

**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: 10/2026/HNGĐ-PT

Ngày: 14-01-2026

V/v tranh chấp 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 Trần Hoài Thu - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 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: 132/2025/TLPT-HNGĐ ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp tài sản chung sau khi ly hôn”.

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 16/2025/HNGĐ-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 7499/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Phương H, sinh năm 1981, căn cước công dân số: 074.181.007.745 cấp ngày 30/5/2022; địa chỉ: số B đường T, tổ G, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ hiện nay: Số M, hẻm M, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thế T, sinh năm 1998; địa chỉ: số A khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/5/2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Mỹ H1 là Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Bá C, sinh năm 1977, căn cước công dân số: 074.077.000.513 cấp ngày 10/4/2021; địa chỉ: số A, đường D, tổ A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn P, xã Đ, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: số A hẻm F đường V, khu phố P, phường T, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2026), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 2000; địa chỉ tạm trú: số A, tổ dân phố A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên lạc: Số A Đại lộ B, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Ngô Bá C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 28/5/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Thế T trình bày:* Bà Trần Thị Phương H và ông Ngô Bá C là vợ chồng nhưng do xảy ra mâu thuẫn nên đã ly hôn theo Bản án số 22/2024/HNGĐ-PT ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Khi ly hôn, bà H và ông C không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung và nợ chung. Sau khi ly hôn, do hai bên không thỏa thuận được với nhau về tài sản nên bà H khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết, cụ thể:

- Về tài sản chung:

+ Số tiền 4.900.000.000 đồng còn lại có được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa đất số 010, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu dân cư C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Sau khi trừ ra số tiền 2.200.000.000 đồng để ông C trả nợ Ngân hàng TMCP A, số tiền còn lại 2.700.000.000 đồng yêu cầu được chia đôi, tương đương số tiền 1.350.000.000 đồng.

Nguồn gốc phần đất trên là do cha mẹ ông C nhận chuyển nhượng của bà Tống Ngọc Y. Đến ngày 04/02/2004, phần đất được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông C. Sau đó, cha mẹ ông C đã tặng cho ông C và bà H, đến năm 2008 ông C và bà H đã xây dựng căn nhà 01 trệt, 01 lầu, bà H đã bỏ ra số tiền 250.000.000 đồng để cùng ông C xây dựng nhà. Đến ngày 16/9/2015, ông C mới làm thủ tục cập nhật thay đổi lại từ hộ ông Ngô Bá C thành ông Ngô Bá C. Đến tháng 01/2024 chuyển nhượng với với số tiền 6.500.000.000 đồng, sau khi bán được ông C lấy 1.600.000.000 đồng trả nợ cho Ngân hàng B, số tiền còn lại 4.900.000.000 đồng ông C giữ cho đến nay.

+ Chia đôi quyền sử dụng đất diện tích 450,3m² thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CN 143727, số vào sổ cấp GCN: CS12987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2018 cho ông Ngô Bá C và tài sản gắn liền đất. Bà Trần Thị Phương H yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

Nguồn gốc phần đất trên là do cha mẹ ông C tặng cho bà H và ông C năm 2008.

Trên phần đất trước đây là đất trống, sau khi được cha mẹ cho thì ông C và bà H đã cho thuê và người thuê đã xây dựng nhà xưởng có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men. Một thời gian họ không thuê nữa và trả lại mặt bằng, ông C và bà H đã mua lại công trình họ đầu tư và hiện đang cho ông Nguyễn Văn T1 thuê.

+ Chia đôi quyền sử dụng đất diện tích đất 204,4m² thuộc thửa đất số 755, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CN143743, số vào sổ CS 12988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Ngô Bá C, được cập nhật động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phương T2 ngày 25/7/2022 và tài sản gắn liền đất. Bà Trần Thị Phương H yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

Nguồn gốc phần đất trên là do cha mẹ ông C tặng cho bà H và ông C năm 2007, cấp đổi sổ năm 2018.

