Lô NP 18, tờ bản đồ số 1, **khu tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương** (nay là thửa đất 5986, tờ bản đồ số 58, tọa lạc **phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**) được **UBND huyện B**, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, sổ vào sổ H01283 ngày 10/10/2006 là di sản thừa kế của bà **Nguyễn Thị D** để lại.

3. Chia di sản thừa kế là diện tích 300m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số Ô 16, Lô NP 18, tờ bản đồ số 1, **khu tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương** (nay là thửa đất 5986, tờ bản đồ số 58, tọa lạc **phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**) được **UBND huyện B**, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, sổ vào sổ H01283 ngày 10/10/2006 của bà **Nguyễn Thị D** để lại cho 4 người con gồm: **Nguyễn Văn C**, **Nguyễn Kim P1**, **Nguyễn Văn H** và **Nguyễn Hữu P**. Tạm tính phần diện tích 300m² đất ở đô thị, trị giá khoảng 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Ông **P** nhận ký phần bằng hiện vật tương đương giá trị 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và ông **P** sẽ có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần vượt quá (nếu có) cho ông **C**, bà **P1** và ông **H**.

4. Kiến nghị **UBND phường B** thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, sổ vào sổ cấp GCN số: H01283 ngày 10/10/2006 mang tên hộ (ông) bà **Nguyễn Thị D** để cấp lại cho các đồng thừa kế của bà **Nguyễn Thị D** theo đúng quy định của pháp luật.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện theo hướng không chia di sản bằng hiện vật hoặc trị giá cụ thể cho từng cá nhân, mà thống nhất cùng đứng tên đồng sở hữu, quản lý toàn bộ di sản mà cụ **Nguyễn Thị D** để lại để làm nơi thờ cúng.

Bị đơn bà **Nguyễn Kim P1** và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông **Nguyễn Văn C**, ông **Nguyễn Văn H**, ông **Ngô Văn L** trình bày: Tất cả những người này đều thống nhất nội dung trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không có đương sự nào có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Thanh S**: Ông **S** không có mặt ở địa phương, đi đâu không rõ. Để bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự và giải quyết vụ án đúng pháp luật, căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án thông báo ông **S** được biết và tiến hành liên hệ cơ quan đăng tin, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng, cụ thể: **B** trong 03 số: 82, 83, 84 ra các ngày 23, 24, 25/3/2026; Cơ quan thường trú Đài Tiếng nói Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh trong 03 ngày 26, 27, 28/3/2026 và Cổng thông tin điện tử của Tòa án về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; thời gian trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thời gian tham gia phiên tòa lần thứ nhất và phiên tòa lần thứ 2 (trong trường hợp ông **S** vắng mặt phiên tòa lần thứ nhất). Tuy nhiên, ông **S** không có mặt, vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại phiên tòa, ông **C**, bà **P1**, ông **H** và ông **P** xác định diện tích còn lại của thửa đất 5986 là 287.625m², những nội dung khác giữ nguyên lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án là đúng theo quy định. Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Thanh S** vắng mặt không có lý do là vi phạm quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự còn lại đã tuân thủ đúng quy định.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 612, 650, 651, 652 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 11, 13 và 98 của Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng với Luật Đất đai năm 2024), chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: “Tranh chấp về tài sản chung và thừa kế tài sản”. Bị đơn bà Nguyễn Kim P1 hiện đang sinh sống và đăng ký thường trú tại: Tổ A, khu phố C, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các Điều 26, 35, 36 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Ngô Văn L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Thanh S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L và ông S theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.3] Về chứng cứ: Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ, không gửi ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên coi như từ chối quyền tự bảo vệ của mình và chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật. Tòa án đã tổ chức phiên họp công khai giao nộp và tiếp cận chứng cứ ngày 03/4/2026, gửi kết quả cho các đương sự nhưng không ai có ý kiến thắc mắc, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác, ngoài chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập được có tại hồ sơ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về nguồn gốc và tính chất pháp lý của tài sản tranh chấp:

Đối với thửa đất số Ô 16, Lô NP 18, tờ bản đồ số 1, khu tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là thửa đất 5986, tờ bản đồ số 58, tọa lạc phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) được UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, sổ vào sổ H01283 ngày 10/10/2006 mang tên “Hộ bà Nguyễn Thị D”, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về hình thức và đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Mặc dù Giấy chứng nhận ghi đối tượng sử dụng là “Hộ bà Nguyễn Thị D”, nhưng căn cứ quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 và hướng dẫn tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, việc ghi tên “Hộ” không đương nhiên xác lập quyền sử dụng đất là tài sản chung của tất cả thành viên có tên trong sổ hộ khẩu. Để xác định quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình, phải đủ hai điều kiện: Các thành viên có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình; Đang sống chung và có đóng góp công sức, tài sản để tạo lập quyền sử

dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

Xét điều kiện về cư trú và đóng góp tạo lập tài sản: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2006), hộ bà **D** gồm có: Bà **Nguyễn Thị D**, ông **Nguyễn Hữu P**, ông **Ngô Hoàng P2** và cháu **Nguyễn Thanh S**. Tuy nhiên:

Đối với ông **Ngô Hoàng P2**: Tại thời điểm cấp giấy, ông **P2** đã trưởng thành (20 tuổi), nhưng mẹ đẻ ông **P2** là bà **Nguyễn Kim P1** xác nhận ông **P2** không có đóng góp công sức hay tài sản để tạo lập thửa đất này. Hiện nay ông **P2** đã chết, cha mẹ đẻ ông **P2** là ông **L** và bà **P1** cũng thống nhất với nội dung trên.

