

Số: 1684/2026/QĐST-DS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
SƠ THẨM GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ

V/v: Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản của người phải thi hành án

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần giải quyết việc dân sự gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên họp: Bà Lê Thanh Huyền.

Thư ký phiên họp: Ông Nguyễn Thanh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên họp: Ông Huỳnh Tấn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 07 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên họp sơ thẩm công khai giải quyết việc dân sự thụ lý số 1262/2025/DSST ngày 01/12/2025 về việc “Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản của người phải thi hành án”, theo Quyết định mở phiên họp sơ thẩm giải quyết việc dân sự số: 87/2026/QĐST-DS ngày 16 tháng 06 năm 2026, gồm những người tham gia tố tụng sau đây:

Người yêu cầu giải quyết việc dân sự: Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

Trụ sở chính: Số H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Việt T và/hoặc ông Phan Lý B và/hoặc ông Trương Gia B1, là những người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 891/2026/UQN-TP ngày 19/05/2026) (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Châu Chương T1**, sinh năm: 1977 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 079077001811.

2. Bà **Châu Ngọc Ý**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 079165029974.

3. Ông **Châu Chương T2**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 079067034511

4. Bà **Châu Nhạc Ý1**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Chứng minh nhân dân số: 022173868

Cùng địa chỉ: 2 Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông **Châu Chương T3**, sinh năm 1969 (*vắng mặt*)

Căn cước công dân số: 079069037917

Địa chỉ: Căn hộ C Chung cư C, KDC C, Ấp F, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VIỆC DÂN SỰ:

Tại đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự và quá trình giải quyết việc dân sự, người yêu cầu là Ngân hàng Thương mại cổ phần V trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần V (sau đây viết tắt là V1) hiện đang là bên được thi hành án theo Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 1677/QĐ-CCTHADS ngày 16/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, nay là Phòng Thi hành án khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung như sau:

Công ty TNHH S phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền tạm tính đến hết ngày 03/08/2023 là 220.686.204 đồng (hai trăm hai mươi triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, hai trăm lẻ bốn đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 04/08/2023. Trường hợp Công ty TNHH S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán thì V1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản của Mai Thị Thanh T4 và ông Châu Chương T1 theo hợp đồng bảo lãnh để đảm bảo thi hành án.

Theo đó, ông Châu Chương T1 là người bảo lãnh cho nghĩa vụ phát sinh từ khoản vay của Công ty TNHH S theo Hợp đồng bảo lãnh số: H11/19211 ngày 18/12/2019. Cụ thể như sau:

Về phạm vi bảo lãnh: “Bằng toàn bộ tài sản, uy tín và trách nhiệm của mình, Bên Bảo Lãnh cam kết và đồng ý bảo lãnh vô điều kiện, không hủy ngang cho Bên Được Bảo Lãnh trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai, bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại, các khoản phải hoàn trả và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Ngân Hàng phát sinh từ tất cả các Văn Kiện Tín Dụng (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, khế ước nhận nợ, đề nghị phát hành bảo lãnh, đề nghị phát hành L, đề nghị chiết khấu và các văn bản liên quan (nếu có)...”

Theo thỏa thuận này, bên Bảo lãnh là ông Châu Chương T1 đồng ý, bằng toàn bộ tài sản của mình, bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang cho bên được bảo lãnh là Công ty TNHH S trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác.

Về nghĩa vụ bảo lãnh: Bên Bảo Lãnh có nghĩa vụ thay Bên Được Bảo Lãnh thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Được Bảo Lãnh đối với Bên Ngân hàng một cách vô điều kiện và không hủy ngang khi Nghĩa Vụ Được Bảo Lãnh vi phạm theo một trong các căn cứ sau đây:

- Do Bên Được Bảo L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo các Văn Kiện Tín Dụng đã ký, ký kết, xác lập với Bên Ngân Hàng và bên liên quan khác (nếu có).

- Do Bên Được Bảo Lãnh phải trả nợ trước hạn cho Bên Ngân Hàng trong các trường hợp mà các Bên đã thỏa thuận trong Văn Kiện Tín Dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng Bên Được Bảo Lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

- Các trường hợp khác mà Bên Ngân Hàng xét thấy cần thiết để bảo đảm thu hồi nợ. Trong các trường hợp này, Bên Ngân Hàng sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Bảo Lãnh và Bên Được Bảo Lãnh biết lý do trước khi yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

Trường hợp có căn cứ, Bên Ngân Hàng thông báo cho Bên Bảo Lãnh biết để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh. Bên Bảo L1 phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo đúng thông báo của Bên Ngân Hàng trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày Bên Ngân Hàng thông báo hoặc một thời hạn khác do Bên Ngân hàng chủ động xác định tại thông báo của Bên Ngân Hàng.