Do bà H và ông C không vay được Ngân hàng nên mới nhờ bà T2 vay dùm bằng cách bà H và ông C chuyển nhượng cho em ruột bà H là bà Trần Thị Phương T2 để nhờ bà T2 đứng tên dùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng TMCP A nhằm vay dùm số tiền 2.000.000.000 đồng. Hiện nay vẫn còn nợ Ngân hàng.

Trên đất có 03 căn nhà trọ được bà H và ông C xây dựng năm 2019. Hiện nhà trọ ông C đang cho thuê mỗi tháng 10.000.000 đồng, từ tháng 2/2024 cho đến nay thì ông C thu, còn trước đó bà H và ông C thu.

+ Chia đôi xe ô tô Toyota Camry, biển số đăng ký 51F - 247.79T mang tên Ngô Minh V. Bà Trần Thị Phương H yêu cầu được nhận bằng giá trị.

+ Chia đôi lợi tức có được từ việc cho thuê 03 căn nhà trọ gắn liền với diện tích đất diện tích đất 204,4m² thuộc thửa đất số 755, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) và nhà xưởng gắn liền với diện tích đất 450,3m², thửa đất số 756, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) mà ông C đã thu và hiện đang giữ từ tháng 02/2024 tạm tính đến ngày xét xử là tháng 7/2024 là (10.000.000 đồng + 23.000.000 đồng) x 6 tháng = 198.000.000 đồng. Bà H yêu cầu chia đôi tương đương số tiền 99.000.000 đồng.

- Về nợ chung: Ông Ngô Bá C có trách nhiệm trả nợ chung cho Ngân hàng TMCP A số tiền 2.200.000.000 đồng.

Ngày 12/11/2024, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án đối với xe ô tô Toyota Camry, biển số đăng ký 51F - 247.79T.

Ngày 01/7/2025, nguyên đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất diện tích đất 204,4m² thuộc thửa đất số 755,

tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cùng với tài sản gắn liền với đất và lợi tức thu được từ nhà đất; không yêu cầu giải quyết nợ chung với Ngân hàng A số tiền 2.200.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các tài sản sau:

+ Số tiền 4.900.000.000 đồng còn lại có được từ việc chuyển nhượng Quyền sử dụng diện tích đất 100m² thuộc thửa đất số ô10, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu dân cư C, thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông C đang quản lý. Sau khi trừ ra số tiền 2.200.000.000 đồng để ông C trả nợ Ngân hàng TMCP A, số tiền còn lại 2.700.000.000 đồng yêu cầu được chia đôi, tương đương số tiền 1.350.000.000 đồng.

+ Chia đôi quyền sử dụng đất diện tích 450,3m² thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 143727, số vào sổ cấp GCN: CS12987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2018 cho hộ ông Ngô Bá C và tài sản gắn liền đất là nhà xưởng có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men. Bà Trần Thị Phương H yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

Chia đôi lợi tức có được từ việc cho thuê nhà xưởng gắn liền với diện tích 450,3m² thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà ông C đã thu và hiện đang giữ từ tháng 02/2024 tạm tính đến tháng 7/2024: (23.000.000 đồng x 6 tháng = 138.000.000 đồng. Bà H yêu cầu chia đôi tương đương số tiền 69.000.000 đồng.

- *Bị đơn ông Ngô Bá C trình bày:* Ông Ngô Bá C và bà Trần Thị Phương H tìm hiểu nhau và tự nguyện đi đến hôn nhân năm 2006. Quá trình chung sống, do vợ chồng xảy ra mâu thuẫn nên đã ly hôn theo Bản án số 22/2024/HNGĐ-PT ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà H về chia tài sản chung, ông C có ý kiến như sau:

+ Số tiền 4.900.000.000 đồng còn lại có được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa đất số ô10, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu dân cư C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguồn gốc của phần đất trên là do cha mẹ ông C và ông C cùng bỏ tiền nhận chuyển nhượng của bà Tống Ngọc Y để cho ông C vào đầu năm 2004 (thời điểm này ông C với bà H chưa kết hôn (tháng 1/2006 mới kết hôn). Đến ngày 04/02/2004, phần đất được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông C. Đến ngày 16/9/2015 thì ông C làm thủ tục cập nhật thay đổi lại từ hộ ông Ngô Bá C thành ông Ngô Bá C. Đến năm 2005, cha mẹ ông C bỏ tiền ra xây cho ông C căn nhà căn nhà 01 trệt đến khi kết hôn với bà H thì cha mẹ bà H cho mượn 06 cây vàng để bán rồi xây tiếp phía trên 01 lầu. Khi xây dựng không xin phép xây dựng nên không có để cung cấp cho Tòa án.

