

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 58/2025/HNGĐ-ST
Ngày: 23/9/2025
V/v “*Tranh chấp chia tài sản chung
trong thời kỳ hôn nhân*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Bảo Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

2. Ông Nguyễn Văn Thuận

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc –Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 16 và ngày 23 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số: 72/2023/TLST-HNGĐ ngày 12 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2024/QĐXXST-HNGĐ ngày 20/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2024/QĐST-HNGĐ ngày 05/9/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2024/QĐST-HNGĐ ngày 20/9/2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 08/2025/TB-HNGĐ ngày 20/02/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11/2025/QĐST-HNGĐ ngày 14/3/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 45/2025/TB-HNGĐ ngày 09/6/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 36/2025/QĐST-HNGĐ ngày 23/6/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 56/2025/TB-TA ngày 11/8/2025, Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 01/2025/TB-TA ngày 25/8/2025, Thông báo mở lại phiên tòa 75/2025/TB-TA ngày 29/8/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị L – sinh năm 1943; Cư trú tại: 2, Nguyễn Trọng T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Công ty TNHH MTV L2;

Địa chỉ: 2, Nguyễn Trọng T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hoàng C – Giám đốc. (có mặt)

Theo Giấy uỷ quyền số 006359, quyền số 07/2022TP/CC – SCC/HĐGD ngày 28/7/2022 của Văn phòng C2.

Người đại diện theo uỷ quyền lại của Công ty TNHH MTV L2: Bà Lê Trần Anh T1 - sinh năm 2000 và ông Nguyễn Toàn T2 - sinh năm 2001. Cư trú tại: 2, Nguyễn Trọng T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (bà T1 có mặt, ông T2 vắng mặt)

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn B - sinh năm 1949; Cư trú tại: Tổ H, Khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phùng Nguyễn L1 – sinh năm 1976; Cư trú tại: Khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản uỷ quyền số 1298, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2023. (có mặt)

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

1. Bà Huỳnh Thị Lan H – sinh năm 1962; cư trú tại: Tổ H, Khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Công ty TNHH MTV Lê & Trần

Địa chỉ: 284/9, Nguyễn Trọng T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hoàng C – Giám đốc. (có mặt)

Theo Giấy uỷ quyền số 006359, quyền số 07/2022TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/7/2022 của Văn phòng C2.

Người đại diện theo uỷ quyền lại của Công ty TNHH MTV L2: Bà Lê Trần Anh T1 - sinh năm 2000 và ông Nguyễn Toàn T2 - sinh năm 2001. Cư trú tại: 2, Nguyễn Trọng T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản uỷ quyền số 04/00154 – Nguyen Quang Phat ngày 16/5/2025. (bà T1 có mặt, ông T2 vắng mặt)

2. Bà Huỳnh Thị Lan C1 – sinh năm 1966; bà Huỳnh Thị Thùy T3 – sinh năm 1973, ông Nguyễn Thanh S – sinh năm 1973; cư trú tại: Tổ H, Khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phùng Nguyễn L1 – sinh năm 1976; Cư trú tại: Khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản uỷ quyền số 1298, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2023. (có mặt)

3. Bà Vũ Thị Phương T4 - sinh năm 1994; Cư trú tại: Tổ H, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4. Ông Phạm Thanh P - sinh năm 1974; Cư trú tại: Tổ H, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Trần Thị L và ông Huỳnh Văn Ba sinh S1 với nhau như vợ chồng từ năm 1961. Trong thời kỳ L và ông B có 08 người con chung. Giữa bà L và ông B không có Giấy đăng ký kết hôn; tuy nhiên quan hệ hôn nhân và ông B đều

được Nhà nước công nhận. Cụ thể tại các tài liệu Đơn xin cấp Giấy Quyền sử dụng đất ngày; Đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 2 Sổ hộ khẩu của gia đình đều ghi nhận bà L là vợ của ông B. Đồng thời, tại Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, số công chứng 808 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/06/2012 được công chứng tại Văn phòng C3 cũng thừa nhận quan hệ hôn nhân đối với bà L.

