

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU
VỰC 2
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 705/2025/HNGĐ-ST

Ngày: 25/9/2025

V/v chia tài sản sau khi ly hôn.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Lệ Quyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Trần Đăng Vạn

2/ Bà Đặng Thị Thu Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số: 2905/2023/TLST-HNGĐ ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc “Chia tài sản sau khi ly hôn” theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 2906/2025/QĐST-HNGĐ ngày 12 tháng 9 năm 2025 và Quy ết định đưa vụ án ra xét xử số: 2907/2025/QĐXXST-HNGĐ ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Mỹ L, sinh năm: 1964

Địa chỉ: E Ký C, khu phố D, phường T (khu phố B, phường H, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1982 là đại diện ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2023

Địa chỉ: D L, phường T (phường H, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Bá N, sinh năm: 1953

Địa chỉ: E Ký C, khu phố D, phường T (khu phố B, phường H, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Trần Bá Phước T1, sinh năm: 1992

+ Bà Trần Tú U, sinh năm: 1993

+ Ông Trần Nguyễn Anh T2, sinh năm: 1996

Cùng địa chỉ: E Ký C, khu phố D, phường T (khu phố B, phường H, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Đặng Văn T, ông Trần Bá N có mặt; ông Trần Bá Phước T1, bà Trần Tú U, ông Trần Nguyễn Anh T2 có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 02/11/2023, Đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ghi ngày 05/01/2024, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ L và đại diện nguyên đơn là ông Đặng Văn T trình bày: Ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L kết hôn năm 1991, đến ngày 23/3/2018 bà L và ông N thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 216/2018/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, hai bên ly hôn nhưng tài sản chung đôi bên tự thỏa thuận, chưa giải quyết về vấn đề tài sản chung.

Trong thời kỳ hôn nhân, bà L và ông N có tài sản chung là nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 05 Ký Con, tổ G, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nay là 05 Ký Con, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, số vào sổ cấp GCN: CN 04559 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp đổi cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L ngày 17/8/2023 (sau đây gọi tắt là nhà 05 Ký Con).

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 02/11/2023 bà yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 01/01/2024, bà L có Đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu được chia theo Giấy thỏa thuận về việc ly hôn chia tài sản lập ngày 18/02/2015, cụ thể là bà L yêu cầu được nhận 123,5m² đất ở (9,5m chiều ngang x 13m chiều dài) có diện tích xây dựng trên đất 120m² của nhà 05 Ký Con. Quá trình giải quyết vụ án, tại buổi hoà giải ngày 29/5/2025, phía nguyên đơn xác định: Sau khi xem xét hiện trạng kiến trúc nhà thực tế thì bà L có thay đổi về phương án chia tài sản chung đang tranh chấp là nhà, đất 05 Ký Con, cụ thể:

+ Bà L yêu cầu nhận nhà, đất là căn nhà nhỏ (nhà cũ) có hiện trạng tường gạch mái ngói, có chiều ngang 6,1m giáp mặt tiền đường K, thể hiện tại Phần 1 của Bảng thống kê phân loại diện tích (Phương án phân chia nhà, đất theo hiện trạng kiến trúc nhà) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024 (có diện tích 79,5m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, số vào sổ cấp GCN: CN 04559 ngày 17/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L).

+ Ông N nhận nhà, đất là căn nhà lớn (nhà mới) có hiện trạng 01 lầu mái ngói, có chiều ngang 8,1m giáp mặt tiền đường K, thể hiện tại Phần 2 của Bảng thống kê phân loại diện tích (Phương án phân chia nhà, đất theo hiện trạng kiến trúc nhà) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ

thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024 (có diện tích 101,7m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, số vào sổ cấp GCN: CN 04559 ngày 17/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L).

