

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 05/2026/HNGĐ-PT
Ngày: 08-01-2026
V/v Tranh chấp về chia tài sản sau
khi ly hôn

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng;

Ông Bùi Ngọc Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Minh Như - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số: 156/2025/TLPT-HNGĐ ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp về chia tài sản sau khi ly hôn".

Do bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 113/2025/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 7417/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Thị S, sinh năm 1967; địa chỉ thường trú: số A, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, ấp A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Trọng P, sinh năm 1992; địa chỉ thường trú: xóm A, thôn B, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng); địa chỉ liên hệ: số B đường N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 26/7/2024).

- Bị đơn: Ông Lê Hữu C sinh năm 1964; địa chỉ thường trú: số A, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số A, ấp A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/5/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hồ Thị S trình bày:

Nguyên đơn và ông Lê Hữu C đăng ký kết hôn hợp pháp vào năm 1998 tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương; đã ly hôn theo Quyết định số 39/2024/QĐST-HNGĐ vào ngày 26/04/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh). Khi giải quyết ly hôn, bà S và ông C không có yêu cầu Tòa án giải quyết về việc chia tài sản chung của vợ chồng.

Trong thời kỳ hôn nhân, từ đầu năm 2000 thì vợ chồng nguyên đơn đã được cha mẹ chồng cho cất nhà sinh sống trên một phần đất thuộc thửa đất số 1027, tờ bản đồ 9 (C2), diện tích 336,8 m², tọa lạc tại Ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, sau này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn C1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00883/AS do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Lê Hữu C ngày 20/02/2012. Khi cha mẹ cho đất thì hiện trạng là đất trống, vợ chồng nguyên đơn mới dựng lên một căn nhà lá sinh sống đến năm đầu năm 2009 thì cùng nhau xây dựng nên căn nhà cấp IV có diện tích khoảng 100 m² như hiện nay.

Trong thời gian sống chung, vợ chồng nguyên đơn cùng nhau sử dụng phần đất này để nuôi heo, bán gà, bán hoa để sinh sống và tạo lập kinh tế gia đình. Năm 2021, do nhà nước không cho phép nuôi heo nên vợ chồng nguyên đơn chính thức không nuôi heo nữa và cuối năm 2021 do vợ chồng mâu thuẫn nên Nguyên đơn đã sống ly thân với ông C đến năm 2024 thì ly hôn. Quá trình sống ly thân và sau khi ly hôn, toàn bộ tài sản nêu trên đều do một mình ông C quản lý, sử dụng.

Do khi ly hôn, nguyên đơn đưa các con ra đi với hai bàn tay trắng, tất cả tiền vàng, tài sản đều do ông C nắm giữ hết, nguyên đơn là người trực tiếp nuôi hai con nhưng ông C không phụ nguyên đơn lo cho các con. Do cuộc sống khó khăn nên nguyên đơn có trao đổi với ông C để ông C hỗ trợ một phần tiền để mẹ con sinh sống nhưng không Chí không hợp tác. Để đảm bảo cho quyền lợi của mình, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Chia cho nguyên đơn Hồ Thị S $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất tương đương diện tích 168.4m² nằm trong tổng diện tích 336.8m² thuộc thửa đất số 1027, tờ bản đồ 9 (C2), tọa lạc tại Ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00883/AS do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Lê Hữu C ngày 20/02/2012 và $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản gắn liền với thửa đất là căn nhà cấp 4 diện tích qua đo đạc thực tế là 102m² và mái che diện tích 18,4m².

Ngày 29/8/2025, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu chia cho nguyên đơn công sức đóng góp với tỷ lệ 30% trên tổng giá trị

quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1027, tờ bản đồ 9 và $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản gắn liền với thửa đất là căn nhà cấp 4 diện tích qua đo đạc thực tế là $102m^2$ và mái che diện tích $18,4m^2$. Nguyên đơn yêu cầu nhận phần giá trị.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá. Đối với phần tài sản phát sinh theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2025 thì nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu giải quyết.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Bản photo Giấy CNQSD đất, trích lục kết hôn; Bản chính Quyết định công nhận số 39 ngày 26/4/2024, Giấy uỷ quyền và một số tài liệu khác.