Trong thời kỳ hôn nhân, giữa bà L và ông B có tạo lập được tài sản chung là 14.792 m² diện tích đất tại ấp P, xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 10/5/1996, bà L và ông B có làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 14.792 m². Giữa bà L và ông B thỏa thuận ông B sẽ là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiện trong việc quản lý. Theo đó, ngày 19/12/1997, Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B đứng tên đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ 02, diện tích 14.792 m², trong đó có 300 m² đất thổ cư. Ngày 09/4/2012, Ủy ban nhân dân huyện T cập nhật chỉnh lý diện tích sử dụng của thửa đất 91/2 là 14.369 m², trong đó có 300 m² đất ở và 14.069 m² đất CLN (Thửa đất số 91). Thửa đất số 91 là tài sản chung hôn nhân; do đó, ngày 20/02/2012, bà L và ông B cùng Đơn xin tách một phần của thửa đất số 91 thành 05 thửa đất nhỏ. Theo đó, Ủy ban nhân dân huyện T cho tách một phần Thửa đất số 91 thành 05 thửa đất với tổng diện tích là 6.143 m² với các thông tin sau:

1. Thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 02, diện tích 1545 m² (50 m² đất ở, 1495 m² đất CLN), sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến năm 2047 đối với đất CLN.
2. Thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 02, diện tích 1014 m² (50 m² đất ở, 964 m² đất CLN), sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến năm 2047 đối với đất CLN.
3. Thửa đất số 1423, tờ bản đồ số 02, diện tích 1027 m² (50 m² đất ở, 977 m² đất CLN), sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến năm 2047 đối với đất CLN.
4. Thửa đất số 1424, tờ bản đồ số 02, diện tích 1023 m² (50 m² đất ở, 973 m² đất CLN), sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến năm 2047 đối với đất CLN.
5. Thửa đất số 1427, tờ bản đồ số 02, diện tích 1534 m² (50 m² đất ở, 1484 m² đất CLN), sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến năm 2047 đối với đất CLN.

Các thửa đất 1421, 1422, 1423, 1424 và 1427 sau khi được tách từ thửa đất số 91 đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên dưới tên bà L và ông B. Sau đó, các thửa đất này đã được bà L và ông B cho lại các người con. Riêng đối với Thửa đất số 1424, ông B có làm văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, theo đó xác nhận đây là tài sản riêng của bà L.

Sau khi thửa đất số 91 được tách thành 05 thửa đất khác nhau, diện tích đất còn lại của thửa đất số 91 khoảng 8.249,7 m² là tài sản chung của bà L và ông B trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, nay ông B có ý định chiếm dụng toàn bộ, không đồng ý chia cho bà L. Vì vậy, theo đơn khởi kiện bà L yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Chia đôi tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà L và ông B đối với phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ 02 diện tích khoảng 8.249,7 m² tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đề nghị chia đôi tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân nêu trên bằng hiện vật. Công nhận quyền sử dụng đất của bà L đối với phần diện tích đất được chia ở trên để bà L tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà L thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Chia đôi tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà L và ông B đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 91 (số mới 86), tờ bản đồ 02 (số mới 46) diện tích khoảng 8.249,7 m² tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L đề nghị được nhận giá trị bằng tiền, ông B nhận giá trị bằng hiện vật.

- Buộc ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S và những người liên quan khác hoàn trả cho bà Trần Thị L $\frac{1}{2}$ hoa lợi, lợi tức thu được từ việc khai thác giá trị sử dụng của thửa đất số 86, tờ bản đồ 46 cho đến khi thửa đất được phân chia cho hai bên tạm tính từ tháng 01/2024 đến tháng 7/2025 là 18 tháng, số tiền: 306.000.000đ (ba trăm linh sáu triệu đồng). Đồng thời, đề nghị Tòa án buộc ông B tiếp tục chia đôi hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác tài sản kể từ khi xét xử sơ thẩm cho đến khi ông B thi hành xong Bản án.

Trường hợp ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S và những người liên quan khác không hoàn trả thì buộc các đương sự trên tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép và hoàn trả hiện trạng thửa đất 86, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ông Huỳnh Văn B xác nhận lời trình bày của bà L về quan hệ vợ chồng giữa ông B, bà L; về nguồn gốc và biến động đất là đúng sự thật.

Ông B xác nhận ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị L là vợ chồng từ năm 1961 nhưng không đăng ký kết hôn. Quá trình chung sống ông bà có 08 người con là sự thật.

Ông B xác nhận giữa ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị L có tạo lập khối tài sản chung là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Sau này ông B, bà L có tách thửa đất trên thành 05 thửa đất nhỏ hơn và đã chia cho các con nên không có tranh chấp. Đối với phần diện tích còn lại thửa đất số 91 (số mới 86), tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ số 46), tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) được xem là tài sản chung vợ chồng chưa phân chia.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L thì ông Huỳnh Văn B có ý kiến như sau:

- Ông B đồng ý và đề nghị Tòa án tiến hành chia đôi đối với thửa đất số

91 (số mới 86), tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ số 46), tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh);

Về cách thức phân chia do ông B đề nghị như sau:

+ Ông Huỳnh Văn B nhận lô đất có ký hiệu b có diện tích 4405,4 m², theo sơ đồ đo vẽ đề ngày 27/12/2023.

