

**TÒA ÁN NHA DA  
KHU VỰC 18  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 158/2025/DS-ST  
Ngày: 26-9-2025  
V/v “tranh chấp tài sản chung và  
thừa kế về tài sản”

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

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

**TÒA ÁN NHA DA KHU VỰC 18, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa Ph toà:* Ông Trần Quang Tuấn.

*Các Hội thẩm nhA dA:* 1. Ông Trương Hữu Bình;  
2. Ông Hồ Đức Minh.

**- Thư ký Ph toà:** Bà Bùi Thị Hương Giang - Thư ký Toà án nhA dA khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm Sát nhA dA khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh tham gia Ph toà:** Bà Đinh Thị Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhA dA khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 722/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 về việc “tranh chấp tài sản chung và thừa kế về tài sản” giữa:

**- NgU đơn:** Bà Trần Thị Ph, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 135/33, đường Thống Nhất, khu phố 2, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ngU đơn: Ông Vũ Tiến Nh, sinh năm 1970; Địa chỉ liên hệ: khu phố 4B, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền 16/11/2024). Có mặt

**- Bị đơn:** ông Trần Hoài A, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 135/33, đường Thống Nhất, khu phố 2, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt không có lý do.

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

1. Bà Trương Thị U, sinh năm 1953; địa chỉ: khu phố 1, phường TA Ninh, tỉnh Tây Ninh. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Hoàng Thục Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 135/33 đường Thống Nhất, khu phố 2, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 22/11/2024, quá trình tham gia tố tụng và tại Ph* tòa, đại diện ngU đơn là ông Nh trình bày: Bà Trương Thị Thỏ, sinh năm 1926 (chết ngày 29/9/2022) và ông Trần Văn Xe, sinh năm 1924 (chết năm 1958, không có giấy chứng tử) là vợ chồng, bà Thỏ và ông Xe có với nhau 03 người con gồm: Bà Trần Thị Ph, sinh năm 1951; Bà Trương Thị U, sinh năm 1953; Ông Trần Hoài A, sinh năm 1956. Ngoài ra bà Thỏ và ông Xe không có con riêng hay con nuôi gì khác.

Cha của bà Thỏ là ông Nguyễn Văn Giồng, sinh năm 1901 (chết năm 1935, không có giấy chứng tử) và mẹ của bà Thỏ là bà Võ Thị Thừa, sinh năm 1906, chết vào ngày 1999, không có giấy chứng tử.

Vào năm 1966 bà Ph có khai phá, tạo dựng được tài sản là phần đất có diện tích 253m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 90, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 507578, sổ vào sổ cấp GCN: 02427, QSDĐ, do Ủy ban nhA dA huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30 tháng 12 năm 2002 cho hộ bà Trần Thị Ph, thửa đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh).

Về nguồn gốc đất thì đây là tài sản của bà Ph khai phá từ năm 1966, Tuy nhiên vào năm 2022 thì nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dA trên địa bàn huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương và bà Ph đi kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Ph đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 253m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 90, phần đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 02427 do Ủy ban nhA dA huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ ông bà Trần Thị Ph vào ngày 20/12/2002. Tại thời điểm này hộ gia đình bà Ph có mẹ bà Ph là Trương Thị Thỏ, bà Trần Thị Ph, bà Nguyễn Hoàng Thục Đ (cháu ngoại bà Ph và hiện là con nuôi của bà Ph). Bà Ph có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích 86m<sup>2</sup> vào năm 1967. Đây là tài sản riêng của bà Ph, không liên quan gì đến mẹ bà Ph, tuy nhiên thì bà Đ sống chung với bà Ph từ nhỏ vào năm 1983 cho đến nay nên bà Đ có công sức đóng góp giữ gìn nên coi như đây là tài sản chung của bà Ph, bà Đ và bà Thỏ. Từ khi bà Thỏ mất vào năm 2022 thì ông A không đồng ý phA chia tài sản cho bà Ph, ông A gây khó dễ ngăn cản việc bà Ph thực hiện chia di sản của bà Thỏ để lại. Nay bà Ph yêu cầu Tòa án giải quyết

1. Bà Ph yêu cầu chia tài sản chung là phần đất có diện tích 253m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 90, phần đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 02427 do Ủy ban nhA dA huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ ông bà Trần Thị Ph vào ngày 20/12/2002 cho 03 người gồm bà Trần Thị Ph, bà Nguyễn Hoàng Thục Đ, bà Trương Thị Thỏ mỗi người được phần diện tích đất tương đương là 84,3m<sup>2</sup> và 1/3 giá trị căn nhà cấp 4 có diện tích 86m<sup>2</sup>.