Bên Bảo Lãnh cam kết dùng mọi tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của Bên Bảo Lãnh hoặc thu xếp để có tài sản từ tất cả các nguồn khác để bảo đảm khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Bên Được Bảo Lãnh và ủy quyền cho Bên Ngân Hàng được tự mình hoặc yêu cầu cơ quan chức năng xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của Bên Bảo Lãnh và theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Trường hợp Bên Bảo Lãnh có nhiều người, thì tất cả các Bên Bảo Lãnh phải cùng liên đới thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bảo L1 đồng ý rằng Bên Ngân Hàng có quyền yêu cầu bất cứ ai trong số những người thuộc Bên Bảo Lãnh phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp Đồng này mà không phụ thuộc vào bất kỳ quy định hay thỏa thuận nào khác giữa các Bên Bảo Lãnh."

Theo thỏa thuận tại Khoản 1 thì Bên bảo lãnh là ông Châu Chương T1 có nghĩa vụ thay Bên được bảo lãnh là Công ty TNHH S thực hiện toàn bộ nghĩa vụ như quy định tại Điều 2 Hợp đồng bảo lãnh một cách vô điều kiện và không hủy ngang ngay khi xảy ra một trong các trường hợp quy định tại Hợp đồng bảo lãnh

mà Công ty TNHH S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên theo điểm a, Khoản 1 Điều 3 Hợp đồng bảo lãnh thì ông Châu Chương T1 có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH S theo thỏa thuận của Hợp đồng.

Theo Khoản 4 thì Bên bảo lãnh của Hợp đồng là ông Châu Chương T1 cam kết dùng mọi tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp hoặc thu xếp để có tài sản từ tất cả các nguồn khác để bảo đảm khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Bên được bảo lãnh là Công ty TNHH S và ủy quyền cho Bên Ngân hàng được tự mình hoặc yêu cầu cơ quan chức năng xử lý các tài sản này theo quy định pháp luật.

Về quyền của Bên Ngân hàng tại Khoản 2 Điều 4 Hợp đồng bảo lãnh:

“1. Được quyền yêu cầu Bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Bên được bảo lãnh theo đúng quy định tại Hợp đồng này.

2. Được quyền tự mình hoặc yêu cầu cơ quan chức năng xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của Bên bảo lãnh và theo quy định của pháp luật hoặc

Theo thỏa thuận này, V1 có quyền được yêu cầu ông Châu Chương T1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho Công ty TNHH S. Ngoài ra, V1 được quyền tự mình hoặc yêu cầu cơ quan chức năng xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Châu Chương T1.

Về ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng tại Khoản 6 Điều 5 Hợp đồng bảo lãnh: “Các Bên xác nhận rằng việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn. Từng bên một đã đọc lại, hiểu rõ, nhất trí và cùng ký tên dưới đây.”

Công ty TNHH S và ông Châu Chương T1 phải thi hành án theo Quyết định Thi hành án số 1677/QĐ-CCTHADS ngày 16/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm tính đến hết ngày 03/08/2023 là 220.686.204 đồng (hai trăm hai mươi triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, hai trăm lẻ bốn đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 04/8/2023.

Hiện tại, Công ty TNHH S và ông Châu Chương T1 không còn khả năng tự thanh toán số tiền nêu trên.

Sau nhiều lần V1 đề nghị kê biên tài sản của ông Châu Chương T1. Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xác minh Nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ Số B Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 4 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 11834 ngày 28/06/2001 là tài sản chung của gia đình ông Châu Chương T1, không phải

tài sản riêng của ông T1. Do đó để có cơ sở thực hiện việc kê biên tài sản của người phải thi hành án, Thi hành án dân sự Thành phố H đã ban hành Thông báo số 1775/TB-THADS(4) ngày 19/09/2025 đến V1, ông Châu Chương T1 và những người liên quan về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án.

Theo Thông báo này, ông Châu Chương T1 và những người liên quan có quyền thỏa thuận chia tài sản chung, khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản là Nhà đất tọa lạc tại địa chỉ Số B Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên ông Châu Chương T1 và những người liên quan không thực hiện.