Ông Huỳnh Văn B đồng ý giao cho bà Trần Thị L 02 lô A có diện tích 1831,2 m² và lô C có diện tích 1989,5 m².

Đối với công trình kiến trúc trên đất thuộc lô A thì đề nghị Tòa án cho phân chia theo giá trị tài sản bằng tiền. Do giao lô A cho bà L nên đề nghị bà L phải hoàn trả tiền cho ông B theo định giá của Tòa án.

+ Do lô B1 các công trình kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Huỳnh Thị Lan C1, còn lô B2 các công trình kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Thị Thùy T3 và Nguyễn Thanh S. Vì vậy đối với các công trình kiến trúc trên đất thì giữa ông B, bà C1, ông S và bà T3 không có tranh chấp nên không yêu cầu giải quyết.

* Nguyên nhân đề nghị cách phân chia trên:

+ Để tránh xáo trộn sinh hoạt và ổn định cuộc sống của bà C1, bà T3 trên lô B. Do họ đã xây dựng công trình trên đất và sinh sống trên lô B từ lâu.

+ Hiện trên Lô A có bà Huỳnh Thị Lan H cũng đang có công trình kiến trúc trên lô A và giữa bà H và bà L không có tranh chấp nên giao lô A cho bà L sẽ không dẫn đến việc xáo trộn cuộc sống của bà H.

+ Hiện nay lô A và lô B nằm trong hành lang an toàn lưới điện 500KV nên nếu theo hướng phân chia của nguyên đơn thì sẽ dẫn đến giá trị sử dụng 02 lô trên bị hạn chế (không cho xây dựng nhà và trồng cây lâu năm) nên sẽ ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn.

Trường hợp thừa đất không thể phân chia tách thửa đề nghị Tòa án cho ông B được nhận giá trị bằng tiền, bà L sẽ nhận giá trị tài sản chung bằng hiện vật.

Tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn B thay đổi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện như sau: Ông Huỳnh Văn B đồng ý chia đôi quyền sử dụng đối với phần diện tích còn lại 8.249,7 m² thuộc thửa đất số 91 (số mới 86), tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ số 46), tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Bị đơn đồng ý với phương thức chia tài sản chung do phía nguyên đơn đưa ra, ông Huỳnh Văn B sẽ nhận hiện vật là quyền sử dụng thửa đất nêu trên và hoàn trả giá trị bằng tiền cho bà Trần Thị L.

Về yêu cầu phân chia hoa lợi, lợi tức: Ông Huỳnh Văn B chỉ đồng ý phân chia đối với số tiền thu được từ việc cho thuê tiệm thuốc tây từ tháng 03/2024 đến tháng 9/2025 (18 tháng) là 36.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Ba K đồng ý chia đôi với số tiền thu được từ việc cho thuê dãy nhà trọ vì bị đơn cho rằng tài sản cho thuê không phải của ông B mà là của bà C1, trong đó ông Ba K được chia bất kỳ số tiền cho thuê nào. Đồng thời, việc bà C1 xây dựng công trình trên đất là được sự đồng ý của bà L, ông B. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu chia số tiền trên là không có cơ sở.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Lan C1 trình bày:

Bà Huỳnh Thị Lan C1 xác nhận lời trình bày của bà L, ông B về quan hệ vợ chồng giữa ông B, bà L; về nguồn gốc và biến động đất là đúng sự thật.

Bà C1 xác nhận giữa ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị L có tạo lập khối tài sản chung là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Sau này ông B, bà L có tách thửa đất trên thành 05 thửa đất nhỏ hơn và đã chia cho các con nên không có tranh chấp.

Đối với phần diện tích còn lại thửa đất số 91 (số mới 86), tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ số 46), tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) được xem là tài sản chung vợ chồng ông B, bà L chưa phân chia.

Hiện nay trên thửa đất số 91 (số mới 86), tờ bản đồ số 02 (số mới 46), tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, bà C1 có xây dựng 10 căn phòng trọ từ năm 2021 để cho thuê cho đến nay.

Nay đối với nội dung vụ án thì bà C1 chấp nhận theo các ý kiến của ông Huỳnh Văn B và đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đối với công trình vật kiến trúc trên đất của bà C1 theo quy định pháp luật.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Bà T3, ông S xác nhận lời trình bày của bà L, ông B về quan hệ vợ chồng giữa ông B, bà L; về nguồn gốc và biến động đất là đúng sự thật.

