

**Bản án số: 145/2025/HNGĐ - PT**

Ngày: 18/9/2025

V/v: *Tranh chấp chia*

*tài sản chung sau khi ly hôn.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Bích Hạnh

**Các thẩm phán:** Bà Lê Thúy Linh.

Ông Trần Anh Tuấn.

**Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Ông Nguyễn Khánh Nam, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Sơn Cầm, Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm thụ lý số 91/2024/TLPT-HNGĐ ngày 11/07/2024 về việc: “Tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn”. Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 23/2024/HNGĐ - ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Hà Nội) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 682/2025/QĐ-PT ngày 05/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 838/2024/QĐ – PT ngày 04/9/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị **Lý Thị N**, sinh năm 1992.

Căn cước công dân số: \*\*\*\*\* cấp ngày 10/4/2021.

Đăng ký nhân khẩu thường trú: Số F Chung cư E ngõ H N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Số F Chung cư E ngõ H N, phường Y, thành phố Hà Nội);

Địa chỉ liên hệ: Chung cư H N, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội (Nay là: Chung cư H N, phường T, thành phố Hà Nội). *(Chị N có mặt)*

- **Bị đơn:** Anh **Lê Văn H**, sinh năm 1980.

Căn cước công dân số: \*\*\*\*\* cấp ngày 10/4/2021.

Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Số F, Chung cư E ngõ H N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Số F Chung cư E ngõ H N, phường Y, thành phố Hà Nội).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thanh H1** – Công ty L2; Địa chỉ: Tầng D, Tháp A Tòa nhà K, phường Y, thành phố Hà Nội. *(Anh H và Luật sư H1 có mặt)*

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

### **1/ Công ty Cổ phần Đ.**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp \*\*\*\*\* do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố H cấp lần đầu ngày 22/12/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25/10/2016.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đình L** - Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở chính: Ngõ H K + 500 đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội - Phòng 210, Tòa nhà H, số E, ngõ H, N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (*Nay là: Phòng 210, Tòa nhà H, số E, ngõ H, N, phường Y, thành phố Hà Nội*).  
(Ông L vắng mặt)

### **2/ Công ty Cổ phần K.**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp \*\*\*\*\* do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố H cấp lần đầu ngày 29/4/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 08/4/2019.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Dương Thị Ngọc L1** - Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở chính: Số D, Biệt thự C, Khu B, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (*Nay là: Số D, Biệt thự C, Khu B, phường H, thành phố Hà Nội*).

Địa chỉ trụ sở: P, Tòa nhà H, số E, ngõ H, N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (*Nay là: Phòng 210, Tòa nhà H, số E, ngõ H, N, phường Y, thành phố Hà Nội*).

(Bà L1 vắng mặt)

**3/ Ông Lê Quang V**, sinh năm 1956 (Bố đẻ anh Lê Văn H); Căn cước công dân số: \*\*\*\*\* cấp ngày 17/12/2021.

Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Xóm A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An (*Nay là: Thôn Q, xã Q, tỉnh Nghệ An*).

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang V: Ông **Nguyễn Thanh H1**, sinh năm 1980; Căn cước công dân số: \*\*\*\*\* , cấp ngày 22/11/2021; Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú: Tổ dân phố số A, phường P, quận B, thành phố Hà Nội (*Nay là: Tổ dân phố số A, phường P, thành phố Hà Nội*). Theo Giấy ủy quyền lập ngày 18/9/2025.

(Ông H1 có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại Bản tự khai, các văn bản tố tụng tại Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Sau đây gọi tắt là: “Tòa án cấp sơ thẩm”), nguyên đơn là chị Lý Thị N trình bày như sau:**

Năm 2018, chị Lý Thị N và anh Lê Văn H đã bỏ chung số tiền là **400.000.000** đồng (Bốn trăm triệu đồng) để mua căn hộ số 0611 Chung cư E ngõ H N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội của công ty cổ phần K và Công ty cổ phần C2 son theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB - HS căn hộ số 11 tầng 6 tháng 11/2018. Chị và anh H khi còn vợ chồng có thể chấp căn hộ nêu trên để vay số tiền **613.530.000** đồng (Sáu trăm mười ba triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng) tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh K1, quận T, Hà Nội để thanh toán với chủ đầu tư. Nay chị mong Tòa án giải quyết cho chị mua lại tài sản

của chồng cũ là  $\frac{1}{2}$  giá trị căn hộ theo định giá của Tòa án, để chị có chỗ ở ổn định nuôi con chung. Hiện nay chị đang nuôi con chung mà không nhận được sự chu cấp nuôi con từ chồng cũ.

Trên đây là nguyện vọng của chị, kính mong Tòa án sớm giải quyết.

**\* *Tại bản tự khai, văn bản tố tụng tại Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Sau đây gọi tắt là: “Tòa án cấp sơ thẩm”), bị đơn anh Lê Văn H trình bày:***

Anh xác nhận căn hộ S H ngõ H N, H, H, Hà Nội có diện tích 58,5m<sup>2</sup> được hình thành trong thời kỳ hôn nhân và có mua với giá như chị N trình bày như trên là đúng. Hiện nay có thể chấp căn hộ để vay số tiền **613.530.000** đồng tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh K1, quận T, Hà Nội và cũng đã chi trả một phần tiền gốc. Nay anh đề nghị hai bên cùng có trách nhiệm thanh toán tiền lãi đã trả ngân hàng Đại chúng từ ngày 15/11/2022 đến 15/11/2023 là **111.770.000** đồng mà anh trả cho Ngân hàng. Về phần của anh sau khi chia căn hộ chung cư, anh không bán phần tài sản của mình để lấy chỗ sinh hoạt và đi làm.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**1. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh H5 – Phòng G do ông Đỗ Văn C đại diện trình bày:**

Theo Hợp đồng tín dụng số: 05-12/2018/HĐTD/PVB – HVT ngày 10/12/2018 ký giữa chị Lý Thị N, anh Lê Văn H và bên Ngân hàng để vay số tiền gốc **613.530.000** đồng. Mục đích vay để mua nhà và thế chấp bằng căn hộ chung cư tại 0611 nhà chung cư cao tầng tại số E, ngõ H, đường N, phường H, quận H, Hà Nội. Hợp đồng vay đứng tên chị Lý Thị N còn nghĩa vụ trả nợ là chị N và anh H. Chị N, anh H đã trả nợ số tiền: 147.000.000 đồng tiền gốc tính đến ngày 27/2/2024. Tạm tính đến ngày 19/4/2024 chị N, anh H còn nợ số tiền gốc còn lại là 417.569.000 đồng, tổng số tiền lãi: 21.542.464 đồng. Tổng dư nợ: 439.111.464 đồng. Mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán  $\frac{1}{2}$  nợ gốc và lãi: 439.111.464 đồng : 2 = 219.555.732 đồng.

Nay ngân hàng yêu cầu chị N, anh H tất toán ngay toàn bộ khoản nợ trước khi Tòa án ra quyết định; Đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

**2. Công ty cổ phần Đ do ông Đào Văn T -Phó Giám đốc, trình bày tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 27/3/2024, nội dung cụ thể như sau:**

Ngày 20/11/2018, ông Lê Văn H có ký Hợp đồng mua bán căn hộ Chung cư số 1106 (Số A tầng 6) tại địa chỉ số E, ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội, diện tích xây dựng là: 57,8m<sup>2</sup> với giá là: 884.340.000 đồng (T1 trăm tám mươi tư triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng). Đến thời điểm ngày 09/7/2020 thì sửa thêm tên vợ vào để làm hộ khẩu. Nguồn tiền mua nhà của cả hai vợ chồng hay của một người thì tôi không biết. Hiện nay, Công ty còn giữ lại 5% giá trị của Hợp đồng mua căn hộ chung cư là 44.217.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu, hai trăm mười bảy nghìn đồng). Khi nào Công ty chúng tôi làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư thì chủ sở hữu mới thanh toán nốt 5% số tiền còn lại. Ông T đề nghị được vắng mặt trong các quá trình tố tụng, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử.

**Tại Bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 23/2024/LHST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội đã quyết định:**

**1. Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung của chị Lý Thị N đối với anh Lê Văn H.**

Giao căn hộ 0611 nhà chung cư cao tầng tại số E, ngõ H, đường N, H, H, Hà Nội cho chị Lý Thị N được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt.

