

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 643/2026/DS-PT

Ngày: 11- 5 -2026

Về việc “Tranh chấp về việc đòi  
lại tài sản và chia tài sản chung  
sau khi ly hôn”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Bà Hoàng Thị Thúy Lành

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Phan Ngọc Nhân, *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Phạm Khánh, *Kiểm sát viên.*

Ngày 11 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 03 năm 2026 về việc “Tranh chấp đòi tài sản và chia tài sản chung”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 299/2025/DS-ST ngày 19 tháng 09 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 307/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị N, sinh năm 1965

Địa chỉ cư trú: Số D, ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Thân Trung Đ, sinh năm: 1974 - Công ty L thuộc đoàn luật sư tỉnh T) (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Dương Văn V, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số nhà D, ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Giảng Hùng C, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số I D, khu phố C, thị trấn N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/4/2026) (có mặt).

**- Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Trần Thị N và bị đơn ông Dương Văn D.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 01 năm 2023 và những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa bà Trần Thị N, đại diện bà Trần Thị N trình bày:* Bà Trần Thị N là người sử dụng thửa đất số 829, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An ( nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Nguồn gốc thửa đất là do cha mẹ ruột của bà tặng cho vào năm 2007. Bà xây dựng một căn nhà cấp 4 trên phần đất nêu trên. Đến năm 2021, bà tiếp tục xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần đất.

Bà và ông Dương Văn V có quan hệ sống chung như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn từ năm 1992 đến năm 1996 không còn chung sống. Đến năm 2011, ông V kết nối lại quan hệ tình cảm với bà và cùng chung sống tại căn nhà trên thửa đất số 829. Quá trình chung sống, ông V thường xuyên cờ bạc, không cùng chăm lo cho gia đình, không có nguồn thu nhập. Do đó, bà có đơn khởi kiện xin ly hôn với ông V. Tại Bản án số 332/2022/HNGĐ-ST, ngày 15/12/2022, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên không công nhận quan hệ vợ chồng giữa bà và ông V, về tài sản chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hiện nay, ông Dương Văn V vẫn đang cư trú tại căn nhà cấp 4 trên phần đất thuộc thửa 829. Mặc dù, bà đã nhiều lần yêu cầu ông V trả lại nhà và di dời đi nơi khác sinh sống nhưng ông không thực hiện.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Dương Văn V trả lại quyền sử dụng thửa đất số 829, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, trên đất có căn nhà cấp 4 do bà làm chủ sở hữu.

*Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 05/9/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Dương Văn V và người đại diện theo ủy quyền của ông V trình bày:* Vợ chồng ông chung sống năm 1992 đến năm 1997 thì phát sinh mâu thuẫn, ông bỏ nhà đi. Bà N có tình cảm với người khác, có con riêng sinh năm 1999. Sau đó đến năm 2001 thì bà N về chung sống lại với ông cho đến năm 2022 thì phát sinh mâu thuẫn và bà N yêu cầu ly hôn và đã được Tòa án xét xử theo Bản án số 332/2022/HNGĐ-ST. Về tài sản chung vợ chồng tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Khi chung sống vợ chồng ông được cha mẹ vợ cho phần đất thửa số 829, diện tích 985m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 1017,8m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Vợ chồng làm thuê xây căn nhà nhỏ trên đất được cha mẹ cho. Sau đó năm 2017, ông có bán phần đất của ông được cha mẹ ông cho với số tiền chuyển nhượng là 850 triệu đồng. Đến năm 2019-2020, vợ chồng xây nhà lớn và sửa căn nhà nhỏ vợ chồng trước đó đã xây dựng trên đất.

Đến năm 2019, vợ chồng ông cùng mua phần đất thửa 460, tờ bản đồ số 28, diện tích 200m<sup>2</sup> tọa lạc ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn tiền mua nhà đất là do vợ chồng ông dành dụm và lấy từ tiền ông bán đất khoảng hơn 100 triệu đồng để mua phần đất trên, do là vợ chồng nên ông để bà N đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với số tiền tiết kiệm là do bà N bán phần đất khác của cha mẹ của bà N cho được số tiền khoảng 02 đến 03 tỷ, bà N gửi tiết kiệm khoảng 1,9 tỷ, sau đó bà N rút tiền còn lại khoảng 1,2 tỷ gửi tại Phòng giao dịch ngân hàng C1.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Ngày 05/9//2024, ông có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án xem xét chia 1/2 tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông và bà N gồm số tiết kiệm 1.200.000.000 đồng đang gửi tại Phòng giao dịch Ngân hàng C1; thửa đất số 460, tờ bản đồ số 28, diện tích 200m<sup>2</sup> tọa lạc ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An; thửa đất số 829, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã H, huyện Đ, tỉnh Long An và căn nhà cấp 4 trên đất.