Đến tháng 01/2024 ông C chuyển nhượng nhà đất trên với số tiền 6.250.000.000 đồng, sau khi bán được ông C lấy 1.680.000.000 đồng trả nợ cho Ngân hàng B, số tiền còn lại 4.570.000.000 đồng ông C giữ nhưng hiện không còn

vì trong số tiền 4.570.000.000 đồng thì số tiền nợ Ngân hàng A là 2.500.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.070.000.000 đồng ông C không đồng ý chia vì đây là tài sản riêng của ông C, ông C bán để trả nợ do bà H gây ra.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 450,3m² thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 143727, số vào sổ cấp GCN: CS12987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2018 cho hộ ông Ngô Bá C và tài sản gắn liền đất là nhà xưởng có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men.

Nguồn gốc phần đất trên là của ông bà để lại cho cha mẹ ông C, đến năm 2008 cha mẹ ông C tặng cho riêng ông C và ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2018 cấp đổi lại sổ mới.

Trên phần đất trước đây là đất trống, sau khi được cha mẹ cho vào năm 2008 thì ông C đã cho thuê, khi thuê họ đã xây dựng nhà xưởng có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men để làm nhà xưởng, sau đó họ không thuê nữa và trả lại mặt bằng nên ông C đã mua lại công trình họ đầu tư đến nay tiếp tục cho ông T1 thuê. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông C không đồng ý.

+ Đối với tiền lợi tức từ việc cho thuê nhà đất ông C không đồng ý chia, vì toàn bộ lợi tức thu được xuất phát từ tài sản riêng của ông C.

Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số: 16/2025/HNGĐ-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương H đối với bị đơn ông Ngô Bá C về việc “Tranh chấp tài sản sau khi ly hôn” đối với:

+ Xe ô tô Toyota Camry, biển số đăng ký 51F - 247.79T;

+ Quyền sử dụng đất diện tích đất 204,4m² thuộc thửa đất số 755, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CN143743, số vào sổ CS 12988 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Ngô Bá C, được cập nhật động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phương T2 ngày 25/7/2022. Trên đất có căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men.

+ Lợi tức có được từ việc cho thuê 03 căn nhà trọ gắn liền với diện tích đất diện tích đất 204,4m², thuộc thửa đất số 755, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Nợ chung: Nợ Ngân hàng TMCP A số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương H đối với bị đơn ông Ngô Bá C về việc “Tranh chấp tài sản sau khi ly hôn”.

- Ông Ngô Bá C được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 450,3m² (160m² đất ở và 290,3m² đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 756, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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 CN 143727, sổ vào sổ cấp GCN: CS12987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2018 cho hộ ông Ngô Bá C, được đính chính lại chủ sử dụng đất Ngô Bá C ngày 28/11/2023. Ông Ngô Bá C được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 diện tích 321,9m² có kết cấu mái tôn, vách tường, nền gạch men.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Ngô Bá C có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Phương H số tiền 6.416.027.500 đồng (sáu tỷ bốn trăm mười sáu triệu không trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, bị đơn ông Ngô Bá C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về phần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chia 20% tài sản cho bà H, yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông Ngô Bá C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Ngô Bá C làm trong thời hạn kháng cáo nên hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn Ngô Bá C, xét thấy:

[2.1] Bà Trần Thị Phương H và ông Ngô Bá C là vợ chồng và đã ly hôn theo Bản án số 22/2024/HNGĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.2] Quyền sử dụng đất diện tích 100m² gắn liền căn nhà 01 trệt, 01 lầu thửa đất số ô10, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu dân cư C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh):