Bà T3, ông S xác nhận giữa ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị L có tạo lập khối tài sản chung là thửa đất số 91, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Sau này ông B, bà L có tách thửa đất trên thành 05 thửa đất nhỏ hơn và đã chia cho các con nên không có tranh chấp.

Đối với phần diện tích còn lại thửa đất số 91 (số mới 86), tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ số 46), tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) được xem là tài sản chung vợ chồng ông B, bà L chưa phân chia.

Hiện nay thửa đất số 91 (số mới 86), tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ số 46), tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T3, ông S có xây dựng 01 căn nhà 01 trệt, 01 lầu từ năm 2008 để sinh sống cho đến nay.

Nay đối với nội dung vụ án thì bà T3, ông S chấp nhận theo các ý kiến của ông Huỳnh Văn B và đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đối với công trình vật kiến trúc của ông S, bà T3 trên đất thuộc lô B1. Trường hợp nếu phân chia theo hướng của ông B thì bà T3, ông S không có ý kiến hay yêu cầu giải quyết đối với công trình kiến trúc có trên đất.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Lan H trình bày:

Bà Huỳnh Thị Lan H xác nhận lời trình bày của bà L, ông B về quan hệ vợ chồng giữa ông B, bà L; về nguồn gốc và biến động đất là đúng sự thật.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L và ý kiến của ông Huỳnh Văn B thì bà H đề nghị Tòa án bảo vệ các công trình trên đất của bà H đã xây dựng trên lô A theo hướng: Nếu Tòa án ông B được nhận giá trị tài sản chung bằng hiện vật thì đề nghị ông Huỳnh Văn B hoàn trả giá trị công trình kiến trúc đã xây dựng trên Lô A cho bà H.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Phương T4 trình bày:

Bà Vũ Thị Phương T4 hiện đang thuê một phần thửa đất số 86, tờ bản đồ số 46, diện tích khoảng 70 m² tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê 05 năm, kể từ 23/3/2024 đến 23/3/2029. Giá thuê 4.000.000 đồng/tháng trả theo hình thức tiền mặt và thanh toán tiền thuê một năm một lần. Theo bà T4 trình bày tiệm thuốc tây là do ông Đinh Văn T6 xây dựng năm 2021, đến năm 2024 bà T4 đã nhận chuyển nhượng toàn bộ công trình xây dựng trên đất của ông T6. Sau đó bà T4 và ông Huỳnh Văn B tiếp tục ký hợp đồng thuê với thời hạn như trên. Quá trình ký hợp đồng, bà T4 chỉ làm việc với ông B, bà T3, ngoài ra không làm việc với ai khác.

Nay đối với vụ án này, bà T4 có ý kiến như sau: Bà T4 có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đã ký kết với người được quyền sử dụng đất. Trường hợp không đồng ý thực hiện hợp đồng trên thì đề nghị hoàn trả giá trị công trình xây dựng trên đất theo quy định pháp luật.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh P trình bày:

Ông P chỉ là người thuê trọ của ông Nguyễn Thanh S trên thửa đất số 86, tờ bản đồ số 46 tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc cán bộ đo vẽ thể hiện tên của ông trên Sơ đồ vị trí ngày 27/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật và Môi trường tỉnh B là có sự nhầm lẫn. Ông P xác định mình không liên quan gì đến tranh chấp giữa ông B và bà L. Vì vậy, đề nghị Tòa án không tiến hành triệu tập ông với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn giải quyết vụ án đã đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chia đôi tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Trần Thị L và ông Huỳnh Văn B đối với quyền sử dụng thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02) tọa lạc tại khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Huỳnh Văn B được nhận bằng hiện vật và phải hoàn trả lại ½ giá trị quyền sử dụng đất, công trình, tài sản chung có trên đất cho bà Trần Thị L. Ghi nhận sự tự nguyện của ông B đối với việc hoàn trả số tiền lợi tức thu được từ việc kinh doanh tiệm thuốc tây 36.000.000 đồng cho bà

Trần Thị L. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc cho thuê dãy nhà trọ trên đất tạm tính từ tháng 01/2024 đến tháng 7/2025 và hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác quyền sử dụng đất sau ngày xét xử sơ thẩm đến khi ông B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho bà L.

Về án phí: Do bà Trần Thị L và ông Huỳnh Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- *Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật:* Căn cứ vào Khoản 2 Điều 28, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật của vụ án được xác định là “*Tranh chấp về chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân*” và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh P vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về quan hệ hôn nhân: Theo các chứng cứ có trong hồ sơ thì thấy bà Trần Thị L và ông Huỳnh Văn B đã chung sống với nhau từ năm 1961 tuy không có đăng ký kết hôn nhưng quan hệ hôn nhân của ông bà được xác định là hợp pháp.