Do đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần V yêu cầu Tòa án xác định phần tài sản của ông Châu Chương T1 trong khối tài sản chung với các ông bà: Châu Chương T3, Châu Ngọc Ý, Châu Chương T2, Châu Nhạc Ý đối với tài sản là Nhà đất thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Số B Bà H, phường V (Phường I, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 11834/2001 ngày 28/06/2001. Việc xác định phần tài sản của ông Châu Chương T1 trong khối tài sản chung để làm cơ sở cho việc kê biên, xử lý tài sản thi hành án đối với số tiền còn lại phải thi hành án cho V1 tạm tính đến hết ngày 03/08/2023 là 220.686.204 (hai trăm hai mươi triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, hai trăm lẻ bốn đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 04/08/2023 theo Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số: 1677/QĐ-CCTHADS ngày 16/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Châu Chương T1, bà Châu Ngọc Ý, ông Châu Chương T2, bà Châu Nhạc Ý: Đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Chương T3 trình bày:

Ông Châu Chương T3 là người cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với Căn nhà 292/11/1 Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh cùng 05 anh em là ông Châu Chương T1, bà Châu Ngọc Ý, ông Châu Chương T2, bà Châu Nhạc Ý1 và ông Châu Chương T3. Phần của ông Châu Chương T1 là 1/5 trong căn nhà Căn nhà 292/11/1 Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, ông T3 không có ý kiến gì khác.

Tại phiên họp sơ thẩm:

- Ngân hàng TMCP V vẫn giữ nguyên yêu cầu giải quyết việc dân sự đã trình

bày như trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tất cả đều vắng mặt tại phiên họp.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên họp phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Qua kiểm sát việc giải quyết việc dân sự nhận thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tố tụng dân sự. Tại phiên họp, Hội đồng giải quyết việc dân sự đã thực hiện đúng quy định về phiên họp giải quyết việc dân sự sơ thẩm.

Về nội dung việc dân sự Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên họp, đề nghị Hội đồng giải quyết việc dân sự sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ việc dân sự được thẩm tra tại phiên họp; ý kiến của các đương sự và đại diện Viện kiểm sát tại phiên họp, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết việc dân sự:

Người yêu cầu giải quyết việc dân sự là Ngân hàng TMCP V là người được thi hành án theo Bản án số 64/2023/KDTM-ST ngày 03/08/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số: 1677/QĐ-CCTHADS ngày 16/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/09/2025, Thi hành án dân sự Thành phố H đã thông báo cho ông Châu Chương T1 và các ông bà Châu Ngọc Ý, Châu Chương T2, Châu Nhạc Ý1, Châu Chương T3 về việc có quyền thỏa thuận phân chia tài sản chung, khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với tài sản là Nhà đất 292/11/1 Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, đã quá thời hạn thông báo ông T1 và các đồng sở hữu không thực hiện. Do đó, Ngân hàng TMCP V yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu của người phải thi hành án là ông Châu Chương T1 trong khối tài sản chung để thi hành án. Căn cứ Điều 7, Điều 74 Luật thi hành án dân sự 2014; khoản 9 Điều 27 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu tài sản của ông Châu Chương T1 trong khối tài sản chung là Nhà đất tại địa chỉ 292/11/1 Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản liên quan đến việc thi hành án tọa lạc tại phường V, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm n khoản 2 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025, Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết sơ thẩm việc dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Châu Ngọc Ý, ông Châu Chương T2, bà Châu Nhạc Ý1 và ông Châu Chương T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 367 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên họp giải quyết việc dân sự vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về nội dung:

3.1. Căn cứ Bản án số 64/2023/KDTM-ST ngày 03/08/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số: 1677/QĐ-CCTHADS ngày 16/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung:

“Buộc Công ty TNHH S trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm tính đến hết ngày 03/08/2023 là: 220.686.204 (Hai trăm hai mươi triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, hai trăm lẻ bốn) đồng. (Cụ thể: Nợ gốc: 21.475.472 đồng. Nợ lãi + Lãi chậm trả: 22.554.454 đồng. Nợ gốc thế: 95.895.506 đồng; Nợ lãi thế: 80.760.772 đồng).

...

Trường hợp ông Công ty TNHH S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP V thì Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản của bà Mai Thị Thanh T4 và ông Châu Chương T1 theo hợp đồng bảo lãnh để đảm bảo thi hành án.”

Thực tế, Công ty TNHH S và ông Châu Chương T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V1. Tại phiên họp giải quyết việc dân sự, người đại diện Ngân hàng TMCP V xác định Công ty TNHH S cũng như ông Châu Chương T1 chưa hoàn trả toàn bộ số tiền nêu trên cũng như lãi suất phát sinh.