Tại Bản án sơ thẩm số 299/2025/DS-ST ngày 19 tháng 09 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh đã căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 16 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 166, Điều 205, khoản 1 Điều 213 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn V đối với bà Trần Thị Thị N về việc “Chia tài sản chung sau khi ly hôn” đối với phần đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 460 (thửa mới 221), tờ bản đồ số 28 (bản đồ mới số 27) tọa lạc ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) và yêu cầu chia 1/2 số tiền gửi tiết kiệm 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) tại Phòng C1, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn V đối với bà N về yêu cầu chia tài sản là phần đất diện tích 985m<sup>2</sup> thuộc thửa 829 (thửa mới 169), tờ bản đồ số 08 (bản đồ mới số 09) diện tích đo đạc thực tế 1017,8m<sup>2</sup> tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh); căn nhà trên đất xây dựng năm 2021.

Buộc bà Trần Thị N có trách nhiệm thanh toán cho ông Dương Văn V số tiền 485.763.500 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi ba ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N1 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Bà Trần Thị N được quyền sử hữu 01 căn nhà cấp 4 (nhà 1), xây năm 2022, có kết cấu móng cột đá, bê tông cốt thép, nhà vệ sinh bên ngoài, mái che bên hông cột sắt, nền xi măng, mái tol thiếc và tài sản gắn liền với đất.

3. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc “Đòi tài sản” đối với ông Dương Văn V.

Ông Dương Văn V có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị N phần đất tranh chấp diện tích 985m<sup>2</sup> thuộc thửa 829 (thửa mới 169), tờ bản đồ số 08 (bản đồ mới số 09) diện tích đo đạc thực tế 1017,8m<sup>2</sup> tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) có tứ cận Đông giáp thửa số 162, 166, 167; Tây giáp thửa 170; Nam giáp đường đá xanh; Bắc giáp thửa 168. Cùng tài sản trên đất 01 căn nhà cấp 4 (nhà 2) xây dựng khoảng năm 2006 có kết cấu móng cột đá, bê tông cốt thép, tường

xây gạch nền xi măng, có 01 mái che trước, kết cấu bê tông và tài sản gắn liền với đất. (Đính kèm Bản trích đo địa chính số 392-2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 04/10/2024).

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 23/2024/QĐ-BPKCTT ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh) về việc Phong tỏa 02 thẻ tiết kiệm có kỳ hạn tại Phòng giao dịch ngân hàng C1, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị N cụ thể: Thẻ AD 220110 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), kỳ hạn 12 tháng, mở ngày 24/11/2022. Thẻ AD 22012 số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng), kỳ hạn 04 tháng, mở ngày 24/11/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 02/10/2025, nguyên đơn bà Trần Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà thanh toán cho ông Dương Văn V tiền xây dựng nhà và công sức đóng góp, đề nghị sửa án dân sự sơ thẩm bà chỉ đồng ý hỗ trợ ông V số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 02/9/2025, bị đơn ông Dương Văn V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bà trình bày thửa đất số 829, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H cũ, nay là nhà số D, ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh là tài sản riêng của bà, có nguồn gốc do cha mẹ ruột tặng cho riêng. Quá trình chung sống, ông V không có thu nhập ổn định, không có đóng góp trong việc tạo lập quyền sử dụng đất. Đối với căn nhà và công trình trên đất, bà cho rằng phần lớn tiền xây dựng là do bà bỏ ra, ông V chỉ có hỗ trợ một phần công sức nên bà chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông V số tiền 200.000.000 đồng. Bà không đồng ý chia quyền sử dụng đất thửa 829, không đồng ý chia thửa đất 460 và không đồng ý chia số tiền tiết kiệm 1.200.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn V trình bày, ông V giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông V và bà Trần Thị N chung sống với nhau trong thời gian dài như vợ chồng, trong quá trình chung sống, hai bên cùng quản lý, sử dụng, giữ gìn, tôn tạo thửa đất số 829 và cùng tạo lập căn nhà trên đất. Ông cho rằng cấp sơ thẩm chỉ xem xét chia cho ông 1 giá trị căn nhà và 10% công sức đóng góp là chưa tương xứng với công sức thực tế ông V đã bỏ ra. Ngoài ra, thửa đất số 460 là tài sản được cha mẹ cho chung trong thời gian hai bên chung sống và số tiền tiết kiệm 1.200.000.000 đồng cũng được hình thành trong thời kỳ chung sống nên phải được xác định là tài sản chung. Vì vậy, ông V đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm tăng phần công sức đóng góp cho ông V đối với thửa đất 829 lên 30% và giữ nguyên phần chia cho ông 1 giá trị căn nhà trên đất như cấp sơ thẩm đã giải quyết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm, chỉ ghi