[2.2] Xét yêu cầu phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân:

2.2.1. *Về nguồn gốc tài sản chung:* Theo lời khai của nguyên đơn, thừa nhận của bị đơn và các chứng cứ có trong hồ sơ, nhận thấy trong quá trình hôn nhân, bà Trần Thị L, ông Huỳnh Văn B có tạo lập tài sản chung là thửa đất số 91 (số mới 86), tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ số 46), tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Vì vậy, việc bà Trần Thị L và ông Huỳnh Văn B yêu cầu phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là có căn cứ nên được chấp nhận.

2.2.2. Về biến động đất:

Ngày 10/5/1996, bà L và ông B làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 14.792 m². Ngày 19/12/1997, ông Huỳnh Văn B được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 91, tờ bản đồ 02, diện tích 14.792 m², trong đó có 300 m² đất thổ cư.

Ngày 09/4/2012, Ủy ban nhân dân huyện T cập nhật chỉnh lý diện tích sử dụng của thửa đất 91/2 là 14.369 m², trong đó có 300 m² đất ở và 14.069 m² đất CLN.

Ngày 20/02/2012, bà L và ông B có Đơn xin tách một phần của thửa đất số 91 thành 05 thửa đất nhỏ. Theo đó, Ủy ban nhân huyện T đã cho phép tách

thửa đất số 91 thành 05 thửa đất sau:

1. Thửa đất số 1421, tờ bản đồ số 02, diện tích 1545 m² (50 m² đất ở, 1495 m² đất CLN), sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến năm 2047 đối với đất CLN;
2. Thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 02, diện tích 1014 m² (50 m² đất ở, 964 m² đất CLN), sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến năm 2047 đối với đất CLN;
3. Thửa đất số 1423, tờ bản đồ số 02, diện tích 1027 m² (50 m² đất ở, 977 m² đất CLN), sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến năm 2047 đối với đất CLN;
4. Thửa đất số 1424, tờ bản đồ số 02, diện tích 1023 m² (50 m² đất ở, 973 m² đất CLN), sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến năm 2047 đối với đất CLN;
5. Thửa đất số 1427, tờ bản đồ số 02, diện tích 1534 m² (50 m² đất ở, 1484 m² đất CLN), sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến năm 2047 đối với đất CLN.

Sau khi tách thửa, diện tích của thửa đất số 91, tờ bản đồ số 02 còn lại là 8.249,7 m². Ngày 29/11/2022, ông Huỳnh Văn B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 742437, số vào sổ cấp GCN: CS22642 đối với thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02), diện tích 8.249,7 m², trong đó có 50 m² đất ở và 8.199,7 m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh).

2.2.3. Về giá trị đất và các công trình trên đất có liên quan:

Về giá trị đất: Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 450/2025.005VAL-CT của Công ty Cổ phần V, Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02), diện tích 8.249,7 m², trong đó có 50 m² đất ở và 8.199,7 m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh) có giá trị là 8.336.000.000đ (tám tỷ ba trăm ba mươi sáu triệu đồng).

Về công trình trên đất: Căn cứ lời thừa nhận của các đương sự về tài sản chung và biên bản định giá tài sản ngày 22/4/2025, giá trị công trình, vật kiến trúc là tài sản chung trên đất được xác định như sau:

- Nhà 01 tầng, loại 1, diện tích 212,7 m², đơn giá: 4.862.000đ/m² sàn. Giá trị còn lại khoảng 27% là tài sản chung của ông B, bà L đang sử dụng, có giá: $212,7 \times 4.862.000 \times 27\% = 279.219.798$ đồng;
- 04 cây dừa loại B, đơn giá 1.145.000đ/cây: $04 \times 1.145.000 = 4.580.000$ đồng;
- 01 cây dừa 03 năm, đơn giá 460.000đ/cây;
- 02 cây tầm duộc loại A, đơn giá 227.000đ/cây: $02 \times 227.000 = 454.000$ đồng;
- 02 cây mai vàng đường kính 10cm trở lên, đơn giá 2.500.000đ/cây: $02 \times 2.500.000 = 5.000.000$ đồng;
- 08 cây mai đường kính 3-4cm, đơn giá 350.000đ/cây: $08 \times 350.000 = 2.800.000$ đồng;
- 01 cây bưởi 04 năm, đơn giá 1.092.000đ/cây;

- 01 cây mận loại A, đơn giá 685.000đ/cây;
- 30 cây chuối cao trên 1m, đơn giá 32.000đ/cây: $30 \times 32.000 = 960.000$ đồng.