Sau khi xác minh điều kiện thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, nay là Phòng thi hành án khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định ông Châu Chương T1 đang có một phần quyền về tài sản đối với Nhà đất tại địa chỉ 292/11/1 B H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 11834/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 28/06/2001, đứng tên ông Châu Thoại Đ và bà Trần Mỹ L2; ngày 12/4/2022 Văn phòng Đ1 cập nhật nội dung thay đổi tên chủ mới là: Ông Châu Chương T3, bà Châu Ngọc Ý, ông Châu Chương T2, bà Châu Nhạc

Ý1, ông Châu Chương T1 (căn cứ Văn bản khai nhận di sản số 6177 lập tại PCC số 2 ngày 29/03/2022, trước bạ 07/04/2022).

3.2. Xét yêu cầu xác định phần quyền sở hữu của ông Châu Chương T1 trong khối tài sản chung là Nhà đất tại địa chỉ 292/11/1 Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh, nhận thấy:

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Nhà đất tại địa chỉ 292/11/1 Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của ông Châu Thoại Đ và bà Trần Mỹ L2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 11834/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 28/06/2001.

Sau khi ông Châu Thoại Đ và bà Trần Mỹ L2 chết, các đồng thừa kế đã lập Văn bản khai nhận di sản số 6177 ngày 29/03/2022 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trên cơ sở văn bản này, ngày 12/04/2022 Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã đăng ký biến động xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với Nhà đất tại địa chỉ 292/11/1 Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh cho 05 người gồm: ông Châu Chương T3, bà Châu Ngọc Ý, ông Châu Chương T2, bà Châu Nhạc Ý1 và ông Châu Chương T1.

Quá trình giải quyết việc dân sự, ông Châu Chương T3 trình bày ông là một trong năm người cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên; phần quyền sở hữu của ông Châu Chương T1 là 1/5 trong khối tài sản chung và ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Lời trình bày của ông Châu Chương T3 hoàn toàn phù hợp với Văn bản khai nhận di sản, nội dung đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất. Các đồng sở hữu còn lại đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến phản đối, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc các đồng sở hữu có thỏa thuận khác về tỷ lệ quyền sở hữu đối với tài sản chung.

Theo quy định tại Điều 209 Bộ luật Dân sự năm 2015, sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung; mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Như vậy, từ chứng cứ có trong hồ sơ, đã có đủ căn cứ xác định Nhà đất tại địa chỉ 292/11/1 Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung theo phần của 05 đồng chủ sở hữu gồm: ông Châu Chương T3, bà Châu Ngọc Ý, ông Châu Chương T2, bà Châu Nhạc Ý1 và ông Châu Chương T1; mỗi người có phần quyền sở hữu bằng nhau, tương ứng 1/5 giá trị quyền sở hữu nhà ở và quyền sử

dụng đất ở.

[4] Từ những phân tích nêu trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên họp, Hội đồng giải quyết việc dân sự sơ thẩm có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP V, xác định ông Châu Chương T1 có quyền sở hữu 1/5 giá trị nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với Nhà đất tại địa chỉ 292/11/1 Bà H, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Lệ phí giải quyết việc dân sự sơ thẩm: Người yêu cầu giải quyết việc dân sự phải chịu lệ phí giải quyết việc dân sự theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 27, khoản 2 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm n khoản 2 Điều 39, Điều 361, Điều 367, Điều 372 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

- Căn cứ Điều 209, Điều 650 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 7, Điều 74 Luật thi hành án dân sự 2014;

- Căn cứ 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 yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần V:

Xác định ông Châu Chương T1 được quyền sở hữu 1/5 (một phần năm) giá trị Nhà đất tại địa chỉ: Số B Bà H, phường V (Phường I, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 11834/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 28/06/2001, đứng tên ông Châu Thoại Đ và bà Trần Mỹ L2; cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho Ông Châu Chương T3, bà Châu Ngọc Ý, ông Châu Chương T2, bà Châu Nhạc Ý1 và ông Châu Chương T1 ngày 12/04/2022.

2. Lệ phí giải quyết việc dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng Thương mại cổ phần V phải chịu lệ phí giải quyết việc dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng lệ phí đã nộp theo Biên lai thu số 0037137 ngày 11/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo:

Người yêu cầu được quyền kháng cáo quyết định này trong hạn 10 kể từ ngày

Tòa án ra quyết định. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên họp có quyền kháng cáo quyết định này trong hạn 10 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ quyết định.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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 6,7,8 và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025./.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND KV4-TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG GIẢI QUYẾT VIỆC DÂN SỰ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

65031.q10.2241.2025



2 000065 031108

Ngân hàng TMCP Việt Nam

28.07.2026 14:33

Lê Thanh Huyền