Xác định bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726 hiện nay bà L đang giữ, bà không có cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng, mua bán, tặng cho ai dưới bất kỳ hình thức nào. Bà L cam kết cho đến khi giải quyết xong vụ án, bà không cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho cũng như không cho bất cứ ai khác lưu trú trong nhà, đất đang tranh chấp nêu trên. Bà L thống nhất kết quả về giá theo Chứng thư thẩm định giá số 401/2025/030-CT ngày 14/5/2025 của Công ty Cổ phần Đ đã được công bố tại phiên họp công bố chứng cứ, yêu cầu ông N bù tiền chênh lệch do nhận phần nhà, đất lớn hơn với số tiền 1.265.000.000 đồng. Chi phí làm thủ tục tách sổ sang tên của bên nào thì bên đó tự chịu. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà L tự nguyện chịu (chi phí này đã thực hiện xong).

Chi phí lập Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, bản vẽ hiện trạng nhà: 12.198.723 đồng; Chi phí thẩm định giá: 40.000.000 đồng. Tổng cộng: 52.198.723 đồng, đề nghị chia đôi, mỗi bên chịu 50%, cụ thể bà L chịu 26.099.362 đồng, ông N chịu 26.099.362 đồng. Bà L đã đóng các chi phí trên có phiếu thu, hóa đơn giá trị gia tăng nên ông N phải hoàn trả cho bà 26.099.362 đồng chi phí nêu trên.

- *Bị đơn ông Trần Bá N trình bày:* Thống nhất về quan hệ hôn nhân đã ly hôn với bà Nguyễn Mỹ L theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 216/2018/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, hai bên ly hôn nhưng tài sản chung đôi bên tự thỏa thuận, chưa giải quyết về vấn đề tài sản chung là nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 05 Ký Con như bà L đã trình bày. Hiện nay phần nhà, đất tranh chấp do ông, bà L và 03 người con chung là Trần Phước Bá T3, Trần Tú U, Trần Nguyễn Anh T2 đang sinh sống. Quá trình sinh sống, các con không có công sức đóng góp xây dựng hay nâng cấp, cải tạo gì đối với nhà, đất.

Tại buổi hoà giải ngày 29/5/2025, ông N thống nhất sử dụng Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 401/2025/030-CT ngày 14/5/2025 của Công ty Cổ phần Đ để giải quyết vụ án và thống nhất chia nhà, đất theo phương án của bà L đề nghị, cụ thể: Bà L nhận nhà, đất tại căn nhà nhỏ (nhà cũ) có hiện trạng tường gạch mái ngói, có chiều ngang 6,1m giáp mặt tiền đường K, thể hiện tại Phần 1 Bảng thống kê phân loại diện tích (Phương án phân chia nhà, đất theo hiện trạng kiến trúc nhà) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024 (có diện tích 79,5m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, số vào sổ cấp GCN: CN 04559 ngày 17/8/2023 do Chi

nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L). Ông nhận căn nhà lớn (nhà mới) có hiện trạng 01 lầu mái ngói, có chiều ngang 8,1m giáp mặt tiền đường K, thể hiện tại Phần 2 Bảng thống kê phân loại diện tích (Phương án phân chia nhà, đất theo hiện trạng kiến trúc nhà) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024 (có diện tích 101,7m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, sổ vào sổ cấp GCN: CN 04559 ngày 17/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L). Ông N chỉ đồng ý bù chênh lệch cho bà L số tiền 700.000.000 đồng. Chi phí làm thủ tục tách sổ sang tên của bên nào thì bên đó tự chịu.