Tổng giá trị công trình, tài sản trên thửa đất 86 (91), tờ bản đồ số 46 (02) của bà L, ông B là 295.250.798 đồng.

Về giá trị công trình do bà Huỳnh Thị Lan H xây dựng được xác định gồm: 01 nhà một tầng loại 3, diện tích 60,7 m² đơn giá 3.501.000 đồng/m² sàn, giá trị còn lại là 10%; có giá: 21.251.070 đồng;

2.2.4. Về việc phân chia tài sản chung:

2.2.4.1 Về đất:

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác định thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02), diện tích 8.249,7 m², trong đó có 50 m² đất ở và 8.199,7 m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản chung vợ chồng giữa bà L và ông B. Căn cứ Điều 38 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, bà L khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung này là có cơ sở để chấp nhận.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, các đương sự đồng ý chia đôi đối với tài sản chung vợ chồng là quyền sử dụng thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02) tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Văn bản số 806/KTHT&ĐT ngày 30/5/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị UBND thành phố P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc xác minh quy hoạch, tách thửa của thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02), phường M, có diện tích 8.226,1 m² thì thửa đất trên có 82% diện tích thuộc quy hoạch đất cây xanh chuyên dụng, phần diện tích còn lại thuộc quy hoạch đường sắt. Theo kết quả xác minh kèm theo Công văn số 334/2025/CV-TA ngày 28/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C3 về điều kiện tách thửa xác định thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02) tại phường M, thành phố P không đủ điều kiện tách thửa. Vì vậy, không thể tiến hành phân chia tài sản chung bằng hiện vật trên cho các bên đương sự đối với thửa đất trên.

Xét thấy tại phiên tòa phía nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất với nhau được cách thức phân chia nhà đất như sau: Bà L, ông B thống nhất yêu cầu chia đôi tài sản chung. Cụ thể: Bà L đồng ý nhận giá trị bằng tiền tương ứng ½ giá trị nhà đất và giao thửa đất và toàn bộ khu mộ và công trình kiến trúc có trên đất cho ông B. Ông B đồng ý nhận thửa đất và toàn bộ khu mộ và công trình kiến trúc có trên đất và sẽ hoàn trả ½ giá trị nhà đất cho phía bà L.

Vì vậy Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận phân chia trên giữa bà L và ông B là phù hợp với thực tế sử dụng và đảm bảo ổn định đời sống các bên có liên quan.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 450/2025.005VAL-CT của Công ty Cổ phần V, giá trị quyền sử dụng đất 8.249,7m² là 8.336.000.000 đồng. Vì vậy, phần giá trị tài sản chung của mỗi bên được chia là 4.168.000.000 đồng. Do ông

Huỳnh Văn B được giao quyền sử dụng thửa đất 86 (91), tờ bản đồ số 46 (02) nên cần buộc ông B hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền 4.168.000.000 đồng.

Đối với một khu mộ diện tích khoảng 60,6 m² (trong đó khuôn viên mộ 51,6 m², mái hiên 9 m²), lối đi vào khu mộ có diện tích khoảng 240,8 m²: Tại phiên toà bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Lan H1 nhất trí giao toàn bộ quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với phần khu mộ trên đất nên ghi nhận giao khu mộ diện tích khoảng 51,6 m², lối đi vào khu mộ có diện tích khoảng 240,8 m² cho ông Huỳnh Văn B quản lý, sử dụng và định đoạt.

2.2.4.2 Về công trình, tài sản trên đất:

Trên đất còn có nhiều công trình, cây trồng do ông B, bà L và các con, em của ông xây dựng, sử dụng ổn định,....

Hội đồng xét xử xác định công trình, tài sản trên đất là tài sản chung của ông B, bà L có giá trị là 295.250.798 đồng. Do đó, cần buộc ông Ba P1 hoàn trả cho bà Trần Thị L ½ giá trị nêu trên là 147.625.399 đồng.

Đối với các công trình không phải do ông B, bà L xây dựng nên không có căn cứ chia giá trị của các tài sản này.

Đối với các công trình, tài sản do bà Huỳnh Thị Lan H xây dựng trên thửa đất số 86 (91), tờ bản đồ số 46 (02) tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên toà, ông B đồng ý hoàn trả giá trị nhà và yêu cầu bà H bàn giao nhà. Vì vậy cần buộc bà Huỳnh Thị Lan H giao lại căn nhà trên đất cho ông Huỳnh Văn B và buộc ông B trả giá trị tài sản là 21.251.070 đồng. Do bà H hiện nay đang sinh sống trong căn nhà này nên cho bà H quyền lưu cư trước khi có nơi ở mới trong thời hạn 06 tháng.