- Quyền sử dụng đất diện tích 100m² có nguồn gốc của bà Tống Ngọc Y chuyển nhượng cho ông Ngô Bá C. Ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/02/2022. Đến ngày 16/9/2015 được cập nhật đổi tên người sử dụng đất từ hộ ông Ngô Bá C thành ông Ngô Bá C. Ngày 04/01/2024 ông C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H2, ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 27, Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 1 Điều 13 Nghị định số 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 quy định chi tiết thi hành Luật Hôn nhân và gia đình và Điều 46 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 để xác định quyền sử dụng đất trên là tài sản riêng của ông C có trước thời kỳ hôn nhân (năm 2004 ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2006 bà H và ông C mới đăng ký kết hôn) là phù hợp quy định của pháp luật. Hiện nay bà H và ông C thống nhất đã chuyển nhượng cho ông H2 số tiền thực tế là 6.250.000.000 đồng, đây là tổng giá trị chuyển nhượng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá chuyển nhượng nhà đất trên là 6.250.000.000 đồng, trong đó căn nhà 01 trệt, 01 lầu là 900.000.000 đồng. Sau khi khấu trừ số tiền 900.000.000 đồng giá trị căn nhà thì giá trị quyền sử dụng đất là 5.350.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định công sức đóng góp của bà H trong việc bảo quản, gìn giữ, tôn tạo đất 20% giá trị đất nên trích công sức đóng góp cho bà H là 5.350.000.000 đồng x 20% giá trị quyền sử dụng đất nêu trên tương đương số tiền là 1.070.000.000 đồng là có căn cứ.

- Căn nhà gắn liền với đất có kết cấu 01 trệt, 01 lầu gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 100m² như trên, bà H xác định đã bỏ số tiền 250.000.000 đồng để xây dựng nhà. Ông C cho rằng trước khi kết hôn với bà H thì cha mẹ ông C đã bỏ tiền xây dựng cho ông C căn nhà 01 trệt, đến khi kết hôn với bà H mới vay cha mẹ bà H 06 cây vàng để xây dựng thêm 01 lầu phía trên. Tuy nhiên, ông C cũng xác định do nhà xây dựng không phép nên không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho Tòa án. Do ông C không cung cấp được chứng cứ để chứng minh căn nhà là tài sản riêng trước thời kỳ hôn nhân và không chứng minh được nguồn tiền xây dựng nhà là do một mình bỏ ra nên căn cứ vào sự tự thừa nhận của bị đơn về việc sau khi kết hôn với bà H, có mượn cha mẹ bà H tiền để hoàn thiện căn nhà 01 trệt 01 lầu nên có căn cứ cho rằng tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông C, bà H.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định, ông C và bà H đầu tư xây dựng thêm 01 lầu phía trên, bà H chỉ đóng góp 250.000.000 đồng nên ông C có công sức đóng góp nhiều hơn nên cần chia giá trị căn nhà 900.000.000 đồng được chia theo tỷ lệ bà H được hưởng 40% tương đương số tiền 360.000.000 đồng và ông C được

hưởng 60% tương đương số tiền 540.000.000 đồng theo quy định tại Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và khoản 4 Điều 7 Thông tư liên tịch 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2017 hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật hôn nhân và gia đình là phù hợp.

Như vậy, tổng số tiền bà H được chia là 360.000.000 đồng + 1.070.000.000 đồng = 1.430.000.000 đồng.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất trong thời kỳ hôn nhân các bên có vay tiền tại Ngân hàng B - Chi nhánh B, sau khi chuyển nhượng nhà đất thuộc ô10, bà H và ông C đã dùng số tiền 1.680.000.000 đồng để tất toán khoản vay tại Ngân hàng. Do khoản nợ tại Ngân hàng này đã được các bên tất toán bằng nguồn tiền chuyển nhượng nhà đất nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ trả nợ tương đương số tiền 840.000.000 đồng. Do số nợ này đã được trả nên sau khi đối trừ nghĩa vụ của hai bên thì số tiền bà H được chia là 1.430.000.000 đồng – 840.000.000 đồng = 590.000.000 đồng.