2. Bà Ph yêu cầu chia di sản của bà Trương Thị Thỏ là phần diện tích đất tương đương là  $84,3\text{m}^2$  và  $1/3$  giá trị căn nhà cấp 4 có diện tích  $86\text{m}^2$  theo quy định pháp luật cho 03 người gồm bà Trần Thị Ph, bà Trương Thị U và ông Trần Hoài A. Theo đó, mỗi người được hưởng tương đương diện tích là  $28,1\text{m}^2$  và  $1/3$  giá trị kỷ phần của căn nhà cấp 4 mà bà Thỏ được chia. Bà Ph yêu cầu nhận bằng hiện vật và đồng ý thanh toán lại giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế.

- Bị đơn ông A trình bày: Vắng mặt không có lý do.

- Tại đơn xin vắng mặt ngày 31/3/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ngU đơn, phần tài sản mà bà U được chia thì bà U giao lại cho bà Ph.

- Tại đơn xin vắng mặt ngày 31/3/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ngU đơn, phần tài sản mà bà Đ được chia thì bà giao lại cho bà Ph.

- Đại diện Viện kiểm sát nhA dA khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh tham gia Ph tòa có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuA theo pháp luật trong suốt quá trình tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp là tài sản chung của bà Ph, bà Thỏ và bà Đ. Nay bà Ph yêu cầu chia tài sản chung cho 03 người là hoàn toàn phù hợp và phần di sản của bà Thỏ thì chia cho 03 người là hàng thừa kế của bà Thỏ là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại Ph tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại Ph tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp tài sản chung và tranh chấp về thừa kế tài sản theo quy định tại Điều 26 và Điều 28 của Bộ luật Tố tụng DA sự. Hiện bị đơn đang cư trú và phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhA dA khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1, Điều 35; khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng DA sự.

[2] Bị đơn ông A đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà U, bà Thục Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng DA sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của ngU đơn bà Ph về việc phA chia tài sản chung: Căn cứ vào lời trình bày của bà Ph, bà U và căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Hội đồng xét xử thấy rằng: nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích  $253\text{m}^2$  thửa đất số 131, tờ bản đồ số 90, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 507578, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:02427 là do Ủy ban nhA dA huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30 tháng 12 năm 2002 cho hộ bà Trần Thị Ph có nguồn gốc là do bà Ph khai phá vào năm 1966. Tại giấy xác nhận hộ khẩu của Công an huyện Dầu Tiếng xác định từ ngày 25/8/1997 cho đến nay thì hộ của bà Thỏ gồm có: Trương Thị Thỏ, sinh năm 1926 (đã chết vào ngày 15/11/2023) là chủ hộ, bà Trần Thị Ph, sinh năm 1951 là con và bà Nguyễn Hoàng Thục Đ, sinh năm 1983 (nhập năm 1998) là cháu bà Ph và cháu Vũ Huy Hoàng, sinh năm 2021 (con bà Đ nhập 24/01/2022). Như vậy, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ bà Ph gồm có bà Ph, bà Thỏ, bà Đ là những người có đủ khả năng lao động. Do đó, đây là tài sản chung của bà Ph, bà Thỏ và bà Đ, điều này cũng phù hợp với lời trình bày của bà Ph, bà Đ nên Hội đồng xét xử chia phần đất có diện tích  $253\text{m}^2$  cho bà Ph, bà Thỏ, bà Đ. Theo đó mỗi người được chia phần đất có diện tích là  $84.3\text{m}^2$ . Đối với căn nhà cấp 4 có diện tích  $86\text{m}^2$  do bà Ph xây dựng nhưng bà Ph xác định đây là tài sản chung của bà Ph, bà Thỏ và bà Đ nên Hội đồng ghi nhận và chia căn nhà cấp 4 có diện tích  $86\text{m}^2$  cho 03 người là bà Thỏ, bà Ph, bà Đ. Theo đó mỗi người được chia có diện tích tương đương là  $28,66\text{m}^2$ .