Đối với ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Lan C1, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S, Hội đồng xét xử không xem xét giá trị của các công trình thuộc sở hữu của các đương sự trên để tiến hành phân chia, trường hợp có yêu cầu sẽ giải quyết trong vụ án khác.

2.2.4.3 Về phân chia hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản trên đất:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất chia số tiền thu được từ việc cho thuê tiệm thuốc tây số tiền 4.000.000 đồng/tháng, mỗi người 2.000.000 đồng/tháng nên cần ghi nhận. Bà Vũ Thị Phương T4 thuê tiệm thuốc tây từ ngày 23/3/2024 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (16/9/2025) là 18 tháng. Vì vậy Hội đồng xét xử ghi nhận và buộc ông B trả lại cho bà L số tiền thu được từ việc cho thuê tiệm thuốc tây là $2.000.000 \times 18 = 36.000.000$ đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chia hoa lợi, lợi tức phát sinh từ khai thác quyền sử dụng đất từ 10 phòng trọ của bà C1 tương đương số tiền 270.000.000 đồng và tiếp tục chia cho đến khi ông B thi hành xong bản án thấy rằng: Ngoài căn nhà mà ông B, bà L đang quản lý, sử dụng và số cây trồng trên đất được xác định là tài sản chung. Các công trình kiến trúc còn lại theo sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn và các đương sự khác trong vụ án là thuộc quyền sở hữu của bà Huỳnh Thị Lan C1, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S, bà Huỳnh Thị Lan H.

Xét thấy các công trình do bà Huỳnh Thị Lan C1, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S xây dựng vào khoảng các năm 2007, 2013, 2021 trước thời điểm phát sinh tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án. Quá trình sử dụng cho đến thời điểm khởi kiện bà Trần Thị L không có ý kiến hay khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng việc những người liên quan này xây dựng các công trình trên đất là trái phép, không được sự đồng ý của bà L là không phù hợp.

Mặt khác, theo trình bày của bị đơn và thừa nhận của bà Huỳnh Thị Lan C1, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S, số tiền lợi nhuận thu được từ việc khai thác các công trình xây dựng trên đất được phục vụ vào cuộc sống gia đình, ông Ba K được chia lợi nhuận từ việc cho thuê. Nguyên đơn yêu cầu ông Ba P1 hoàn trả $\frac{1}{2}$ giá trị hoa lợi, lợi tức nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông B được hưởng bất kỳ số tiền nào từ phía bà Huỳnh Thị Lan C1, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S. Đồng thời, không có sự thỏa thuận nào khác giữa ông B và bà L về việc cho thuê mượn quyền sử dụng đất hay chia lợi tức từ việc khai thác quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bà Trần Thị L yêu cầu ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị Lan C1, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S hoàn trả số tiền thu được là hoa lợi, lợi tức phát sinh từ các tài sản trên là không có căn cứ để chấp nhận. Trường hợp có tranh chấp với bà Huỳnh Thị Lan C1, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S về số tiền này, bà Trần Thị L được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Đồng thời như đã nhận định ở mục 2.2.4.1 Hội đồng xét xử quyết định giao quyền sử dụng thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02) cho ông Huỳnh Văn B quản lý sử dụng và hoàn trả cho bà Trần Thị L giá trị đất nên không có cơ sở buộc ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

Ngoài ra đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông B tiếp tục chia đôi hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc khai thác tài sản kể từ khi xét xử sơ thẩm cho đến khi ông B thi hành xong Bản án: Do Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho bị đơn, bị đơn được toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận theo yêu cầu này của nguyên đơn.

2.2.5. Về quyền lợi của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Huỳnh Thị Lan C1, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S đều có công trình xây dựng hợp pháp trên đất, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất mà chỉ đề nghị bảo vệ giá trị công trình. Do Tòa giao toàn bộ đất cho ông B nên ông B có trách nhiệm tôn trọng, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của những người liên quan theo quy định của pháp luật. Bà Huỳnh Thị Lan C1, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S không có tranh chấp về giá trị công trình, tài sản trong vụ án này. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ dành quyền khởi kiện cho các đương sự trên trong vụ án khác nếu phát sinh tranh chấp.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Đã chi hết số tiền 52.000.000 đồng. Do yêu cầu

chia tài sản chung vợ chồng được chấp nhận nên mỗi bên phải chịu 50% chi phí tố tụng theo quy định. Bà Trần Thị L đã nộp tạm ứng số tiền 32.000.000 đồng, ông Huỳnh Văn B đã nộp tạm ứng số tiền 20.000.000 đồng. Vì vậy, cần buộc ông B thanh toán lại cho bà L số tiền 6.000.000 đồng.