Đối với cháu **Nguyễn Thanh S**: Năm 2006, cháu **S** mới 03 tuổi, không có khả năng lao động và không có tài sản riêng để đóng góp vào việc tạo lập quyền sử dụng đất. Theo trình bày của ông **Nguyễn Hữu P** (cha đẻ **S**), sau khi cha mẹ ly hôn, cháu **S** đã chuyển đi nơi khác sinh sống, không còn liên hệ và không tham gia quản lý, sử dụng đất.

Các đương sự khác đều thừa nhận và thống nhất xác định thửa đất nêu trên do một mình cụ **Nguyễn Thị Dư T1** tạo lập từ nguồn gốc tái định cư, không có sự đóng góp của các thành viên khác.

Việc đăng ký hộ khẩu chỉ là biện pháp quản lý hành chính về nhân khẩu, không phải là căn cứ duy nhất để xác lập quyền sở hữu tài sản. Trong trường hợp này, do các thành viên khác trong hộ gia đình không có công sức đóng góp, tạo lập, nên việc cơ quan nhà nước ghi chữ “Hộ” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tính chất hình thức hành chính theo sổ hộ khẩu tại thời điểm đó, không làm thay đổi bản chất quyền sở hữu tài sản.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất số Ô 16, Lô NP 18, tờ bản đồ số 1, **khu tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương** (nay là thửa đất 5986, tờ bản đồ số 58, tọa lạc: **phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**) là tài sản riêng của cụ **Nguyễn Thị Dư**.

[2.2] Về việc xác định di sản và thời điểm mở thừa kế:

Cụ **Nguyễn Thị D** (sinh năm 1937) chết ngày 19/6/2020 theo Trích lục khai tử số 393/TLKT-BS do **UBND phường B, Thành phố Hồ Chí Minh** cấp ngày 17/9/2025. Căn cứ quy định tại Điều 611 Bộ luật Dân sự năm 2015, đây là thời điểm mở thừa kế đối với di sản của cụ **D**. Do khi chết cụ **D** không để lại di chúc nên di sản được phân chia theo pháp luật. Xét nguồn gốc di sản là thửa đất số Ô 16, Lô NP 18, tờ bản đồ số 1, **khu tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương** (nay là thửa đất 5986, tờ bản đồ số 58, tọa lạc **phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, số vào sổ H01283 được **UBND huyện B, tỉnh Bình Dương** cấp ngày 10/10/2006, đã được xác định là tài sản riêng của cụ **D** tại mục [2.1]. Do đó, Hội đồng xét xử xác định toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là di sản thừa kế của cụ **Nguyễn Thị Dư**.

[2.3] Về xác định hàng thừa kế và kỹ phần thừa kế:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ về nhân thân có trong hồ sơ vụ án (Trích lục khai tử, Tờ tường trình quan hệ nhân thân đã được chứng thực và Công văn số 65/CAP ngày 23/9/2025), HĐXX xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ **D** tại thời điểm mở thừa kế gồm:

Về cha, mẹ và chồng: Cha đẻ (ông **Trần Văn Đ1**), mẹ đẻ (bà **Nguyễn Thị T**) và chồng (ông **Nguyễn Văn Đ**) đều đã chết trước cụ **D**.

Về con đẻ: Cụ **D** có 04 người con gồm: Ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Kim P1**, ông **Nguyễn Văn H** và ông **Nguyễn Hữu P**. Ngoài ra, cụ **D** không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Như vậy, theo quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, di sản của cụ **D** được chia đều cho 04 người con nêu trên; mỗi kỹ phần thừa kế được hưởng tương ứng với 1/4 giá trị di sản.

[2.4] Về hiện trạng và giá trị di sản thừa kế:

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2026 thể hiện trên đất có các tài sản do cụ **D** tạo lập năm 2008 gồm: nhà cấp 4 kết cấu mái tôn, nền gạch bông, la phong nhựa, cửa chính và cửa sổ khung sắt kính; sân bê tông có mái che; nhà tiền chế; hàng rào B40, tổng diện tích xây dựng khoảng 150m².

Các đương sự thống nhất giá trị tài sản tranh chấp theo văn bản thỏa thuận ngày 05/01/2026 như sau: Đất ở đô thị trị giá 4.500.000 đồng/m²; căn nhà trị giá 225.000.000 đồng. Việc thỏa thuận về giá trị tài sản tranh chấp là phù hợp nên chấp nhận.

Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất 5986, tờ bản đồ 58 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố **B**, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng **Đ2**, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 30/6/2025 thì diện tích còn lại 287.625m², bị giảm 12.375m² so với theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, sổ vào sổ H01283 được **UBND huyện B**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/10/2006. Việc chênh lệch diện tích này Chi nhánh **Tổng Công ty Đ3** đã có văn bản trả lời ngày 10/6/2025 xác nhận: “**Xí nghiệp Đ3** có cấp đất lần đầu cho bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1937 diện tích cấp là 300m² tại lô NP18, **Ô số A**, góc đường NB12&DB8 nhưng do điều chỉnh vật góc lô đất theo quyết định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) **khu đô thị M, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương** số 2136/QĐ-UBND Bến Cát ngày 26/10/2016 nên diện tích còn lại là 287.625m². Ô đất có tứ cận và kích thước theo sơ đồ trên là đúng”. Các đương sự thống nhất diện tích còn lại 287.625m² của thửa đất nêu trên, thống nhất kết quả đo đạc tại Phiếu đo đạc chỉnh lý ngày 30/6/2025. Do đó, Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc này làm căn cứ giải quyết vụ án.

Vì vậy, tổng giá trị di sản là 1.519.312.500 đồng; trong đó: Đất ở đô thị 287.625m² x 4.500.000 đồng/m² = 1.294.312.500 đồng và căn nhà trị giá 225.000.000 đồng.

[2.5] Về phương thức chia di sản:

Các đồng thừa kế gồm ông **C**, bà **P1**, ông **H** và ông **P** tự nguyện thỏa thuận không chia di sản bằng hiện vật hoặc trị giá cụ thể cho từng cá nhân, mà thống nhất cùng đứng tên đồng sở hữu, quản lý toàn bộ tài sản nêu trên để làm nơi thờ cúng chung cho gia đình. Thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và đảm bảo được nguyện vọng chung của các đồng thừa kế, phù hợp với quy định tại các Điều 218 và 645 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên ghi nhận.

[2.6] Về đăng ký biến động quyền sử dụng đất: Ông **C**, bà **P1**, ông **H** và ông **P** có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức đồng sở hữu theo quyết định của bản án này.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà là có căn cứ và phù hợp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông **P** tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Nguyễn Hữu P** phải chịu án phí tương ứng với phần di sản được hưởng (1/4), trị giá 379.828.125 đồng.

Ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Kim P1** và ông **Nguyễn Văn H** đã trên 60 tuổi là người có tuổi theo quy định Luật người cao tuổi năm 2009 và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên ông **C**, bà **P1**, ông **H1** được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 180, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 612, 613, 614, 645, 649, 650, 651 và 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ khoản 29 Điều 3 và 166 của Luật Đất đai năm 2013 (khoản 25 Điều 3 và Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Hữu P** đối với bị đơn bà **Nguyễn Kim P1** về việc: “Tranh chấp về tài sản chung và thừa kế tài sản”.

Xác định quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số Ô 16, Lô NP 18, tờ bản đồ số 1, **khú tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương** (nay là thửa đất 5986, tờ bản đồ số 58, tọa lạc: **phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, sổ vào sổ H01283 được **UBND huyện B**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/10/2006 là tài sản riêng của cụ **Nguyễn Thị Dư**.

Xác định quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số Ô 16, Lô NP 18, tờ bản đồ số 1, **khú tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương** (nay là thửa đất 5986, tờ bản đồ số 58, tọa lạc: **phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, sổ vào sổ H01283 được **UBND huyện B**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/10/2006 là di sản thừa kế của cụ **Nguyễn Thị D** để lại.

Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ **Nguyễn Thị D** là ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Kim P1**, ông **Nguyễn Văn H** và ông **Nguyễn Hữu P**.

Ghi nhận sự thỏa thuận của ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Kim P1**, ông **Nguyễn Văn H** và ông **Nguyễn Hữu P** về việc không phân chia kỹ phần cụ thể, mà cùng đứng tên đồng quản lý, sử dụng toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số Ô 16, Lô NP 18, tờ bản đồ số 1, **khú tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương** (nay là thửa đất 5986, tờ bản đồ số 58, tọa lạc: **phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 712257, sổ vào sổ H01283 được **UBND huyện B**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/10/2006 để làm nơi thờ cúng.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Kim P1**, ông **Nguyễn Văn H** và ông **Nguyễn Hữu P** được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông **P** tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Nguyễn Hữu P** phải chịu số tiền 18.991.406 đồng (mười tám triệu chín trăm chín mươi một nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/26E số 0030631 ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Nguyễn Hữu P** còn phải nộp số tiền 8.991.406 đồng (tám triệu chín trăm chín mươi một nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng).

Ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Kim P1** và ông **Nguyễn Văn H** được miễn nộp tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Nguyễn Kiều Oanh