Bị đơn ông Lê Hữu C trình bày: thống nhất với trình bày của Bà S về việc chung sống, kết hôn và ly hôn.

Về tài sản chung: trong thời kỳ hôn nhân, bị đơn và bà S có tạo lập được khối tài sản chung là căn nhà cấp 4 diện tích qua đo đạc thực tế là $102m^2$ và mái che diện tích $18,4m^2$. Ngoài ra còn có công trình phụ là chuồng heo (nguyên đơn không yêu cầu giải quyết). Căn nhà này được bị đơn và nguyên đơn cùng nhau tạo dựng vào khoảng năm 2009, ban đầu là dựng căn nhà lá (khoảng năm 2000) và cùng nhau sinh sống, đến năm 2009 khi kinh tế có khá hơn thì bị đơn và bà S đã xây dựng căn nhà cấp 4 và dẫy chuồng heo như nêu trên. Khi cất nhà trên đất thì do là đất vườn, bằng phẳng nên bị đơn và bà S sử dụng luôn mặt bằng đó để cất nhà, không san lấp gì thêm. Do đây là tài sản được bị đơn và bà S cùng nhau tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên bị đơn đồng ý giao hết bằng hiện vật cho nguyên đơn, nguyên đơn muốn lấy gì thì cứ đến tháo dỡ mang đi. Bị đơn đã lớn tuổi, không có thu nhập, không có tiền để giao cho nguyên đơn nên không đồng ý việc nguyên đơn nhận tài sản trên bằng giá trị. Tài sản này hiện nay do một mình bị đơn quản lý, sử dụng nên bị đơn đồng ý giao cho nguyên đơn tự xử lý.

Đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1027, tờ bản đồ 9 có nguồn gốc do bị đơn nhận phân chia di sản thừa kế do cha để lại và bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00883/AS ngày 20/02/2012 nên đây là tài sản riêng của bị đơn, bà S không có liên quan nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S về việc chia công sức đóng góp đối với quyền sử dụng đất trên cho bà S. Hiện này Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đều do một mình bị đơn quản lý, sử dụng.

Bị đơn không yêu cầu phản tố trong vụ án.

Bị đơn không có ý kiến đối với Bản đồ phục vụ việc giải quyết tranh chấp ngày 08/8/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Không có ý kiến đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả định giá ngày 12/3/2025 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2025 bị đơn không có ý kiến.

Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 113/2025/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị S với bị đơn ông Lê Hữu C về việc “Chia tài sản sau khi ly hôn”.

1.1. Giao cho ông Lê Hữu C được quyền sở hữu tài sản chung là 01 căn nhà diện tích 102m², kết cấu: Nhà trệt có mái hiên phía trước, khung cột gạch + bê tông cốt thép, tường gạch xây tô, mái lợp tôn, nền lát gạch men, cửa sắt; 01 mái che diện tích 35.5m², kết cấu: Khung cột sắt, mái lợp tôn, nền xi măng; 01 hàng rào diện tích 51.26 m²; 01 đồng hồ điện; 01 đồng hồ nước. Tài sản trên gắn liền với thửa đất số 1027, tờ bản đồ 9 (C2), diện tích 336,8 m², tọa lạc tại Ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00883/AS do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Lê Hữu C ngày 20/02/2012.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Bị đơn ông Lê Hữu C có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản đối với tài sản nêu trên theo quy định.