[3.2] Tại biên bản định giá ngày 08/7/2025 thì phần đất có diện tích  $253\text{m}^2$  (trong đó có  $150\text{m}^2$  thổ cư) có giá là 632.500.000 đồng (sáu trăm ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) và 01 căn nhà  $86\text{m}^2$  có giá 21.500.000 đồng (hai mươi một triệu năm trăm ngàn đồng). Tổng giá trị là 654.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi bốn triệu đồng). Sau khi chia 03 người, mỗi người được hưởng phần giá trị tài sản là 218.000.000 đồng (hai trăm mười tám triệu đồng).

[3.3] Xét thấy, hiện nay bà Ph đang ở trên nhà và phần đất tranh chấp và nguồn gốc đất cũng do bà Ph khai phá và giữ gìn nên Hội đồng xét xử giao phần đất và căn nhà cấp 4 trên đất cho bà Ph quản lý, sử dụng và bà Ph phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Thỏ, bà Đ mỗi người tương ứng với số tiền 218.000.000 đồng (hai trăm mười tám triệu đồng). Bà Đ tự nguyện giao lại toàn bộ tài sản cho bà Ph nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của ngU đơn bà Ph về việc yêu cầu chia di sản thừa kế:

- Về di sản thừa kế: Như vậy, sau khi chia tài sản chung thì phần di sản của bà Thỏ chết để lại là số tiền 218.000.000 đồng (hai trăm mười tám triệu đồng).

- Về hàng thừa kế: Bà Thỏ không có chồng, bà Thỏ có 03 người con là bà Trần Thị Ph, ông Trần Hoài A và bà Trương Thị U. Như vậy, Theo quy định tại Điều 650, 651 Bộ luật DA sự thì do bà Thỏ chết không để lại di chúc nên di sản của bà Thỏ để lại được chia đều cho các đồng thừa kế là bà Ph, ông A và bà U mỗi người được hưởng 01 kỷ phần tương ứng với số tiền là 72.666.666 đồng. Như vậy, bà Ph phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông A và bà U mỗi người

với số tiền 72.666.666 đồng (bảy mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng). Tuy nhiên, bà U tự nguyện giao phần di sản của bà Thỏ để lại mà bà U được hưởng cho bà Ph nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhA dA khu vực 18 tại Ph tòa là có căn cứ.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản 3.100.000 đồng (ba triệu một trăm ngàn đồng). Do ngU đơn đã nộp tạm ứng nên các đồng thừa kế là bà ông A, bà U mỗi người phải chịu số tiền là 1.033.333 đồng (một triệu không trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng) để trả lại cho ngU đơn bà Ph.

[7] Về án phí dA sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Do bà Ph, ông A, bà U là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dA sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 217, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dA sự;

- Căn cứ các Điều 612, 613, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật DA sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 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;

TU xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngU đơn bà Trần Thị Ph đối với bị đơn ông Trần Hoài A về việc “tranh chấp tài sản chung và thừa kế về tài sản”.

- Giao cho bà Trần Thị Ph được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 253m<sup>2</sup> thửa đất số 131, tờ bản đồ số 90, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 507578, sổ vào sổ cấp GCN: 02427, QSDD, do Ủy ban nhA dA huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30 tháng 12 năm 2002 cho hộ bà Trần Thị Ph, phần đất tọa lạc tại khu phố 2, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh, tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 86m<sup>2</sup>. Phần đất có tứ cận:

- + Phía Bắc giáp thửa đất số 130.
- + Phía Nam giáp thửa đất số 132.
- + Phía Đông giáp thửa đất số 202, 203.
- + Phía Tây giáp đường nhựa.

*(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

- Buộc bà Trần Thị Ph phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Trần Hoài A số tiền là: 72.666.666 đồng (bảy mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn

yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật DA sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Buộc ông Trần Hoài A và bà Trần Thị U mỗi người nộp số tiền 1.033.333 đồng (một triệu không trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng) để trả lại cho ngU đơn bà Ph.

3. Về án phí dA sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Ph, ông Trần Hoài A, bà Trần Thị U được miễn nộp tiền án phí dA sự sơ thẩm.

- Buộc bà Nguyễn Hoàng Thục Đ phải nộp số tiền 10.900.000 đồng (mười triệu chín trăm ngàn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại Ph tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tU án. Đương sự vắng mặt tại Ph tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

*Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dA sự thì người được thi hành án dA sự, người phải thi hành án dA 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 dA sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dA sự./.*

**Nơi nhận:**

- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 18, TP Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 18, Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PH TOÀ**

**Trần Quang Tuấn**

**Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - chủ tọa Phiên tòa**

**Nguyễn Thị Kim Phi**

**Hồ Đức Minh**

**Trần Quang Tuấn**