**2. Về trách nhiệm dân sự:**

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, chị Lý Thị N có trách nhiệm thanh toán trả anh Lê Văn H tiền chênh lệch về tài sản chung là **541.549.268 đồng** (Năm trăm bốn mươi một triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm sáu mươi tám đồng). Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 20/4/2024) 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật chị Lý Thị N có trách nhiệm thanh toán trả bên Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 – Chi nhánh H5 – Phòng G số tiền gốc là **417.569.000 đồng** (Bốn trăm mười bảy triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn đồng); tiền lãi quá hạn tính đến ngày 19/4/2024 là **21.542.464 đồng** (Hai mươi một triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi bốn đồng) và tiền lãi kể từ ngày 20/4/2024. Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 mà hai bên đã thỏa thuận và ký kết theo hợp đồng tín dụng số: 05-12/2018/HĐTD/PVB – HVT ngày 10/12/2018.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 10/5/2024, anh Lê Văn H đã kháng cáo toàn bộ Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 23/2024/HNGĐ - ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

**\* Lời khai tại cấp phúc thẩm, anh Lê Văn H trình bày tại Bản tự khai ngày 19/7/2025 và biên bản lấy lời khai ngày 15/4/2025, cụ thể như sau:**

**I. Trình bày diễn biến sự việc và tài sản tranh chấp:**

Trong thời kỳ hôn nhân, anh Lê Văn H và chị Lý Thị N cùng đứng tên mua **căn hộ số 0611** theo HĐMB số 0611/2018/HĐMB-HS ngày **20/11/2018**, và phụ lục hợp đồng số 03 tiến độ thanh toán và số tiền phải nộp khi bàn giao căn hộ. Tổng giá trị hợp đồng là **900.602.182 đồng**. Số tiền anh H đã thanh toán cho chủ đầu tư ngày 20/11/2018 là 566.865.000 đồng. Anh H và chị N có thể chấp căn hộ

đó (C) để vay vốn tại Ngân hàng P, C3 – P1, Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HDTD/PVB–HVT ngày 10/12/2018, số tiền vay: **613.530.000 đồng** (Sáu trăm mười ba triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng), để thanh toán tiền cho chủ đầu tư và sửa sang căn hộ.

Nguồn gốc số tiền thanh toán theo đợt 1, số tiền là **566.865.000 đồng**:

Anh Lê Văn H và chị Lý Thị N kết hôn năm: 2013, đến năm 2024 vợ chồng anh chị ly hôn. Ngày 20/11/2018, anh H ký Hợp đồng mua căn hộ 0611/2018/HĐMB-HS căn hộ số 11, tầng 6 tại số E, Ngõ H, đường N, Phường H, Quận H (cũ), Thành phố Hà Nội. Theo đó số tiền đã nộp đợt 1: **566.865.000 đồng**. Trong đó:

Số tiền: **269.865.000 đồng** là tiền riêng của anh H, do lao động tích lũy trước hôn nhân. Số tiền **297.000.000 đồng**: Nguồn gốc là tiền anh H vay của bố để anh là ông Lê Quang V, để thuận tiện cho việc nhận và rút tiền, anh H đã đề nghị ông V chuyển khoản vào tài khoản chị N để thanh toán (theo chứng từ chuyển tiền ngày 16/11/2018). Đề nghị Tòa án ghi nhận và xác định đây là công sức đóng góp của anh H. Anh H đề nghị Tòa án triệu tập ông Lê Quang V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bởi đây là khoản nợ chung của 2 vợ chồng trong thời kì hôn nhân để làm rõ nguồn gốc số tiền và công sức đóng góp. Như vậy, toàn bộ số tiền đã nộp cho chủ đầu tư: **566.865.000 đồng** là do công sức đóng góp của riêng anh Lê Văn H.

Ngày 20/11/2018, anh H ký Hợp đồng mua căn hộ 0611/2018/HĐMB-HS căn hộ số 11, tầng 6 tại số E, Ngõ H, đường N, Phường H, Quận H, Thành phố Hà Nội đã hoàn thành việc thanh toán cho chủ đầu tư: **566.865.000 đồng** tại thời điểm ký Hợp đồng. Ngày 10/12/2018, sau khi ký hợp đồng mua bán 20 ngày, anh H và chị N thế chấp Căn 0611 để vay vốn tại P, Chi nhánh H5 – Phòng G, HĐTD số 05-12/2018/HDTD/PVB–HVT ngày 10/12/2018, số tiền vay: **613.530.000 đồng**, để thanh toán tiền còn lại theo tiến độ cho chủ đầu tư và sửa sang căn hộ.

Tính đến ngày 16/04/2025, anh H đã trực tiếp thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho P, số tiền là: **163.542.000 đồng**.

Trong thời kỳ này, để tích lũy tiền để trả nợ Ngân hàng P, ngoài việc chi tiêu cho sinh hoạt gia đình, số tiền còn dư ra, anh H đều chuyển vào tài khoản của chị N để tích lũy trả nợ cho ngân hàng P. Tổng số tiền anh H đã chuyển vào tài khoản của chị N tại ngân hàng P là: **225.303.000 đồng** ( Hai trăm hai mươi lăm triệu, ba trăm linh ba nghìn đồng). có Bảng kê, chứng từ kèm theo.

| STT | Ngày GD   | Số tiền | Nội dung chi tiết              | Bút lục | Ghi chú    |
|-----|-----------|---------|--------------------------------|---------|------------|
| 24  | 1/14/2022 | 7300000 | TT KHOAN VAY CHO LY THI NGUYET | 68      | Trang 4/26 |
| 25  | 3/15/2022 | 7300000 | CHUYEN TIEN CHO LE THI NGUYET  | 48      | 15/26      |
| 26  | 4/15/2022 | 7400000 | CHUYEN TIEN CHO LE THI NGUYET  | 49      | 19/26      |
| 27  | 2/15/2022 | 2000000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI     | 45      |            |

|    |            |         |                                      |    |  |
|----|------------|---------|--------------------------------------|----|--|
|    |            |         | NGUYET                               |    |  |
| 28 | 2/15/2022  | 7300000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 44 |  |
| 29 | 1/15/2021  | 7600000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 43 |  |
| 30 | 1/15/2021  | 2000000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 42 |  |
| 31 | 2/17/2021  | 7900000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 41 |  |
| 32 | 2/17/2021  | 1500000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 40 |  |
| 33 | 3/15/2021  | 6720000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 2  |  |
| 34 | 3/15/2021  | 1500000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 39 |  |
| 35 | 4/15/2021  | 7520000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 38 |  |
| 36 | 4/15/2021  | 1500000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 37 |  |
| 37 | 5/17/2021  | 7350000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 36 |  |
| 38 | 5/17/2021  | 2000000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 35 |  |
| 39 | 6/15/2021  | 7500000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 34 |  |
| 40 | 6/15/2021  | 2000000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 33 |  |
| 41 | 9/15/2021  | 7250000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 32 |  |
| 42 | 9/15/2021  | 2000000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 31 |  |
| 43 | 10/15/2021 | 7000000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 30 |  |
| 44 | 10/15/2021 | 2000000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 29 |  |
| 45 | 11/15/2021 | 6200000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 28 |  |
| 46 | 12/15/2021 | 7200000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 27 |  |
| 47 | 12/15/2021 | 1000000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 26 |  |
| 48 | 8/15/2020  | 7720000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 25 |  |
| 49 | 8/15/2020  | 1500000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 24 |  |
| 50 | 9/15/2020  | 7700000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI<br>NGUYET | 23 |  |
| 51 | 9/15/2020  | 1500000 | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI           | 22 |  |

|                  |            |                    |                                    |    |  |
|------------------|------------|--------------------|------------------------------------|----|--|
|                  |            |                    | NGUYET                             |    |  |
| 52               | 10/15/2020 | 7500000            | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI NGUYET  | 21 |  |
| 53               | 11/16/2020 | 7830000            | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI NGUYET  | 20 |  |
| 54               | 11/16/2020 | 1500000            | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI NGUYET  | 19 |  |
| 55               | 12/15/2020 | 7280000            | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI NGUYET  | 1  |  |
| 56               | 12/15/2020 | 2000000            | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI NGUYET  | 18 |  |
| 57               | 6/14/2019  | 6700000            | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI NGUYET  | 12 |  |
| 58               | 9/19/2019  | 2000000            | THANH TOAN THE MC KH LY THI NGUYET | 11 |  |
| 59               | 10/15/2019 | 6400000            | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI NGUYET  | 10 |  |
| 60               | 11/15/2019 | 2000000            | NOP TIEN THE TD LY THI NGUYET      | 9  |  |
| 61               | 11/15/2019 | 6550000            | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI NGUYET  | 8  |  |
| 62               | 5/15/2019  | 3250000            | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI NGUYET  | 7  |  |
| 63               | 9/14/2019  | 3210000            | NOP TIEN MAT VAO TK LY THI NGUYET  | 46 |  |
| 64               | 12/8/2020  | 5268000            | TT THE MC 000000000361947          | 6  |  |
| 65               | 2/4/2021   | 9645000            | TT TTD 000000000361947             | 5  |  |
| 66               | 4/7/2021   | 15100000           | TT THE MC 000000000361947          | 4  |  |
| 67               | 9/12/2021  | 1510000            | TT THE MC 000000000361948          | 47 |  |
| 68               | 2/8/2022   | 100000             | TT THE MC 000000000361947          | 3  |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |            | <b>225.303.000</b> |                                    |    |  |