1.2. Buộc ông Lê Hữu C thanh toán cho bà Hồ Thị S tổng số tiền 165.551.728 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần yêu cầu tính công sức đóng góp tỷ lệ 30% trên tổng giá trị quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, phần quyết định của bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2025 nguyên đơn bà Hồ Thị S kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số: 113/2025/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia cho nguyên đơn công sức đóng góp với tỷ lệ 30% trên tổng giá trị quyền sử dụng đất diện tích 336.8m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P khẳng định bà S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo sửa một phần bản án sơ thẩm là chia đôi giá sử dụng quyền sử dụng đất thổ cư tăng lên với số tiền 199.876.000đồng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự chấp hành và tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P đại diện cho bà S khẳng định kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa chia đôi giá sử dụng quyền sử dụng đất thổ cư tăng lên với số tiền 199.876.000đồng. Yêu cầu này của bà S là có căn cứ vì Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: 583/02/2012/TBTK ngày 27/02/2012 của Chi cục thuế T, tỉnh Bình Dương (BL44) thì giá đất tính tiền sử dụng ONT là 660.000đồng/m²; ông C, bà S đều có công chăm sóc, tôn tạo nên giá trị quyền sử dụng đất tăng lên như định giá là 10.000.000đồng/m²; vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị S; sửa một phần Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 113/2025/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát,

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của bà S làm trong thời hạn luật định nên được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị S: tại phiên tòa phúc thẩm, ông P đại diện bà S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm là chia đôi giá sử dụng quyền sử dụng đất thổ cư ODT với số tiền 199.876.000đồng.

Xét thấy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00883/AS do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Lê Hữu C ngày 20/02/2012 là của cha mẹ của ông C chia thừa kế cho ông C vào năm 2012. Tại Thông báo nộp tiền sử dụng đất số: 583/02/2012/TBTK ngày 27/02/2012 của Chi cục thuế T, tỉnh Bình Dương (BL44) thì giá đất tính tiền sử dụng ONT là 660.000đồng/m² ông C, bà S đều có công chăm sóc, tôn tạo nên giá trị quyền sử dụng đất hiện nay tăng hơn nhiều khi cha mẹ cho. Vì vậy, giao quyền sử dụng đất cho ông C, ông C phải chia lại cho bà S 50% giá trị quyền sử dụng đất ONT tăng lên do quá trình sử dụng từ năm 2000 cho đến khi vợ chồng ly hôn. Theo biên bản định giá tài sản ngày 12/3/2025 của Hội đồng định giá T (BL83) giá đất ODT là 10.000.000 đồng/m²; Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích tăng thêm là 48.2m² và khấu trừ số tiền 7.000.000 đồng/m² là chưa chính xác nên cần sửa án phần này

như sau: $(42,8\text{m}^2 \times 10.000.000 \text{ đồng/m}^2) - (42,8\text{m}^2 \times 660.0000 \text{ đồng/m}^2) = 399.752.000đ : 2 = 199.876.000\text{đồng}$.

Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn gồm giá trị quyền sử dụng đất ODT; giá trị tài sản gắn liền trên đất với số tiền: $199.876.000\text{đồng} + 93.251.728 \text{ đồng} = 293.127.728 \text{ đồng}$.

Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị S; sửa một phần bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 113/2025/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh.

Các phần khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí hôn nhân gia đình phúc thẩm: Bà S không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Căn cứ các Điều 59, 60, 62 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị S.
2. Sửa một phần bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 113/2025/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh như sau.

Buộc ông Lê Hữu C thanh toán cho bà Hồ Thị S tổng số tiền 293.127.728đồng (hai trăm chín mươi ba triệu, một trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí hôn nhân và gia đình sơ thẩm:

Bà Hồ Thị S phải chịu 14.656.386 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005349 ngày 04/11/2024 tại (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Hồ Thị S còn phải nộp thêm số tiền 2.656.386 đồng.

Ông Lê Hữu C được miễn.

4. Về án dân sự phúc thẩm:

Bà Hồ Thị S không phải nộp. Hoàn trả lại cho bà Hồ Thị S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0031293 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Các mục 1; 1.1 ; 2, 3; 5; 6 trong Quyết định của bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.