[2.4] Về vấn đề khác:

Giữa ông Huỳnh Văn B và bà Vũ Thị Phương T4 có ký kết với nhau Hợp đồng thuê một phần thửa đất số 86, tờ bản đồ số 46, diện tích khoảng 70 m² tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh dùng để kinh doanh tiệm thuốc tây. Thời hạn thuê 05 năm và bà T4 đã thanh toán số tiền thuê từ tháng 3/2024 đến hết năm 2025. Xét thấy Hợp đồng thuê dựa trên cơ sở tự nguyện của hai bên và không vi phạm điều cấm của luật, đạo đức xã hội. Ý chí của bà L, ông B và bà T4 đều muốn được tiếp tục thực hiện Hợp đồng trên. Vì vậy, xét thấy cần tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo thỏa thuận để đảm bảo quyền lợi của các bên. Trường hợp phát sinh tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[3] Về án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 28, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 33, 59 Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ Điều 12 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L đối với bị đơn ông Huỳnh Văn B về việc “*Tranh chấp chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân*”.

1.1. Công nhận khối tài sản chung của bà Trần Thị L và ông Huỳnh Văn B là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02) tọa lạc tại khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D1 742437, sổ vào sổ cấp GCN: CS22642 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/11/2022, đứng tên ông Huỳnh Văn B;

1.2. Giao cho ông Huỳnh Văn B được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02), tọa lạc tại khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh cùng các công trình, cây trồng và tài sản gắn liền với đất;

1.3. Buộc ông Huỳnh Văn B có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị L giá trị phần tài sản được chia bằng 1/2 giá trị quyền sử dụng đất, tương đương số tiền 4.168.000.000đ (bốn tỷ một trăm sáu mươi tám triệu đồng);

1.4. Buộc ông Huỳnh Văn B có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị L giá trị phần tài sản được chia bằng 1/2 giá trị công trình, cây trồng trên đất, tương

đương số tiền 147.625.399đ (một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn ba trăm chín mươi chín đồng) và số tiền 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) thu được từ việc cho thuê tiệm thuốc tây;

1.5. Buộc ông Huỳnh Văn B có nghĩa vụ thanh toán cho bà Huỳnh Thị Lan H giá trị phần tài sản trên đất số tiền 21.251.070đ (hai mươi một triệu hai trăm năm mươi một nghìn không trăm bảy mươi đồng).

Bà Huỳnh Thị Lan H hiện đang sinh sống trên căn nhà thuộc thửa đất số 86 (cũ 91), tờ bản đồ số 46 (cũ 02), tọa lạc tại khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh nên cho bà H quyền lưu cư trước khi có nơi ở mới trong thời hạn 06 tháng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm cho người được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc phát sinh từ việc khai thác, sử dụng thửa đất 86 (91), tờ bản đồ số 46 (02) tạm tính từ tháng 01/2024 đến tháng 7/2025 (18 tháng) số tiền 270.000.000đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng) và tiếp tục thanh toán cho đến khi thi hành xong Bản án và buộc ông Huỳnh Văn B, bà Huỳnh Thị Thùy T3, ông Nguyễn Thanh S tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

3. *Về chi phí tố tụng:* Ông Huỳnh Văn B và bà Trần Thị L mỗi người phải chịu số tiền 26.000.000đ (hai mươi sáu triệu đồng) chi phí tố tụng. Bà Trần Thị L đã nộp tạm ứng số tiền 32.000.000 đồng, ông Huỳnh Văn B đã nộp tạm ứng số tiền 20.000.000 đồng. Vì vậy, buộc ông Huỳnh Văn B thanh toán lại cho bà Trần Thị L số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

4. *Về các vấn đề khác:*

- Đối với một khu mộ diện tích khoảng 60,6 m² (trong đó khuôn viên mộ 51,6 m², mái hiên 9 m²), lối đi vào khu mộ có diện tích khoảng 240,8 m²: Tại phiên toà bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Lan H1 nhất trí giao toàn bộ quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với phần khu mộ trên đất nên ghi nhận giao toàn bộ khu mộ diện tích khoảng 51,6 m², lối đi vào khu mộ có diện tích khoảng 240,8 m² cho ông Huỳnh Văn B quản lý, sử dụng và định đoạt.

- Các bên được quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa ông Huỳnh Văn B và bà Vũ Thị Phương T4. Trường hợp có tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác.

5. *Về án phí hôn nhân gia đình:* Bà Trần Thị L và ông Huỳnh Văn B là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định.

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 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, 7a, 7b 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.

6. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. (Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai)./.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 12 – TP. HCM;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Bảo Ngọc