nhận sự tự nguyện của bà N hỗ trợ cho ông Dương Văn V số tiền 200.000.000 đồng. Đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông V vì ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có đóng góp vào việc tạo lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 829, thửa đất số 460 và số tiền tiết kiệm 1.200.000.000 đồng. Theo người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, các tài sản nêu trên đều có nguồn gốc từ tài sản riêng của bà N nên không có căn cứ xác định là tài sản chung của các bên.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- *Về tố tụng*: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng. Kháng cáo của bà Trần Thị N và ông Dương Văn V được thực hiện trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung*: Thửa đất số 829 có nguồn gốc do cha ruột bà N tặng cho riêng bà N, thửa đất số 460 và số tiền tiết kiệm 1.200.000.000 đồng cũng có căn cứ xác định là tài sản riêng của bà N. Ông V không cung cấp được chứng cứ chứng minh đây là tài sản chung nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu chia các tài sản này.

Đối với căn nhà xây dựng trên thửa đất 829, có căn cứ xác định ông V có đóng góp nên cấp sơ thẩm chia cho ông V 1/2 giá trị căn nhà là phù hợp. Ngoài ra, ông V có công sức giữ gìn, tôn tạo thửa đất 829 nên việc cấp sơ thẩm tính cho ông V 10% công sức, tương ứng 207.936.000 đồng là có căn cứ.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên chưa rõ ràng về phần chấp nhận, không chấp nhận yêu cầu của ông V đối với thửa đất 829, căn nhà trên đất, đồng thời phần án phí dân sự sơ thẩm tính chưa chính xác. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N và ông Dương Văn V, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án và án phí dân sự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị N và ông Dương Văn V được thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273, 276, 278 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của bà Trần Thị N và ông Dương Văn V, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trần Thị N và ông Dương Văn V.

[2.1] Bà Trần Thị N và ông Dương Văn V chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1992 nhưng không thực hiện việc đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật.

Quan hệ hôn nhân giữa các bên đã được giải quyết tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 322/2022/HNGĐ-ST ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An không công nhận quan hệ vợ chồng giữa bà N và ông V. Do đó, khi phát sinh tranh chấp về tài sản, quan hệ tài sản giữa các bên không được điều chỉnh theo chế độ tài sản của vợ chồng mà phải được xem xét, giải quyết theo quy định tại Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và các quy định có liên quan của Bộ luật Dân sự. Việc giải quyết tài sản phải căn cứ vào công sức đóng góp thực tế của mỗi bên trong quá trình tạo lập, quản lý, sử dụng, duy trì và tôn tạo tài sản.

[2.2] Đối với thửa đất số 829, tờ bản đồ số 8, nay là thửa mới số 169, tờ bản đồ mới số 09, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 985m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 1.017,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là xã H, tỉnh Tây Ninh. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/3/2008 thể hiện thửa đất có nguồn gốc do cha ruột bà N tặng cho riêng bà N. Ông V cho rằng đất được cha mẹ bà N cho chung hai người nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất thửa 829 là tài sản riêng của bà N, không chấp nhận yêu cầu của ông V về việc chia đôi quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.3] Theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bà Trần Thị N và ông Dương Văn V bắt đầu chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1992. Sau thời gian phát sinh mâu thuẫn và không còn chung sống, đến khoảng năm 2001 hai bên quay lại chung sống ổn định, đặc biệt từ năm 2014 cho đến khi phát sinh tranh chấp, ông V và bà N cùng sinh sống trên thửa đất số 829, tờ bản đồ số 8, nay là thửa mới số 169, tờ bản đồ mới số 09, diện tích thực tế 1.017,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại nhà số D, ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà N thừa nhận ông V có cùng quản lý, sử dụng đất, tham gia giữ gìn, tôn tạo tài sản và có đóng góp trong việc xây dựng căn nhà số A cùng các công trình trên đất trong giai đoạn từ năm 2019 đến năm 2021. Ngoài ra, ông V còn cung cấp giấy xác nhận của ông Phạm Văn M – chủ cơ sở vật liệu xây dựng H và ông Đào Văn T – người nhận thi công xây dựng nhà, thể hiện ông V có trực tiếp thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng và chi phí thi công căn nhà số 1 trên thửa đất số 829. Các tài liệu này phù hợp với Biên bản định giá tài sản ngày 28/3/2024 xác định căn nhà số A và công trình xây dựng trên đất được hình thành trong thời gian hai bên chung sống, đồng thời phù hợp với lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa.