Chi phí lập Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, bản vẽ hiện trạng nhà: 12.198.723 đồng; Chi phí thẩm định giá: 40.000.000 đồng. Tổng cộng: 52.198.723 đồng, ông đồng ý mỗi bên chịu 50% (tương đương số tiền là 26.099.362 đồng). Bà L đã tạm ứng các chi phí trên nên ông N đồng ý hoàn trả cho bà L số tiền 26.099.362 đồng chi phí nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Bá Phước T1, bà Trần Tú U, ông Trần Nguyễn Anh T2 cùng thống nhất trình bày:* Ông, bà là con ruột của ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L. Hiện nay ông, bà đang sống tại nhà, đất có địa chỉ E K, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông, bà xác nhận căn nhà và đất tọa lạc tại số: 05 K, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 715726, sổ vào sổ cấp GCN: CN 04559 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 17/8/2023 là tài sản chung của ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L. Ông, bà không có bất kỳ đóng góp nào trong việc xây dựng và hình thành tài sản nêu trên và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án, cam đoan không có bất kỳ thắc mắc hay khiếu nại gì, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông T1, bà U, ông T2 cùng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông, bà.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 trong quá trình giải quyết vụ án. Cụ thể: Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho nguyên đơn, bị đơn và Viện Kiểm sát đúng quy định từ Điều 170 đến Điều 181 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 209, 210, 211 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025. Tuy nhiên, vụ án được thụ lý từ ngày 30/11/2023, ngày 27/8/2025 Thẩm phán mới có quyết định

đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

+ Về nội dung vụ án: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, số vào sổ cấp GCN: CN 04559 ngày 17/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L thì nhà và đất tại địa chỉ số E K, phường H, thành phố T, nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông N và bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là phù hợp quy định tại Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất chia nhà, đất theo ranh phân chia nhà, đất theo hiện trạng kiến trúc nhà (ranh giữa nhà tường gạch mái ngói, mái đúc và nhà 1 lầu mái ngói) thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024.

Căn cứ Văn bản số 2556/CNTPĐ ngày 07/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 3, khoản 1 Điều 4 Quyết định 100/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì phần diện tích nhà, đất mà các bên thỏa thuận đủ điều kiện để tách thửa.

Xét phía ông N nhận phần diện tích nhà, đất ($101,7m^2$) nhiều hơn phía bà L được nhận ($79,5m^2$) nên theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, ông N có trách nhiệm thanh toán giá trị chênh lệch cho bà L.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 401/2025/030-CT ngày 14/5/2025 của Công ty Cổ phần Đ thì phần giá trị nhà, đất ông N được nhận giá trị đất là 9.663.839.100 đồng + giá trị xây dựng là 585.487.500 đồng = 10.249.326.600 đồng; bà L được nhận giá trị nhà, đất là 7.554.328.500 đồng + giá trị xây dựng là 164.500.000 đồng = 7.718.828.500 đồng. Như vậy, ông N đang nhận phần giá trị nhà, đất nhiều hơn bà L là 1.265.249.050 đồng nên yêu cầu của bà L về việc buộc ông N phải trả giá trị chênh lệch là 1.265.000.000 đồng là phù hợp nên chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Mỹ L. Ông Trần Bá N phải trả cho bà Nguyễn Mỹ L giá trị chênh lệch là 1.265.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L, ông N thuộc diện được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Mỹ L khởi kiện ông Trần Bá N để tranh chấp tài sản sau ly hôn. Ông Trần Bá N hiện đang cư trú tại địa chỉ: E Ký C, khu phố D, phường T (khu phố B, phường H, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định đây là vụ án tranh chấp về chia tài sản sau khi ly hôn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Bá Phước T1, bà Trần Tú U, ông Trần Nguyễn Anh T2 vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt ghi ngày 05/01/2024 nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T1, bà U, ông T2.

Đương sự không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng khác, người làm chứng nên Hội đồng xét xử không triệu tập người tham gia tố tụng khác, người làm chứng.

[3] Về chứng cứ của vụ án: Tòa án đã đảm bảo việc công khai các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại các Điều 208, 209, 210, 211 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đương sự không bổ sung tài liệu chứng cứ khác.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thống nhất các nội dung sau:

Bà Nguyễn Mỹ L và ông Trần Bá N ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 216/2018/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng tài sản chung đôi bên chưa giải quyết.

Tài sản chung là nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 05 Ký Con, tổ G, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nay là 05 Ký Con, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, sổ vào sổ cấp GCN: CN 04559 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp đổi cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L ngày 17/8/2023. Bà L và ông N mỗi người được hưởng 50% nhà, đất nêu trên.