Ông C xác định số tiền còn lại số tiền 4.570.000.000 đồng sau khi trả cho Ngân hàng B thì ông C giữ, hiện không còn nên không đồng ý chia nhưng không chứng minh được việc sử dụng số tiền 4.570.000.000 đồng vào mục đích chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông C, buộc ông C phải thanh toán lại cho bà H số tiền 590.000.000 đồng (1).

[2.4] Đối với quyền sử dụng đất diện tích 450,3m² thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ tài sản gắn liền đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản riêng của ông Ngô Bá C và tính công sức đóng góp trong việc bảo quản, gìn giữ, tôn tạo đất cho bà H là 20% giá trị đất là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

Như vậy, theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thì diện tích đất 450,3m² x 60.000.000 đồng (giá đất trồng cây lâu năm) có giá trị: 27.018.000.000 đồng. Do đó, bà H được hưởng phần công sức là 27.018.000.000 đồng x 20% = 5.403.600.000 đồng (2).

- Quyền sử dụng đất trên gắn liền căn nhà cấp 4 có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch men. Bà H và ông C thừa nhận khi cha mẹ ông C cho là đất trống. Đến năm 2008 cho thuê thì người thuê đã đầu tư xây dựng công trình trên đất để làm nhà xưởng, sau đó người thuê đã trả lại mặt bằng. Bà H, ông C ai cũng cho rằng mình là người bỏ tiền ra mua lại công trình rồi đầu tư lại và cho ông Nguyễn Văn T1 thuê lại nhưng không ai cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh đã bỏ tiền ra để mua lại và đầu tư, trong khi thời điểm này ông C và bà H đang trong thời kỳ hôn nhân nên có căn cứ cho rằng căn nhà này là tài sản trong thời kỳ hôn nhân nên mỗi người được $\frac{1}{2}$ tương đương số tiền 321,9m² x 3.126.000 đồng/m² x 60% = 603.755.000 đồng/2 = 301.677.500 đồng (3).

- Đối với lợi tức có được từ việc cho thuê nhà gắn liền với phần đất 450,3m². Phía bà H cho rằng, ông C là người đã thu tiền thuê hàng tháng từ

tháng 02/2024 đến nay. Qua xem xét hợp đồng thuê ngày 01/3/2024 được ký kết giữa ông C với ông Nguyễn Văn T1 thì thời hạn thuê bắt đầu từ ngày 01/3/2024 đến ngày 01/3/2027 với tổng số tiền 402.500.000 đồng như cấp sơ thẩm xem xét về công sức đóng góp để tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung thì ông C có công sức đóng góp nhiều hơn (đất là tài sản riêng của ông C trước thời kỳ hôn nhân) nên cần chia hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc cho thuê nhà đất thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 62 theo tỷ lệ bà H được hưởng 30% tương đương số tiền 120.750.000 đồng và ông C được hưởng 70% giá trị hoa lợi, lợi tức tương đương số tiền 281.750.000 đồng. Ông C phải thanh toán lại cho bà H số tiền 120.750.000 đồng (4).

Như vậy, tổng số tiền ông C phải thanh toán lại cho bà H như sau: 590.000.000 đồng (1) + 5.403.600.000 đồng (2) + 301.677.500 đồng (3) + 120.750.000 đồng (4) = 6.416.027.500 đồng.

[3] Người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu định giá lại tài sản có tranh chấp vì Toà án sơ thẩm định giá vào tháng 3/2025 đến nay đã lâu nên cần định giá lại. Xét thấy, trước khi mở phiên toà cũng như trong đơn kháng cáo của bị đơn không có yêu cầu định giá lại, tại phiên toà phúc thẩm lại yêu cầu là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Toà án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, phù hợp pháp luật; ông C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới có giá trị chứng minh cho yêu cầu kháng của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[5] Xét quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông C không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông C phải nộp án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 148, khoản 1 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Bá C.

2. Giữ nguyên Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 16/2025/HNGĐ-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Bị đơn ông Ngô Bá C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0017455 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh ;
- Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa GD&NCTN, VP.

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

Lê Hoàng Vương