Quyền sử dụng đất thửa số 829 có nguồn gốc do cha ruột bà Trần Thị N tặng cho riêng bà N theo hợp đồng tặng cho ngày 18/3/2008, nhưng trong quá trình quản lý, sử dụng tài sản, ông Dương Văn V có thời gian chung sống với bà N kéo dài nhiều năm, cùng quản lý, khai thác, sử dụng ổn định thửa đất số 829, làm cho giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được duy trì, ổn định và gia tăng theo thời gian.

Cấp sơ thẩm chỉ xác định chia cho ông V hưởng 10% giá trị công sức đóng góp là chưa đánh giá đầy đủ quá trình đóng góp thực tế của ông V đối với tài sản tranh chấp. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông V, xác định ông V được hưởng 20% giá trị công sức đóng góp đối với quyền sử dụng đất thửa

số 829 là phù hợp với thực tế, bảo đảm nguyên tắc công bằng và quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

Theo kết quả định giá, quyền sử dụng đất thửa số 829 có giá trị 2.079.360.000 đồng, nâng mức công sức đóng góp của ông V từ 10% lên 20% giá trị quyền sử dụng đất thửa số 829, tương ứng số tiền 415.872.000 đồng.

[2.3] Đối với căn nhà số A và công trình xây dựng trên thửa đất 829, theo biên bản định giá tài sản ngày 28/3/2024 có giá trị 555.655.293 đồng. Căn nhà được xây dựng, sửa chữa trong thời gian bà N và ông V chung sống. Ông V cung cấp được tài liệu thể hiện có tham gia thanh toán chi phí vật liệu, chi phí xây dựng, bà N cũng thừa nhận ông V có tham gia đóng góp nhưng cho rằng mức đóng góp không lớn. Do đó, cấp sơ thẩm xác định căn nhà và công trình xây dựng là tài sản có sự đóng góp của cả hai bên, chia cho ông V 1/2 giá trị, tương ứng 277.827.500 đồng là phù hợp, cần giữ nguyên.

Như vậy, tổng số tiền bà Trần Thị N phải thanh toán cho ông Dương Văn V gồm: 1/2 giá trị căn nhà và công trình xây dựng là 277.827.500 đồng; 20% công sức đối với quyền sử dụng đất thửa 829 là 415.872.000 đồng. Tổng cộng bà N phải thanh toán cho ông V số tiền 693.699.500 đồng.

[2.4] Đối với kháng cáo của bà Trần Thị N, như phân tích ở mục [2.2], mục [2.3] không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, bà N thừa nhận ông V có cùng chung sống, quản lý, sử dụng đất và tham gia xây dựng, cải tạo công trình trên đất. Đồng thời ông V có cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đóng góp chi phí xây dựng. Do đó, việc bà N chỉ đồng ý hỗ trợ ông V số tiền 200.000.000 đồng là chưa tương xứng với công sức thực tế của ông V trong quá trình quản lý, giữ gìn, tôn tạo tài sản tranh chấp.

[2.5] Đối với kháng cáo của ông V yêu cầu chia 1/2 quyền sử dụng đất thửa 829, thửa đất 460 và số tiền tiết kiệm 1.200.000.000 đồng, xét thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ. Như đã phân tích ở mục [2.2] mục [2.3] Thửa đất 829 có nguồn gốc cha bà ruột bà N tặng cho riêng bà N, thửa đất 460 và số tiền tiết kiệm cũng có căn cứ xác định hình thành từ tài sản riêng của bà N. Ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có đóng góp tài chính để tạo lập các tài sản này. Do đó, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông V về việc tăng mức công sức đối với thửa đất 829 từ 10% lên 20%, các nội dung kháng cáo khác của ông V không được chấp nhận.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm về phần nghĩa vụ thanh toán nên cần sửa án phí sơ thẩm cho phù hợp. Ông Dương Văn V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần tài sản được chia là 31.747.980 đồng và án phí không có giá ngạch 900.000 đồng đối với yêu cầu chia các tài sản không phải là tài sản chung gồm thửa 829, 460 và tiền tiết kiệm 1,2 tỷ đồng. Tổng cộng 32.647.980 đồng.

Bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ thanh toán cho ông V là 31.747.980 đồng.

[3] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Văn V, sửa bản án sơ thẩm về phần công sức đóng góp, nghĩa vụ thanh toán và án phí.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên do bà N là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Ông V được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông V.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn V.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 299/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh về phần nghĩa vụ thanh toán và án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 26, 147, 148, 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 166, 205, 213, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn V đối với bà Trần Thị N về việc “Chia tài sản chung sau khi ly hôn” đối với phần đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 460 (thửa mới 221), tờ bản đồ số 28 (bản đồ mới số 27) tọa lạc ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) và yêu cầu chia 1/2 số tiền gửi tiết kiệm 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng) tại Phòng C1, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn V đối với bà Trần Thị N về yêu cầu chia tài sản là phần đất diện tích 985m<sup>2</sup> thuộc thửa 829 (thửa mới 169), tờ bản đồ số 08 (bản đồ mới số 09) diện tích đo đạc thực tế 1017,8m<sup>2</sup> tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh); căn nhà trên đất xây dựng năm 2021.

Buộc bà Trần Thị N có trách nhiệm thanh toán cho ông Dương Văn V tổng cộng số tiền chia tài sản chung và công sức đóng góp 693.699.500 đồng (Sáu trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng

N1 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Bà Trần Thị N được quyền sử hữu 01 căn nhà cấp 4 (nhà 1), xây năm 2022, có kết cấu móng cột đá, bê tông cốt thép, nhà vệ sinh bên ngoài, mái che bên hông cột sắt, nền xi măng, mái tol thiếc và tài sản gắn liền với đất.

3. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc “Đòi tài sản” đối với ông Dương Văn V.

Ông Dương Văn V có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị N phần đất tranh chấp diện tích 985m<sup>2</sup> thuộc thửa 829 (thửa mới 169), tờ bản đồ số 08 (bản đồ mới số 09) diện tích đo đạc thực tế 1017,8m<sup>2</sup> tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) có tứ cận Đông giáp thửa số 162, 166, 167; Tây giáp thửa 170; Nam giáp đường đá xanh; Bắc giáp thửa 168. Cùng tài sản trên đất 01 căn nhà cấp 4 (nhà 2) xây dựng khoảng năm 2006 có kết cấu móng cột đá, bê tông cốt thép, tường xây gạch nền xi măng, có 01 mái che trước, kết cấu bê tông và tài sản gắn liền với đất. (Đính kèm Mạnh trích đo địa chính số 392-2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 04/10/2024).

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 23/2024/QĐ-BPKCTT ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh) về việc Phong tỏa 02 thẻ tiết kiệm có kỳ hạn tại Phòng giao dịch ngân hàng C1, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trần Thị N cụ thể: Thẻ AD 220110 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), kỳ hạn 12 tháng, mở ngày 24/11/2022. Thẻ AD 22012 số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng), kỳ hạn 04 tháng, mở ngày 24/11/2022.

5. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí thẩm định tại chỗ, Mạnh trích đo địa chính, thẩm định giá tài sản, thu thập tài liệu chứng cứ tổng cộng số tiền 10.661.000 đồng. Ông V, bà N mỗi người nộp 10.000.000 đồng. Ông V tự nguyện chịu 3.248.000 đồng, bà N tự nguyện chịu 7.413.000 đồng đã hoàn trả cho ông V số tiền 6.752.000 đồng, hoàn trả cho bà N 2.587.000 đồng. Ông V, bà N đã nhận lại số tiền trên xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông V phải chịu 31.747.980 đồng và án phí không có giá ngạch 900.000 đồng, tổng cộng 32.647.980 đồng nhưng được khấu trừ 21.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006125 ngày 24/10/2024 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang án phí. Do đó, ông V còn phải nộp tiếp số tiền 11.647.980 đồng (mười một triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn, chín trăm tám mươi đồng).

Bà Trần Thị N phải chịu 31.747.980 đồng (ba mươi một triệu, bảy trăm bốn mươi bảy nghìn, chín trăm tám mươi đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008167 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh) sang án phí. Do đó, bà N còn phải nộp tiếp 31.447.980 đồng (Ba mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi bảy nghìn, chín trăm tám mươi đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Dương Văn V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông V 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004927 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

8. 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

**Nguyễn Thị Diễm Hằng**