Chị N từ khi kết hôn không có công việc ổn định, anh H là lao động chính trong gia đình, mọi chi phí ăn ở sinh hoạt do anh H chi trả, dư giả được bao nhiêu, anh H đều gửi cho chị N giữ để trả nợ ngân hàng.

## **II. Tổng hợp quá trình mua bán, thanh toán, công sức đóng góp mua căn hộ:**

Hợp đồng mua bán căn hộ 0611/2018/HĐMB-HS căn hộ số A, tầng 6 tại số E, Ngõ H, đường N, Phường H, Quận H, Hà Nội đã ký hoàn thành việc thanh toán cho chủ đầu tư đợt 1 ngày 20/11/2018, số tiền: **566.865.000** đồng tại thời điểm ký Hợp đồng là do công sức của anh Lê Văn H. Ngày 10/12/2018 anh H và chị N vay Ngân hàng P, C3 – PGD Hoàng Văn T2, HĐTD số 05-12/2018/HDTD/PVB-HVT ngày 10/12/2018, số tiền **613.530.000** đồng, để thanh toán số tiền còn lại theo tiến độ cho chủ đầu tư và sửa sang căn hộ. (Sau 20 ngày kể từ khi hoàn thành việc thanh toán đợt 1). Số tiền anh H đã thanh toán cho ngân hàng tính đến **16/04/2025** là: **163.542.000 đồng**. Số tiền anh H đã tiết kiệm được gửi cho chị N để trả nợ ngân hàng khi cần: **225.303.000 đồng**. Giá trị căn hộ mua theo Hợp đồng mua bán với chủ đầu tư: **900.602.182 đồng**. Số tiền anh H đã đóng góp để mua căn hộ tính

đến 16/04/2025: 566.865.000 đồng + 163.542.000 đồng + 225.303.000 đồng = 955.710.000 đồng. Toàn bộ căn nhà trên mua được là do công sức đóng góp chủ yếu của một mình anh H, tổng cộng anh H đã đóng góp cho căn hộ này: 955.710.000 đồng. Trong khi đó giá trị căn nhà là: 900.602.182 đồng.

Tính đến ngày 20/3/2025, anh H và chị N còn nợ P tổng số tiền gốc và lãi và các khoản phí phát sinh theo nội dung của Hợp đồng tín dụng cho vay số Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT ngày 10/12/2018 ký giữa khách hàng là anh Lê Văn H và P – Chi nhánh H5 – Phòng G; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản (phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà số 05-12/2018/HĐBD-PVB-HVT ngày 10/12/2018 số công chứng 09549.2018/HĐTC quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2018 lập tại Văn phòng C4 ký giữa chị Lý Thị N (vợ anh Lê Văn H) và anh Lê Văn H và P – Chi nhánh H5 – Phòng G; Tài sản thế chấp là Căn hộ số 11, tầng 06 thuộc dự án: Công trình nhà ở cao tầng, kết hợp văn phòng Thương mại và đỗ xe; Địa điểm: Tại số E, ngõ H, đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội), số tiền là: 426.656.883 đồng; Trong đó, nợ gốc là: 402.770.000 đồng; Nợ lãi là: 23.886.883 đồng. Anh H xác nhận khoản nợ trên. Trường hợp chị N là người trực tiếp thanh toán nốt toàn bộ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT ngày 10/12/2018 thì Ngân hàng P phải có trách nhiệm thực hiện việc giải chấp và bàn giao lại toàn bộ hồ sơ khoản vay, tài sản thế chấp, các văn bản, thông báo giải chấp, giấy tờ liên quan đến khoản vay cho chị N. Ngược lại, nếu anh H thu xếp thanh toán được toàn bộ khoản nợ trên cho P thì chị N cũng phải đồng ý cho anh H được nhận lại các văn bản liên quan đến tài sản thế chấp nêu trên. Ngoài khoản vay trên, chị N và anh H không còn khoản vay chung nào khác.

Nay, anh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm giao cho anh được toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ 0611 nêu trên với các căn cứ sau đây:

+ Đề nghị Tòa án căn cứ: Điều 33, Điều 59, Điều 61 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 219 Bộ Luật Dân sự năm 2015 để công nhận công sức đóng góp toàn bộ chi phí của anh H trong quá trình tạo lập và duy trì Căn hộ 0611.

+ Chị N đã có nơi ở mới, chuyển ra ngoài ở riêng từ năm 2022. Con gái chung của anh H và chị N là cháu Lê Lý Phương T3 (Giới tính nữ; sinh ngày 22/6/2022) không được ở với mẹ như theo Quyết định thuận tình ly hôn số 322/2022/QĐST- HNGĐ ngày 22/06/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai... Chị N gửi con về cho bố mẹ để chị N ở Nghệ An chăm sóc để thuận tiện cho việc sinh hoạt riêng tư, gây khó khăn cho anh H trong việc thăm nom và chăm sóc con chung. Anh H được giao sử dụng căn hộ sẽ đón con lên Hà Nội chăm sóc, nuôi dưỡng, học tập ổn định.

+ Anh H đang trực tiếp sinh sống, làm việc ổn định tại Căn hộ 0611 và có đủ điều kiện kinh tế để thanh toán ngay giá trị chênh lệch tài sản cho chị N.

**\* Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, chị Lý Thị N trình bày nội dung sau:**

Anh Lê Văn H và chị Lý Thị N kết hôn năm: 2013, đến năm 2022 vợ chồng anh chị ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn số 322/2022 ngày 22/6/2022 Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, có nội dung: Công nhận sự thuận tình ly hôn giữa chị Lý Thị N và anh Lê Văn H. Anh chị có 01 con chung là cháu Lê Lý Phương T3 (Giới tính nữ; sinh ngày 22/6/2022); Giao con chung cho chị Lý Thị N trực tiếp nuôi dưỡng; Tạm hoãn việc cấp dưỡng nuôi con chung đối với anh H. Từ khi ly hôn đến nay, anh H không cấp dưỡng nuôi con chung, chị N một mình nuôi con, không có nhà ở phải đi thuê nhà nên phải gửi con về cho bố mẹ đẻ ở quê nuôi dưỡng.

Ngày 04/9/2023, chị N có đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là: Căn hộ số 11, tầng 06 (0611) thuộc dự án: Công trình nhà ở cao tầng, kết hợp văn phòng Thương mại và đỗ xe; Địa điểm: Tại số E, ngõ H, đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Số tiền anh H và chị N đã bỏ ra để mua căn hộ là **400.000.000** đồng (Bốn trăm triệu đồng) là tiền chung của vợ chồng. Vụ án đã được Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 10/12/2018, anh H và chị N ký Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT ngày 10/12/2018 ký giữa khách hàng là anh Lê Văn H và Ngân hàng TMCP Đ1 (P) – Chi nhánh H5 – Phòng G; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản (phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà số 05-12/2018/HĐBĐ-PVB-HVT ngày 10/12/2018 giữa chị Lý Thị N (thời điểm đó là vợ anh Lê Văn H) và anh Lê Văn H và P – C3 – PGD Hoàng Văn T2; Tài sản thế chấp là Căn hộ 0611. Từ tháng 01/2022 đến tháng 8/2022, anh H đã chuyển vào tài khoản của chị N tại Ngân hàng TMCP Đ1 (P) để chị thanh toán trả nợ gốc và nợ lãi cho P, khoản nợ mua căn hộ 0611, số tiền cụ thể chị không nhớ. Từ cuối năm 2023 đến nay, chị N thường xuyên chuyển khoản vào tài khoản của ngân hàng P để trả nợ cho khoản vay. Ngày 17/4/2025, chị N trực tiếp thanh toán nốt toàn bộ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT số tiền: **431.000.000** đồng (Bốn trăm ba mươi một triệu đồng), P đã thực hiện việc giải chấp và bàn giao lại toàn bộ hồ sơ khoản vay liên quan đến tài sản thế chấp, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018, các văn bản, thông báo giải chấp, giấy tờ liên quan đến khoản vay cho chị N. Đến nay, chị N vẫn đang giữ toàn bộ các văn bản, thông báo thông báo giải chấp, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 nêu trên. Tổng số tiền chị N đã chuyển vào P để trả nợ là: **498.000.000** đồng.

Nay chị N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án số 23/2024/HNGĐ-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; Giao cho chị N được quyền sở hữu căn hộ trên.

**\* Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Công ty Cổ phần Đ do ông Nguyễn Đình L là Giám đốc đại diện theo pháp luật và Công ty Cổ phần K do bà Dương Thị Ngọc L1 là Giám đốc đại diện theo pháp luật:** Đã được Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội triệu tập họp lệ, tổng đạt các văn bản tố tụng và Thông báo yêu cầu giao nộp chứng cứ liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ

chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 mà Bên bán nhà ở là Công ty Cổ phần Đ, Công ty Cổ phần K và Bên mua nhà ở là: Ông Lê Văn H. Nhưng hai công ty này vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng nên không có lời khai.

**\* Ngày 05/9/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đưa ông Lê Quang V - sinh năm 1956 (bố đẻ anh Lê Văn H) vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.**

Lời khai tại cấp phúc thẩm, ông Lê Quang V trình bày: Ông Lê Quang V là bố đẻ của anh Lê Văn H. Ông V kết hôn với bà Phạm Thị Q, sinh năm 1961. Ông bà có 03 người con chung là: Lê Văn H, sinh năm 1980; Lê Văn H2, sinh năm 1985 và Lê Văn H3, sinh năm 1996. Trong thời kỳ hôn nhân với bà Q, ông V có tài sản riêng là số tiền **297.000.000 đồng** (Hai trăm chín mươi bảy triệu đồng). Anh H biết việc này nên có gọi điện về quê hỏi vay ông V số tiền trên để mua căn hộ chung cư F, nhà chung cư C, ngõ H, N, H, quận H, thành phố Hà Nội. Anh H bảo ông V chuyển tiền vào số tài khoản 108002681039 cho vợ anh là chị Lý Thị N để chị N nộp hộ vào tài khoản của Công ty cổ phần K và Công ty cổ phần Đ.

Anh Lê Văn H kết hôn với chị Lý Thị N năm 2013. Năm 2022, anh H và chị N ly hôn. Nay chị N khởi kiện yêu cầu chia căn hộ chung cư 0611 nêu trên, ông V đề nghị Tòa án xác định số tiền **297.000.000 đồng** (Hai trăm chín mươi bảy triệu đồng) là công sức đóng góp của con trai ông là anh Lê Văn H trong việc tạo lập nên căn nhà. Ông V xác định cho anh H số tiền trên và không yêu cầu chị N trả lại cho ông số tiền này.

Ông V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, ông V đề nghị Tòa án xem xét công sức của anh H là người có công sức đóng góp chủ yếu tạo lập nên căn hộ 0611 để giao cho anh H được sở hữu, sử dụng căn hộ, anh H có trách nhiệm thanh toán chênh lệch tài sản. Vì lý do sức khỏe, ông V xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng của vụ án. Ông V đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh H1 thay mặt ông tham gia tố tụng tại phiên tòa. Ngoài ra, ông V không trình bày thêm và không yêu cầu giải quyết vấn đề nào khác.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh Lê Văn H là Luật sư Nguyễn Thanh H1 trình bày:***

Bị đơn anh Lê Văn H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Lý Thị N về việc yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là căn hộ số 0611 Chung cư E ngõ H N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Số F Chung cư E ngõ H N, phường Y, thành phố Hà Nội). Nhưng anh H không đồng ý với cách đánh giá chứng cứ, phân chia của bản án sơ thẩm và đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai. Nay anh H xin rút yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu định giá và chia tài sản chung (bất động sản) là đầy đủ tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân gồm các tài sản trong nhà và 01 xe máy SH biển kiểm soát 29H2 276-36 mua năm 2021; Anh H rút yêu cầu Tòa án xác minh tài sản của chị Lý Thị N gồm: 2 sổ tiết kiệm đứng tên chị Lý Thị N trong thời kỳ hôn nhân

là: 100.000.000 đồng và 50.000.000 đồng, tổng cộng: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Anh H giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo còn lại, cụ thể:

1. Định giá lại tài sản là Căn hộ chung cư 0611 nhà chung cư cao tầng tại số E, ngõ H, đường N, phường H, quận H, Hà Nội phù hợp với quy định của pháp luật là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành định giá, anh không đồng ý với kết quả định giá tại cấp sơ thẩm do công ty T4 mà chị N mời định giá nên không có tính chính xác.

2. Đưa ông Lê Quang V (là bố đẻ anh H) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Đây là yêu cầu mà anh V đã nhiều lần yêu cầu tại cấp sơ thẩm nhưng không được chấp nhận). Vì anh H đã hỏi vay ông V số tiền 297.000.000 đồng và nhờ ông V chuyển vào tài khoản của chị Lý Thị N, mục đích thuận tiện cho việc chuyển tiền vào tài khoản của bên bán căn hộ 0611. Đối với số tiền 297.000.000 đồng đến nay ông V xác định cho anh H số tiền này. Đề nghị Tòa án xác định anh H là người có công sức và đóng góp về tiền của nhiều nhất trong việc tạo lập căn hộ trên. Mặc dù mức đóng góp của chị N rất ít (chỉ khoảng 20%) nhưng anh H vẫn đề nghị Tòa án phân chia tỷ lệ cho anh H được hưởng 70% giá trị căn hộ, chị N được hưởng 30% giá trị căn hộ.

3. Đề nghị Tòa án giao căn hộ trên cho anh H, anh H có trách nhiệm thanh toán giá trị chênh lệch tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn cho chị N.

**Anh Lê Văn H đồng ý với phần trình bày của Luật sư Nguyễn Thanh H1 và bổ sung nội dung như sau:**

Anh H giữ nguyên lời khai tại Bản tự khai đã gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Giá trị căn hộ số 0611 Chung cư E ngõ H N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội theo nội dung Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS là: **900.602.182 đồng**. Tổng số tiền anh H đóng góp để tạo lập nên căn hộ trên là: **955.710.000 đồng**; Trong đó, số tiền: **269.865.000 đồng** là tiền riêng của anh H, do lao động tích lũy trước hôn nhân; Số tiền **297.000.000 đồng** có nguồn gốc là tiền anh H vay của bố đẻ anh là ông Lê Quang V; Số tiền **163.542.000 đồng** mà anh chuyển trả vào tài khoản của P để thanh toán cho khoản nợ mua căn hộ trên tại Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT cũng là tiền lương anh tích góp và làm thêm để trả tiền mua nhà. Trong khi tổng số tiền chị N chuyển khoản vào tài khoản của P để thanh toán cho Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT, tính đến nay là: **505.000.000 đồng – 225.303.000 đồng** (là tiền của anh H chuyển khoản cho chị N trả nợ Ngân hàng P) thì số tiền đóng góp của chị N (để tạo lập căn hộ 0611) chỉ là: **280.303.000 đồng**, so với phần đóng góp  $\frac{3}{4}$  giá trị căn hộ của anh H thì chị N chỉ đóng góp  $\frac{1}{4}$  giá trị căn hộ. Ngoài căn hộ trên, anh chị không có tài sản chung nào khác.

Đề nghị Tòa án căn cứ: Điều 33, Điều 59, Điều 61 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 219 Bộ Luật Dân sự năm 2015 để công nhận công sức đóng góp gần như toàn bộ chi phí của anh H trong quá trình tạo lập và duy trì căn hộ 0611 để chia cho anh được hưởng 70% giá trị căn hộ 0611 và được nhận bằng hiện

vật để toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ 0611, anh tự nguyện thanh toán cho chị N 30% giá trị căn hộ 0611 cho chị N theo kết quả định giá tại cấp phúc thẩm. Hiện nay, căn hộ nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Sau khi vợ chồng anh ly hôn thì chị N được giao nuôi con chung cháu Lê Lý Phương T3 (Giới tính nữ; sinh ngày 22/6/2022), cháu T3 không được ở với mẹ như theo Quyết định thuận tình ly hôn số 322/2022/QĐST- HNGĐ ngày 22/06/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội có nội dung: Giao con chung cho chị Lý Thị N trực tiếp nuôi dưỡng... Chị N gửi con về cho bố mẹ đẻ của chị N ở Nghệ An chăm sóc để thuận tiện cho việc sinh hoạt riêng tư, gây khó khăn cho anh H trong việc thăm nom, chăm sóc con chung. Anh H được giao căn hộ sẽ đón con lên Hà Nội nuôi dưỡng, học tập.

Ngoài số tiền 225.303.000 đồng mà anh H gửi vào tài khoản của chị N thanh toán nợ cho ngân hàng P thì anh H còn chuyển tiền cho chị N thanh toán chi tiêu sinh hoạt gia đình nhưng chuyển vào tài khoản khác của chị N vì ngoài tài khoản dành riêng để thanh toán nợ tại P thì chị N còn có một tài khoản khác. Nhưng anh H không có tài liệu chứng minh tại phiên tòa. Mặt khác, sở dĩ anh H không chuyển tiền cấp dưỡng nuôi con cho chị N vì chị N không trực tiếp nuôi con mà chuyển về quê nên anh rất bức xúc, anh cho rằng có thể con anh không được sử dụng số tiền đó.

***Nguyên đơn chị Lý Thị N trình bày:***

Chị N không đồng ý với các yêu cầu kháng cáo của anh H. Chị giữ nguyên lời khai về quá trình kết hôn, ly hôn. Ngày 04/9/2023, chị N có đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân là: Căn hộ số 0611 Chung cư E ngõ H N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Vụ án đã được Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai xét xử theo đúng quy định của pháp luật. Nay chị đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xác định Căn hộ 0611 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân vì có công sức đóng góp của chị. Ngoài căn hộ trên, anh chị không có tài sản chung nào khác. Cụ thể như sau: Ngày 20 tháng 11 năm 2018, anh chị mua căn hộ 0611/2018/HĐMB-HS căn hộ số 11, tầng 6 tại số E, Ngõ H, đường N, Phường H, Quận H (cũ), Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 và Phụ lục kèm theo. Số tiền anh H nộp để mua căn hộ 0611 là **400.000.000** đồng là tiền chung của vợ chồng. Nhưng chị không có chứng cứ chứng minh.

Ngày 10/12/2018, anh H và chị N ký Hợp đồng tín dụng số 05 - 12/2018/HĐTD/PVB-HVT ngày 10/12/2018 với Ngân hàng TMCP Đ1 ( P) – Chi nhánh H5 – Phòng G để vay số tiền 613.530.000 đồng để thanh toán số tiền còn lại cho chủ đầu tư và sửa chữa căn hộ Hợp đồng thế chấp ngày 10/12/2018 ký giữa chị Lý Thị N và anh Lê Văn H với P – Chi nhánh H5 – Phòng G; Tài sản thế chấp là Căn hộ số 11, tầng 06 (0611) nêu trên.

Chị N xác nhận: Từ ngày 14/01/2022 đến ngày 02/8/2022, anh H đã chuyển vào tài khoản của chị N (số tài khoản 109000517682 tại Ngân hàng TMCP Đ1, PVCB) để

chị thanh toán trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng P, khoản nợ mua căn hộ 0611, tổng số tiền là: **225.303.000** đồng. Đến nay, chị N được biết số tiền anh H đã trực tiếp chuyển trả nợ gốc và nợ lãi cho P từ ngày 15/01/2019 đến ngày 15/11/2023 số tiền là: **163.542.000** đồng. Chị N không có ý kiến gì về vấn đề này.

Công sức của chị trong việc tạo lập căn hộ trên như sau:

Ngày 26/12/2023, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **8.000.000** đồng (Tám triệu đồng);

Ngày 24/4/2024, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **8.000.000** đồng (Tám triệu đồng);

Ngày 17/5/2024, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **4.000.000** đồng (Bốn triệu đồng);

Ngày 23/5/2024, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **4.000.000** đồng (Bốn triệu đồng);

Ngày 20/6/2024, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **7.000.000** đồng (Bảy triệu đồng);

Ngày 19/7/2024, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **7.000.000** đồng (Bảy triệu đồng);

Ngày 19/8/2024, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **7.000.000** đồng (Bảy triệu đồng);

Ngày 19/8/2024, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **9.000.000** đồng (Chín triệu đồng);

Ngày 18/9/2024, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **6.000.000** đồng (Sáu triệu đồng);

Ngày 18/10/2024, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **7.000.000** đồng (Bảy triệu đồng);

Ngày 18/12/2024, chị N chuyển tiền thanh toán trả Ngân hàng P, số tiền: **7.000.000** đồng (Bảy triệu đồng);

Ngày 17/4/2025, chị N trực tiếp thanh toán nốt toàn bộ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT ngày 10/12/2018 số tiền: **431.000.000** đồng (Bốn trăm ba mươi một triệu đồng); P đã thực hiện việc giải chấp và bàn giao lại: Bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 và các giấy tờ liên quan đến việc giải chấp căn hộ nêu trên cho chị N, hiện chị N vẫn đang giữ toàn bộ Hợp đồng mua bán, các văn bản, thông báo và giấy tờ nêu trên.

Tổng số tiền chị N đã chuyển vào P (để trả nợ cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT ngày 10/12/2018 số tiền là: **505.000.000** đồng (Năm trăm linh năm triệu đồng).

Ngoài ra, chị N trình bày: Ngày 16/11/2018, ông Lê Quang V là bố đẻ của anh Lê Văn H có chuyển vào tài khoản của chị N (số tài khoản: 108002681039 tại V1) số tiền **297.000.000** đồng (Hai trăm chín mươi bảy triệu); Không ghi nội dung chuyển khoản; Trong số tiền này có **110.000.000** đồng là tiền của bố mẹ chị N bán vàng gửi ông V chuyển cho chị N, còn lại là tiền ông V chuyển cho chị N để chi

tiêu, sinh hoạt hàng ngày. Chị N không có tài liệu chứng minh về vấn đề này. Việc anh H và ông V trình bày tại cấp phúc thẩm là chuyển tiền để chị N trả nợ tiền mua căn hộ 0611 nêu trên là không đúng.

Xét đến công sức đóng góp tạo lập Căn hộ 0611 nêu trên, chị N cho rằng anh H và chị N đóng góp số tiền tương đương nhau, chưa kể chị phải lo chi tiêu cho gia đình trong thời kỳ chung sống cùng anh H. Anh H không đóng góp tiền nuôi con chung cho chị. Do đó, chị N đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chia tài sản chung theo hướng mỗi người được hưởng 50% giá trị căn hộ và chị được hưởng bằng hiện vật là căn hộ 0611. Chị sẽ có trách nhiệm thanh toán trả cho anh H số tiền chênh lệch giá trị tài sản chung cho anh H. Do hiện nay kinh tế của chị khó khăn, chị sẽ cố gắng trả dần cho anh H số tiền chênh lệch giá trị căn hộ. Hiện nay, căn hộ nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**Ông Lê Quang V do ông Nguyễn Thanh H1 là đại diện theo ủy quyền trình bày:** Ông Lê Quang V giữ nguyên lời khai đã trình bày tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, đề nghị Tòa án xác định số tiền **297.000.000 đồng** (Hai trăm chín mươi bảy triệu đồng) ông đã chuyển khoản vào tài khoản của chị N vào ngày 16/11/2018 để trả nợ ngân hàng cho con trai ông là anh H, là công sức đóng góp của anh Lê Văn H trong việc tạo lập nên căn hộ 0611. Ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền **297.000.000 đồng** (Hai trăm chín mươi bảy triệu đồng) ông đã chuyển khoản vào tài khoản của chị N. Nhưng ông V xác định cho anh H số tiền trên và không yêu cầu chị N trả lại cho ông số tiền này. Ông V đề nghị Tòa án xem xét công sức của anh H là người có công sức đóng góp chủ yếu tạo lập nên căn hộ trên để phân chia tài sản chung cho anh H phần tỷ lệ giá trị tài sản nhiều hơn chị N và giao cho anh H được sở hữu, sử dụng căn hộ 0611.

**Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần K vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên không có lời khai.**

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:**

**Về tố tụng:** Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

**Về nội dung:** Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Khoản 2, Điều 308 BLTTDS 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lê Văn H; Sửa Bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 23/2024/HNGĐ – ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai (Nay là: Tòa án nhân dân Khu vực 3), thành phố Hà Nội theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về chia tài sản chung sau khi ly hôn của chị N đối với anh H. Xác định tài sản chung sau khi ly hôn của anh H, chị N là Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Căn hộ số 11 tầng 6

(0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E, Tòa nhà H, ngõ H đường N, phường Y, thành phố Hà Nội), diện tích phủ bì là: 57,8m<sup>2</sup>; diện tích thông thủy là: 50,2m<sup>2</sup>; trị giá: **2.048.160.000 đồng** (Hai tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng). Chia cho anh H hưởng 60% giá trị tài sản, chị N hưởng 40% giá trị tài sản. Giao cho anh H quản lý, sử dụng Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E, Tòa nhà H, ngõ H đường N, phường Y, thành phố Hà Nội; Anh H có nghĩa vụ thanh toán chênh lệch giá trị tài sản chung cho chị N.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

##### **1.1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Ngày 09/4/2023, nguyên đơn chị Lý Thị N có đơn khởi kiện về việc: “Chia tài sản sau khi ly hôn” đối với bị đơn anh Lê Văn H, sinh năm 1980; Đăng ký nhân khẩu thường trú và nơi cư trú tại: Số F Chung cư E ngõ H N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Số F Chung cư E ngõ H N, phường Y, thành phố Hà Nội). Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai (Nay là: Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Hà Nội) thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền; Quan hệ pháp luật của vụ án xác định là: “Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn” theo khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

##### **1.2. Về thủ tục kháng cáo:**

Ngày 25/4/2024, Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai xét xử sơ thẩm và tuyên án tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 23/2024/LHST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 10/5/2024, anh Lê Văn H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Định giá lại tài sản phù hợp với giá trị thị trường hiện tại; Yêu cầu Tòa án giao Căn hộ 0611 cho anh H và anh H sẽ trả tiền cho chị N khi có sự phán quyết của Tòa án. Đơn kháng cáo của anh H kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo đúng thời hạn là hợp lệ nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

##### **1.3. Về thủ tục tổng đạt:**

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để thực hiện quyền tự khai, quyền và nghĩa vụ tố tụng; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 682/2025/QĐ-PT ngày 05/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 838/2024/QĐ – PT ngày 04/9/2025 cho Công ty Cổ phần Đ do ông Nguyễn Đình L là Giám đốc đại diện theo pháp luật và Công ty Cổ phần K do bà Dương Thị Ngọc L1 là Giám đốc đại diện theo pháp luật nhưng cả 02 Công ty trên vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng nên không có lời khai. Đồng thời,

Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần K vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa phúc thẩm không có lý do. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

**1.4 Về việc xác định tư cách tố tụng của đương sự, bổ sung người tham gia tố tụng và chấm dứt tư cách tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa “Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (P) – Chi nhánh H5 – Phòng G” vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa đúng quy định của pháp luật vì “P – Chi nhánh H5 – Phòng G” không có tư cách pháp nhân đầy đủ, là đơn vị hạch toán phụ thuộc của P theo Luật Doanh nghiệp. Đây là sai sót nghiêm trọng của cấp sơ thẩm. Sai sót này đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Ngày 03/3/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đưa: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (P) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, yêu cầu bổ sung Đơn khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và ra Thông báo giao nộp chứng cứ kèm theo. Ngày 06/6/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận được “Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu tất toán khoản vay” của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (tên viết tắt là: P), với nội dung:

“... Trong quá trình giải quyết vụ án nêu trên tại cấp sơ thẩm, P – Chi nhánh H5 – Phòng G nay đổi tên thành Phòng G1 có yêu cầu tất toán khoản vay đối với bà Lý Thị N và ông Lê Văn H đối với: Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB – HVT ngày 10/12/2018 ký giữa khách hàng là ông Lê Văn H và P – Chi nhánh H5 – Phòng G; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản (phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà số 05-12/2018/HĐBĐ–PVB–HVT ngày 10/12/2018 số công chứng 09549.2018/HĐTC quyền số 04/TP/CC–SCC/HĐGD ngày 10/12/2018 lập tại Văn phòng C4 ký giữa bà Lý Thị N (vợ ông Lê Văn H) và ông Lê Văn H và P – Chi nhánh H5 – Phòng G; Tài sản thế chấp là Căn hộ số 11, tầng 06 thuộc dự án: Công trình nhà ở cao tầng, kết hợp văn phòng Thương mại và đỗ xe; Địa điểm: Tại số E, ngõ H, đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Nay, P và P – Chi nhánh H5 – Phòng G nay đổi tên thành Phòng G1 xin rút lại toàn bộ yêu cầu đòi ông Lê Văn H và bà Lý Thị N tất toán toàn bộ khoản vay nêu trên. Vì ngày 17/4/2025, bà Lý Thị N đã đứng ra tất toán toàn bộ nghĩa vụ nợ của bà Lý Thị N và ông Lê Văn H đối với Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB–HVT ngày 10/12/2018 ký giữa khách hàng là ông Lê Văn H và P – Chi nhánh H5 – Phòng G; Khế ước nhận nợ ngày 14/12/2018, ngày 18/12/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản (phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà số 05-12/2018/HĐBĐ–PVB–HVT ngày 10/12/2018 số công chứng 09549.2018/HĐTC quyền số 04/TP/CC–SCC/HĐGD ngày 10/12/2018 lập tại Văn phòng C4 ký giữa bà Lý Thị N (vợ ông Lê Văn H) và ông Lê Văn H và P – Chi nhánh H5 – Phòng G. Ngân hàng P đã thực hiện việc giải chấp đối với tài sản bảo đảm nêu trên và đã bàn giao

toàn bộ hồ sơ khoản vay, tài sản thế chấp, các văn bản, thông báo giải chấp cho bà Lý Thị N. Vì vậy bằng đơn này, P kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội chấm dứt, đình chỉ tư cách tổ tụng của Ngân hàng TMCP Đ1 (P) trong vụ án nêu trên. Đồng thời, P cũng đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội chấm dứt, đình chỉ tư cách tổ tụng của P – Chi nhánh H5 – Phòng G vì Chi nhánh này không có tư cách pháp nhân đầy đủ và là đơn vị kinh doanh phụ thuộc vào P.”.

Ngày 06/6/2025, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội chấm dứt tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (tên viết tắt: P) và P – Chi nhánh H5 – Phòng G (nay đổi tên thành Phòng G1) trong vụ án. Như vậy, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (P) và P – Chi nhánh H5 – Phòng G (nay đổi tên thành Phòng G1) không còn liên quan về quyền và nghĩa vụ tố tụng và nội dung đối với vụ án trên.

Đối với Liên danh Công ty cổ phần K và Công ty cổ phần Đ (đại diện là Công ty Đ): Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các tài liệu về giấy chứng nhận đăng doanh nghiệp của hai công ty này để xác định tư cách pháp nhân của mỗi công ty, không có tài liệu về thỏa thuận Liên danh giữa hai công ty nhưng vẫn đưa: “Liên danh Công ty cổ phần K và Công ty cổ phần Đ (đại diện là Công ty Đ)” vào tham gia tố tụng; Không có người đại diện theo pháp luật tham gia tố tụng; Không căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp để xác định tư cách pháp nhân là tùy tiện, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của hai công ty nói trên, thu thập các Quyết định của UBND thành phố H về việc cho phép Công ty cổ phần Đ chuyển mục đích sử dụng 4.889m<sup>2</sup> đất tại ngõ H đường N, phường H, H để Liên danh Công ty cổ phần K và Công ty cổ phần Đ thực hiện: Dự án đầu tư “Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng thương mại và đỗ xe” có nhà chung cư tại số E, ngõ H đường N, phường H, quận H (nay là: phường Y), thành phố Hà Nội, làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét yêu cầu của bị đơn tại cấp sơ thẩm, Đơn kháng cáo, Bản chính Giấy nộp tiền ngày 16/11/2018 của ông Lê Quang V (có nội dung: Ông V đã chuyển số tiền 297.000.000 đồng, đến người nhận tiền là chị Lý Thị N - số tài khoản 108002681039 – V1; Không ghi nội dung chuyển tiền); Yêu cầu của bị đơn anh Lê Văn H đề nghị đưa ông Lê Quang V vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ngày 05/9/2025, Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa ông V vào tham gia tố tụng để ông V thực hiện quyền tự khai và có ý kiến đề nghị đối với khoản tiền 297.000.000 đồng nêu trên là có căn cứ nhằm xác định công sức đóng góp của các bên vào việc hình thành tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân từ đó phân chia tài sản chung sau khi ly hôn giữa chị Lý Thị N, anh Lê Văn H nhằm giải quyết triệt để vụ án.

Xét thấy, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi xác định không đúng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bỏ sót người tham gia tố tụng, xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Tuy nhiên, những vi phạm này đã được khắc

phục ở cấp phúc thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Mặc dù vậy, vẫn cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm về những vi phạm nêu trên.

### **1.5 Về phạm vi giải quyết phúc thẩm:**

Theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn anh Lê Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị định giá lại căn hộ 0611 và sửa phương án chia căn hộ. Do đó, trong phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm bị kháng cáo.

#### **[2]. Về nội dung:**

Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 04/9/2023, chị N có đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn là Căn hộ 0611 nêu trên. Vụ án đã được Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai xét xử tại Bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 23/2024/LHST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Nguyên đơn chị Lý Thị N kết hôn với bị đơn anh Lê Văn H năm: 2013. Đến năm 2022, anh chị ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn số 322/2022 ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, có nội dung: Công nhận sự thuận tình ly hôn giữa chị Lý Thị N và anh Lê Văn H. Anh chị có 01 con chung là cháu Lê Lý Phương T3 (Giới tính nữ; sinh ngày 22/6/2022); Giao con chung cho chị Lý Thị N trực tiếp nuôi dưỡng; Tạm hoãn việc cấp dưỡng nuôi con chung đối với anh H. Về tài sản chung: Anh H và chị N tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa không xét. Về nợ: Anh chị xác nhận không có nợ chung, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa không xét.

Về tài sản chung là bất động sản: Anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về tài sản chung là động sản (Nhà ở chung): Ngày 20/11/2018, anh chị mua Căn hộ số 11, tầng 6 thuộc Dự án: Công trình nhà ở cao tầng, kết hợp văn phòng Thương mại và đỗ xe; tại địa chỉ: số E ngõ H N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là phường Y, thành phố Hà Nội) (Sau đây được gọi tắt là: “**Căn hộ 0611**”) theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 ký giữa: Bên bán là Liên danh Công ty CP K và Công ty cổ phần Đ với Bên mua là anh Lê Văn H.

Ngày 10/12/2018, anh Lê Văn H ký Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT ngày 10/12/2018 với Ngân hàng TMCP Đ1 (Tên viết tắt: P) – Chi nhánh H5 – Phòng G; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản (phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà số 05-12/2018/HĐBĐ-PVB-HVT ngày 10/12/2018 giữa chị Lý Thị N và anh Lê Văn H và P – C3 – PGD Hoàng Văn T2, mục đích vay số tiền 613.530.000 đồng để thanh toán tiền còn lại theo tiến độ cho chủ đầu tư và sửa sang căn hộ; Tài sản thế chấp là Căn hộ 0611. Ngày 17/4/2025, khoản nợ trên đã được tất toán. P đã thực hiện giải chấp tài sản nêu trên.

**[2.1]. Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Lê Văn H đề nghị được nhận giá trị tài sản chung bằng hiện vật là toàn bộ căn hộ 0611 và thanh toán 30% giá trị tài sản chung cho nguyên đơn chị Lý Thị N, bằng tiền:**

Về tài sản chung là bất động sản (nhà ở chung): Chị N và anh H xác nhận có nhà ở chung là: Căn hộ 0611 thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe “Nhà chung cư cao tầng, số E ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội”; Diện tích sử dụng Căn hộ là: 50,40m<sup>2</sup> theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB

-HS ngày 20/11/2018 giữa Bên bán nhà ở: Công ty cổ phần K, Công ty cổ phần Đ và Bên mua nhà ở: Anh Lê Văn H (Theo Quyết định cho thuê đất số 3765/QĐ-UBND ngày 21/9/2007 của UBND thành phố H và Văn bản số 5740/UBND – TNMT ngày 25/7/2012 của UBND thành phố H).

- Về nguồn gốc tài sản: Chị N trình bày: Năm 2018, chị N và anh H cùng mua căn hộ 0611 của Liên danh Công ty cổ phần K và Công ty cổ phần Đ theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018. Việc mua căn hộ trong thời kỳ hôn nhân của anh chị. Anh H không có ý kiến phản đối. Do đó, có căn cứ xác định căn hộ 0611 nêu trên là tài sản chung của chị N, anh H sau khi ly hôn.

- Theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 thể hiện: Diện tích sử dụng căn hộ số 11, tầng 6 nêu trên là 50,40 m<sup>2</sup>; Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi tắt là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này làm căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 điều 1 của Hợp đồng này như sau: Lô đất có ký hiệu THH8 ô quy hoạch C1 trong quy hoạch phân khu H2-4 tỷ lệ 1/2000; Trích lục bản đồ số 82TD – 08 ngày 12/08/2008; Tổng diện tích sàn xây dựng 31650 m<sup>2</sup> (GPQH số 3396/GPQH ngày 23/6/2016); Tổng diện tích sử dụng: 4.889 m<sup>2</sup> (Quyết định cho thuê đất số 3765/QĐ- UBND ngày 21/9/2007 của Chủ tịch UBND thành phố H), trong đó: Sử dụng riêng 0,0 m<sup>2</sup>, sử dụng chung: 4.889 m<sup>2</sup>; Nguồn gốc sử dụng đất là: Thuê, trong đó: Thuê 50 năm: 2.529m<sup>2</sup> (Quyết định cho thuê đất số 3765/QĐ- UBND ngày 21/9/2007); Thuê hàng năm: 2.360 m<sup>2</sup> (Quyết định cho thuê đất số 3765/QĐ- UBND). Như vậy, 4.889 m<sup>2</sup> nêu trên là đất thuộc sở hữu Nhà nước do UBND thành phố là đại diện chủ sở hữu.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh UBND thành phố H cho Công ty CP K và Công ty cổ phần Đ thuê diện tích đất nêu trên; Chưa có tài liệu chứng cứ chứng minh Công ty CP K và Công ty cổ phần Đ có quyền sử dụng diện tích đất và quyền sở hữu tài sản trên đất để bán cho anh Lê Văn H. Chưa có tài liệu chứng cứ chứng minh nguồn gốc quyền sử dụng đất của Tòa nhà này là của ai, theo quyết định hoặc hợp đồng thuê đất nào, Dự án đã được Chủ đầu tư thực hiện đến giai đoạn nào; Tài sản gắn liền với đất là những tài sản gì, thuộc quyền sở hữu của ai? Khi Công ty CP K và Công ty cổ phần Đ bán căn hộ số 0611 thì căn hộ đã kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất chưa? Chủ đầu tư đã xác nhận cho bên mua về việc đã thanh toán tiền theo tiến độ và việc kê khai cấp Giấy chứng nhận như thế nào? Nhưng Tòa án sơ thẩm vẫn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giao cho nguyên đơn được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt căn hộ 0611 là thiếu

sốt nghiêm trọng trong quá trình thu thập chứng cứ, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

***Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K do ông Đào Văn T là Phó Giám đốc của cả 02 Công ty đã giao nộp các tài liệu chứng cứ sau:***

+ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS (do Công ty Đ); Quyết định chủ trương đầu tư số 2434/QĐ-UBND ngày 25/4/2017 của UBND thành phố H (Bản photo đóng dấu treo của Công ty CP Đ;

+ Quyết định số 6119/QĐ - UBND ngày 30/8/2017 của U về việc cho phép Công ty cổ phần Đ chuyển mục đích sử dụng 4.889m<sup>2</sup> đất tại ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội để Liên danh cùng Công ty cổ phần K thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng thương mại và đỗ xe (Bản sao có chứng thực);

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K (Bản sao có chứng thực); Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 55/2016/HS-NL không có ngày, tháng 11/2016 (Bản sao có chứng thực).

+ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 55/2016/HS – NL giữa Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K về việc Hợp tác đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng thương mại và đỗ xe; Địa điểm thực hiện: Ngõ H K + 500, đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Bản sao có chứng thực).

***Theo Quyết định số 6119/QĐ- UBND ngày 30/8/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố H, có nội dung:***

**Điều 1.** Cho phép Công ty cổ phần Đ chuyển mục đích sử dụng **4.889 m<sup>2</sup>** đất tại ngõ H đường N, phường H, quận H do Công ty đang quản lý theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692440 được UBND Thành phố cấp ngày 03/11/2008 để liên danh cùng Công ty cổ phần K thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng thương mại và đỗ xe, theo dự án đầu tư được UBND Thành phố quyết định chủ trương đầu tư số 2434/QĐ-UBND ngày 25/04/2017 (trong đó Công ty cổ phần Đ là đại diện liên danh Nhà đầu tư thực hiện dự án); Giám đốc: Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K phê duyệt tại có Quyết định số 13/QĐHS ngày 26/04/2017...

**Điều 2.** Căn cứ Điều 1 Quyết định này, Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K có trách nhiệm:

1. Liên hệ với Sở T5 để xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692440 được UBND Thành phố cấp ngày 03/11/2008; làm thủ tục Hợp đồng thuê đất theo quy định;

2. Liên hệ với Cục T6 để nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và truy thu tiền thuê đất còn thiếu (nếu có) theo quy định;

3. Sau khi thực hiện xong khoản 1, 2 Điều này, liên hệ với Sở T5 để bàn giao mốc giới khu đất trên bản đồ và ngoài thực địa; hướng dẫn thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định;

4. Liên hệ với Sở Xây dựng để hướng dẫn cấp Giấy phép xây dựng và thực hiện xây dựng theo quy định; hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo phương thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo đúng quy định của Luật Nhà ở và khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

5. Sau khi đủ điều kiện bán nhà, liên hệ với Văn phòng Đ2 để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người mua nhà ở theo quy định; thực hiện trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời bàn giao căn hộ cho người mua nhà...

***Căn cứ Biên bản xác minh tại Công an phường H, Công an thành phố H, ngày 13/3/2025, có nội dung:***

Tòa nhà Hoàng D tại địa chỉ số E, ngõ H, N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội thuộc Dự án nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng thương mại và đỗ xe theo Dự án đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố H phê duyệt cho Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K thực hiện Dự án. Căn hộ số 11 tầng 6 (P) Tòa nhà trên đã được Liên danh Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K bán cho anh Lê Văn H và chị Lý Thị N nhưng hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại Tòa nhà Hoàng D nêu trên có Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K đang treo biển tại địa chỉ: P, 208 và hoạt động kinh doanh tại Phòng 210. Hiện nay, Tòa nhà Hoàng D vẫn đang được Liên doanh Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K quản lý.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Căn hộ 0611 thuộc Dự án Công trình nhà ở cao tầng, kết hợp văn phòng Thương mại và đỗ xe; Địa điểm: Tại số E, ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội ( Nay là: Căn hộ 0611 thuộc Dự án Công trình nhà ở cao tầng, kết hợp văn phòng Thương mại và đỗ xe; Địa điểm: Tại số E, Tòa nhà H, phường Y, thành phố Hà Nội) nằm trên diện tích đất 4.889m<sup>2</sup> đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của Nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố H là đại diện chủ sở hữu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692440 được UBND Thành phố cấp ngày 03/11/2008. Hiện nay, Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) nêu trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

***Xét công sức của anh Lê Văn H trong việc tạo lập khối tài sản chung:***

Công ty cổ phần K, Công ty cổ phần Đ đã giao nộp: Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 55/2016/HS – NL giữa Công ty cổ phần Đ và Công ty cổ phần K. Quá trình giải quyết vụ án, cả hai công ty trên không có yêu cầu độc lập, vẫn xác định hiệu lực của Hợp đồng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018, nên mặc dù chỉ có đại diện bên bán là Công ty cổ phần Đ do ông Nguyễn Đình L là Giám đốc, đại diện theo pháp luật ký đại diện bên bán nhưng hợp đồng mua bán trên vẫn phát sinh hiệu lực.

Theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 giữa Bên bán nhà ở: Tên liên danh: Công ty cổ phần K, Công ty cổ phần Đ với Bên mua nhà ở: Anh Lê Văn H; Đặc điểm của căn hộ mua bán: Căn hộ 0611 thuộc Dự án Công trình nhà ở cao tầng, kết hợp văn phòng Thương mại và đỗ xe; Địa điểm: Tại số E, ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội ( Nay là: Căn hộ 0611 thuộc Dự án Công trình nhà ở cao tầng, kết hợp văn phòng Thương mại và đỗ xe; Địa điểm: Tại số E, Tòa nhà H, phường Y, thành phố Hà Nội). **Phụ lục 3** kèm theo Hợp đồng mua bán số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 thì: Tổng giá trị hợp đồng là **900.602.182 đồng**. Trong đó, số tiền nộp để mua căn hộ đợt 1 là **566.865.000 đồng** (Đã nộp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 45/2010- HĐHT ngày 12/01/2010).

Số tiền phải nộp tiếp theo là: **333.737.182 đồng**, cụ thể:

Số tiền phải nộp khi dự án xong phần thô tầng 21 Thời gian (12/1/2018 – 22/1/2018) là: 96.390.000 đồng; Số tiền phải nộp khi dự án cất nóc và đi vào hoàn thiện Thời gian (14/5/2018 – 24/5/2018) là: 176.868.000 đồng; Số tiền phải nộp khi bàn giao căn hộ (31/12/2018 – **31/3/2019**) là: 60.479.182 đồng.

Tại Đơn khởi kiện, chị N trình bày: Số tiền anh H và chị nộp để mua căn hộ là **400.000.000 đồng** (Bốn trăm triệu đồng) là tiền chung của vợ chồng. Tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018, số tiền anh H nộp để mua căn hộ 0611, đợt 1 đã là: **566.865.000 đồng**. Như vậy, có căn cứ xác định: Chị N không trực tiếp ký hợp đồng mua bán và không biết cụ thể về quá trình chuyển tiền mua căn hộ. Việc mua căn hộ 0611 do anh H ký kết và thực hiện giao tiền.

Ngoài ra, chị N trình bày: Ngày 16/11/2018, ông Lê Quang V (là bố đẻ của anh Lê Văn H) có chuyển vào tài khoản của chị N (số tài khoản: 108002681039 tại V1) số tiền **297.000.000 đồng** (Hai trăm chín mươi bảy triệu); Không ghi nội dung chuyển khoản; Trong số tiền này có **110.000.000 đồng** là tiền của bố mẹ chị N bán vàng gửi ông V chuyển cho chị N, còn lại là tiền ông V chuyển cho chị N để chi tiêu, sinh hoạt hàng ngày. Tuy nhiên, chị N không có tài liệu chứng minh về vấn đề này nên không có căn cứ chấp nhận lời khai của chị N. Mặt khác, ông V đã tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và nộp bản chính Giấy nộp tiền ngày 16/11/2018 của ông Lê Quang V (có nội dung: Ông V đã chuyển số tiền **297.000.000 đồng**, đến người nhận tiền là chị Lý Thị N - số tài khoản 108002681039 – V1; Không ghi nội dung chuyển tiền); Ông V trình bày nội dung: Khoản tiền 297.000.000 đồng nêu trên là ông cho anh H vay để mua nhà, không phải là tiền cho chị N, nên trong Giấy nộp tiền ông không ghi nội dung cụ thể. Ông V đề nghị Tòa án ghi nhận công sức đóng góp cho anh H trong việc mua căn hộ 0611 đối với số tiền trên và không yêu cầu Tòa án buộc chị N trả lại ông số tiền này là có căn cứ. