TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 - TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2025/HNGĐ-ST
Ngày: 08-9-2025
V/v tranh chấp "Chia tài sản chung sau ly hôn"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vui.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hải;

2. Bà Trần Thị Thuý.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Lê Thị Kim Tươi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa*:* Bà Huỳnh Ngọc Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 188/2024/TLST-HNGĐ ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2025/QĐXXST-HNGĐ ngày 07 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số: 35/2025/QĐXXST-HNGĐ ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh (Nay là ấp R, xã B, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Số G, T, khu phố D, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Nay là số G, Trần Hưng Đ, khu phố D, Phường T, tỉnh Tây Ninh). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (Nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Chị Lê Thị B, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (Nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị T ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 97/2021/QĐST-HNGĐ, ngày 25/10/2021. Theo quyết định ông C và bà T thuận tình ly hôn, tài sản chung ông C và bà T tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết. Tuy nhiên sau khi ly hôn ông C và bà T không thỏa thuận được với nhau.

Trong thời gian chung sống ông C và bà T tạo lập được một số tài sản chung như sau:

1. Phần đất diện tích 1.402,8 m^2, thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 59, tọa lạc ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Phần đất diện tích 7.500,8 m^2, thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. 01 xe ô tô tải hiệu Toyota, số loại HILUX biển số 70C-147.20 do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận đăng ký.

4. 01 chiếc phà một lưỡi do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa ngày 21/8/2019.

Ông C yêu cầu chia đôi, mỗi người được hưởng 50%. Ông C yêu cầu được nhận quyền sử dụng thửa đất số 305, tờ bản đồ số 26; 01 chiếc phà một lưỡi và 01 xe ô tô tải. Ông C chỉ yêu cầu chia QSD đất, không yêu cầu chia tài sản trên đất.

Về nợ chung: Không có nên không yêu cầu giải quyết. Ngoài ra ông C không yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn bà Đoàn Thị T trình bày*: Bà thống nhất lời trình bày của ông C về thời gian ly hôn và thỏa thuận theo Quyết số 97/2021/QĐST-HNGĐ, ngày 25/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu. Riêng tài sản chung không đúng, vì ngoài tài sản nêu trên bà và ông C còn có tài sản chung như sau:

1. Phần đất ở ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

2. Phần đất ở huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3. Phần đất chiều ngang 10 mét, dài 40 mét ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Cả 03 phần đất trên đều do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà không biết diện tích bao nhiêu, thửa đất và tờ bản đồ số mấy, bà cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh quyền sử dụng 03 phần đất nêu trên. Ngoài ra không còn tài sản chung nào khác.

Về nợ chung: Không có.

Nay ông C yêu cầu chia tài sản, bà không đồng ý chia, vì trước đây ông C đồng ý tặng cho QSD đất cho con riêng của bà nhưng ông C không giữ lời hứa, không thực hiện và thực tế sau khi ly hôn bà và ông C vẫn còn chung sống cùng

nhau nên bà muốn giữ nguyên tài sản người nào muốn quản lý sử dụng thì sử dụng. Sau khi bà chết ông C có chia cho con bà được phần nào thì chia.

Riêng 03 phần đất mà bà khai bổ sung, bà và ông C tự thoả thuận với nhau nên bà không có đơn khởi kiện yêu cầu chia.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị B trình bày:

Chị là con ruột của bà T và là người đang sinh sống trên phần đất của ông C và bà T. Nay ông C và bà T chia tài sản chung chị không có ý kiến hay yêu cầu gì và chị đồng ý di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho ông C và bà T.

Do bận công việc nên chị B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 33, 59, 62 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của ông Nguyễn Văn C với bà Đoàn Thị T. Ông C được nhận quyền sử dụng và sở hữu thửa đất số 305, tờ bản đồ số 26; 01 chiếc phà một lưỡi và 01 xe ô tô tải; Bà T được quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 59, bà T có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch lại cho ông C.

- Ông C và bà T phải chịu án phí và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Lê Thị B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và bà T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tài sản chung: Qua kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

1. Phần đất diện tích 1.402,8 m^2, thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 59, tọa lạc ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trị giá 3.507.000.000 (ba tỷ năm trăm lẻ bảy triệu) đồng.

Tài sản công trình trên đất: Căn nhà dạng nhà xưởng (khung sắt, mái tôn, nền gạch men) diện tích 396,5 m^2; 01 mái che tạm cột sắt, mái tôn, nền gạch diện tích 186 m^2; 01 nhà kho tạm mái tôn cũ, cột gỗ tạp diện tích 85,9 m^2; 01

căn nhà mát mái lá, cột xi măng, không vách, nền gạch tàu diện tích 51,6 m^2; 01 nhà vệ sinh ốp gạch men, tường xây gạch, mái tôn diện tích 18,5 m^2. Tổng cộng trị giá 477.697.500 (bốn trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm) đồng

2. Phần đất diện tích 7.500,8 m^2, thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trị giá 525.056.000 (năm trăm hai mươi lăm triệu không trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

Tài sản công trình trên đất: Căn nhà (móng gạch, nền xi măng, cột trụ xi măng, mái tôn, tường xây gạch không tô) diện tích 81,96 m^2; mái che khung sắt tiền chế, mái tôn, không vách, nền xi măng diện tích 125,08 m^2; nhà chờ phà khung sắt tiền chế, mái tôn, trụ cột xi măng, không vách, nền xi măng diện tích 49,5 m^2; 01 cây vú sữa; 03 cây lộc vừng; tràm nước. Tổng cộng trị giá 224.603.600 (hai trăm hai mươi bốn triệu sáu trăm lẻ ba nghìn sáu trăm) đồng.

3. 01 xe ô tô tải hiệu Toyota, số loại HILUX biển số 70C-147.20 do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận đăng ký, trị giá 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

4. 01 chiếc phà 01 lưỡi do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa ngày 21/8/2019, trị giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra trên đất còn có một số cây tạp, không có giá trị nên không định giá, các đương sự xác định không còn tài sản nào khác trên đất và thống nhất kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản. Riêng bà T không thống nhất kết quả định giá, tuy nhiên bà không có yêu cầu định giá lại.

Ông C chỉ yêu cầu chia đất, không yêu cầu chia tài sản công trình trên đất. Như vậy giá trị tài sản mà ông C yêu cầu chia trị giá là 4.632.056.000 (bốn tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn) đồng.

[3] Xét yêu cầu chia tài sản của ông C thì thấy:

[3.1] Đối với các tài sản nêu trên, ông C và bà T đều thừa nhận là tài sản chung, tuy nhiên bà T không đồng ý chia. Xét thấy, do ông C và bà T không thoả thuận được và ông C yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn. Do đó căn cứ theo quy định Điều 59 của Luật Hôn nhân và gia đình thì yêu cầu chia tài sản chung của ông C là có căn cứ chấp nhận và cần chia đôi mỗi người được hưởng 50% là phù hợp. Theo kết quả định giá tài sản tại thời điểm xét xử có giá 4.632.056.000 đồng, chia đôi mỗi người được chia trị giá 2.316.028.000 (hai tỷ ba trăm mười sáu triệu không trăm hai mươi tám nghìn) đồng.

[3.2] Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông C1 yêu cầu được chia quyền sử dụng thửa đất số 305, tờ bản đồ số 26; 01 chiếc phà một lưỡi và 01 xe ô tô tải, bà T không có ý kiến. Xét thấy, từ khi ông C và bà T ly hôn ông C là người trực tiếp quản lý sử dụng tài sản nêu trên và bà T trực tiếp quản lý sử

dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 59. Do đó, cần giao cho ông C được quyền sử dụng thửa đất số 305, tờ bản đồ số 26 và sở hữu 01 chiếc phà một lưỡi và 01 xe ô tô tải trị giá 1.125.056.000 (một tỷ một trăm hai mươi lăm triệu không trăm năm mươi sáu nghìn) đồng. Giao cho bà T được quyền sử dụng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 59 trị giá 3.507.000.000 (ba tỷ năm trăm lẻ bảy triệu) đồng. Do tài sản chia cho bà T giá trị cao hơn nên bà có trách nhiệm thanh toán lại cho ông C số tiền 1.190.972.000 (một tỷ một trăm chín mươi triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn) đồng là phù hợp theo quy định Điều 59 và Điều 62 của Luật Hôn nhân và gia đình.

[3.3] Đối với 03 phần đất bà T khai toạ lạc: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh; huyện C, tỉnh Tây Ninh và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Xét thấy, trong quá trình tố tụng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh quyền sử dụng và không có đơn yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[4] Về nợ chung: Ông C và bà T khai không có nên không xem xét giải quyết.

[5] Đối với chị Lê Thị B, trong quá trình tố tụng chị không yêu cầu gì. Tuy nhiên chị là người đang sinh sống trên phần đất của ông C và bà T. Nay ông C và bà T chia tài sản, chị không có ý kiến và đồng ý di dời toàn bộ tài sản để trả lại đất nên cần ghi nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Ông C và bà T phải chịu án phí chia tài sản và chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 33, 59 và Điều 62 của Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147, 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 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 chia tài sản chung sau ly hôn của ông Nguyễn Văn C với bà Đoàn Thị T.

1.1. Ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng và sở hữu:

- Phần đất diện tích 7.500,8 m^2, thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 26, tọa lạc ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Nay là ấp G, xã N, tỉnh Tây Ninh) do ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp sông V dài 79,62 mét.

Hướng Tây giáp thửa đất số 7 dài 81,02 mét.

Hướng Nam giáp thửa đất số 304 dài 101,41 mét.

Hướng Bắc giáp mương dài 101,77 mét.

(Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

- 01 xe ô tô tải hiệu Toyota, số loại HILUX biển số 70C-147.20 do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận đăng ký.

- 01 chiếc phà một lưỡi do ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa ngày 21/8/2019.

1.2. Bà Đoàn Thị T được quyền sử dụng: Phần đất diện tích 1.402,8 m^2, thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 150 (cũ 59), tọa lạc ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (Nay là ấp T, xã B, tỉnh Tây Ninh) do ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất số 44 dài 31,26 mét.

Hướng Tây giáp tỉnh lộ 786 dài 31,74 mét.

Hướng Nam giáp thửa đất số 44 dài 37,4 mét.

Hướng Bắc giáp thửa đất số 44 dài 55,87 mét.

(Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án này.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.3. Buộc bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị chênh lệch chia tài sản cho ông Nguyễn Văn C số tiền là 1.190.972.000 (một tỷ một trăm chín mươi triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 dân sự năm 2015.

2. Về nợ chung: Ông C và bà T khai không có nên không xem xét giải quyết.

3. Ghi nhận chị Lê Thị B có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho bà Đoàn Thị T.

4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

4.1. Án phí:

- Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 78.320.500 (bảy mươi tám triệu ba trăm hai mươi nghìn năm trăm) đồng án phí chia tài sản. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà ông C đã nộp 21.750.000 (mươi mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi

nghìn) đồng theo biên lai thu số 0012422 ngày 11-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Tây Ninh). Như vậy ông C còn phải nộp thêm số tiền 56.570.500 (năm mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi nghìn năm trăm) đồng.

- Buộc bà Đoàn Thị T phải chịu 78.320.500 (bảy mươi tám triệu ba trăm hai mươi nghìn năm trăm) đồng án phí chia tài sản.

4.2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị T, mỗi người phải chịu 6.021.000 (sáu triệu không trăm hai mươi mốt nghìn) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận ông C đã nộp và chi phí xong nên bà T có nghĩa vụ nộp lại để trả cho ông C.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND KV12-TN;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu bộ phận;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vui