Sử dụng Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 401/2025/030-CT ngày 14/5/2025 của

Công ty Cổ phần Đ để giải quyết vụ án. Bà L, ông N mỗi người chịu 50% chi phí đo vẽ và thẩm định giá.

Nhà, đất nêu trên chia theo phương án: Bà L nhận căn nhà nhỏ (nhà cũ, nhà phụ) có hiện trạng tường gạch mái ngói, có chiều ngang 6,1m giáp mặt tiền đường K, thể hiện tại Phần 1 Bảng thống kê phân loại diện tích (Phương án phân chia nhà, đất theo hiện trạng kiến trúc nhà) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024 (có diện tích 79,5m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, số vào sổ cấp GCN: CN 04559 ngày 17/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L). Ông N nhận căn nhà lớn (nhà mới, nhà chính) có hiện trạng 01 lầu mái ngói, có chiều ngang 8,1m giáp mặt tiền đường K, thể hiện tại Phần 2 Bảng thống kê phân loại diện tích (Phương án phân chia nhà, đất theo hiện trạng kiến trúc nhà) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024 (có diện tích 101,7m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, số vào sổ cấp GCN: CN 04559 ngày 17/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L). Chi phí làm thủ tục tách sổ sang tên của bên nào thì bên đó tự chịu.

[4.2] Các bên không thống nhất về việc thanh toán phần tiền chênh lệch do diện tích nhà, đất không bằng nhau, cụ thể: Bà L nhận phần nhà, đất có diện tích nhỏ hơn nên yêu cầu ông N thanh toán giá trị chênh lệch là 1.265.000.000 đồng, trong khi ông N chỉ chấp nhận hỗ trợ cho bà 700.000.000 đồng. Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu gì khác.

Hội đồng xét xử xét:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, số vào sổ cấp GCN: CN 04559 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp đổi cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L ngày 17/8/2023.

Căn cứ Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 216/2018/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, về tài sản chung đôi bên tự thoả thuận.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, bản vẽ hiện trạng nhà do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024;

Theo Chứng thư thẩm định giá số 401/2025/030-CT ngày 14/5/2025 của Công ty Cổ phần Đ và Thẩm định giá Hội Nhập thì giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất đối với nhà 05 Ký Con có tổng giá trị: 17.968.155.100 đồng, làm tròn là 17.968.155.000 đồng (Giá trị quyền sử dụng đất 95.023.000 đồng/m² x 181,2 m² = 17.218.167.600 đồng; Tổng giá trị công trình xây dựng = 749.987.500 đồng, trong đó: Nhà chính (phần 2): tỷ lệ CLCL

75% = 585.487.500 đồng, Nhà phụ (phần 1): tỷ lệ CLC1 50% = 164.500.000 đồng).

Tại Công văn số 2556/CNTPTĐ ngày 04/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện nhà, đất nêu trên có đủ điều kiện tách thửa theo phương án mà Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đưa ra.

Căn cứ vào sự thống nhất của các đương sự trong vụ án, căn cứ các tài liệu, chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định: nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ E K Con, tổ G, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nay là 05 Ký Con, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, sổ vào sổ cấp GCN: CN 04559 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp đổi cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L ngày 17/8/2023 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà L với ông N. Căn cứ khoản 1 Điều 33 và Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì yêu cầu của bà L về việc mỗi người được hưởng 50% tài sản chung là có cơ sở chấp nhận.

Bà L và ông N thống nhất phân chia nhà, đất trên theo phương án: Bà L nhận nhà, đất tại vị trí: căn nhà nhỏ (nhà cũ, nhà phụ) có hiện trạng tường gạch mái ngói, có chiều ngang 6,1m giáp mặt tiền đường K (có diện tích 79,5m²) thể hiện tại Phần 1 Bảng thống kê phân loại diện tích và ông N nhận nhà, đất tại vị trí: căn nhà lớn (nhà mới, nhà chính) có hiện trạng 01 lầu mái ngói, có chiều ngang 8,1m giáp mặt tiền đường K (có diện tích 101,7m²) thể hiện tại Phần 2 Bảng thống kê phân loại diện tích theo Phương án phân chia nhà, đất theo hiện trạng kiến trúc nhà thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, sổ vào sổ cấp GCN: CN 04559 ngày 17/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L). Xét đây là sự thỏa thuận của các đương sự dựa trên sự tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do ông N nhận phần nhà, đất có diện tích lớn hơn, có giá trị lớn hơn so với bà L nên phải thanh toán cho bà L phần chênh lệch theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 401/2025/030-CT ngày 14/5/2025 của Công ty Cổ phần Đ, cụ thể: Tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất phần ông N nhận tại Nhà chính (phần 2) là 9.663.839.100 đồng + 585.487.500 đồng = 10.249.326.600 đồng, tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất phần bà L nhận tại Nhà phụ (phần 1) là 7.554.328.500 đồng + 164.500.000 đồng = 7.718.828.500 đồng nên ông N phải có nghĩa vụ thanh toán phần tiền chênh lệch cho bà L là 1.265.249.050 đồng, tuy nhiên do bà L chỉ yêu cầu ông N thanh toán phần tiền chênh lệch đã được làm tròn là 1.265.000.000 đồng, xét có lợi cho phía bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành

phố Hồ Chí Minh tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm: Căn cứ Đơn xin miễn án phí của bà L và ông N thì bà L, ông N thuộc diện được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 của 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. Hội đồng xét xử miễn án phí sơ thẩm cho bà L, ông N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 28, Điều 29, Điều 33, Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Mỹ L về việc chia tài sản chung sau ly hôn.

Xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ E K Con, tổ G, khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nay là 05 Ký Con, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, sổ vào sổ cấp GCN: CN 04559 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp đổi cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L ngày 17/8/2023 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà Nguyễn Mỹ L và ông Trần Bá N.

Bà Nguyễn Mỹ L, ông Trần Bá N mỗi người được hưởng 50% giá trị tài sản chung nêu trên.

Bà L nhận phần nhà, đất là căn nhà nhỏ (nhà cũ, nhà phụ) có diện tích 79,5m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, sổ vào sổ cấp GCN: CN 04559 ngày 17/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L, thể hiện tại Phần 1 Bảng thống kê phân loại diện tích (Phương án phân chia nhà, đất theo hiện trạng kiến trúc nhà) Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024.

Ông N nhận phần nhà, đất là căn nhà lớn (nhà mới, nhà chính) có diện tích

101,7m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 715726, số vào sổ cấp GCN: CN 04559 ngày 17/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp cho ông Trần Bá N và bà Nguyễn Mỹ L, thể hiện tại Phần 2 Bảng thống kê phân loại diện tích (Phương án phân chia nhà, đất theo hiện trạng kiến trúc nhà) Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/5/2024.

Ông N có nghĩa vụ thanh toán cho bà L giá trị phần chênh lệch là 1.265.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà L, ông N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật đối với nhà, đất được nhận nêu trên. Chi phí của bên nào thì bên đó tự chịu.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc bà L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã thực hiện xong); Ghi nhận việc bà L, ông N thống nhất mỗi bên chịu 50% chi phí lập Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, bản vẽ hiện trạng nhà và chi phí thẩm định giá, tổng chi phí: 52.198.723 đồng, cụ thể bà L, ông N mỗi người chịu 26.099.362 đồng. Bà L đã tạm ứng các chi phí trên nên ông N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L số tiền 26.099.362 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí hôn nhân gia đình sơ thẩm: bà L, ông N thuộc trường hợp được miễn án phí theo qui định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 của 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.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0000832 ngày 23/11/2023 và 2.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0000440 ngày 11/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

3. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng

cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND KV2-TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Lệ Quyên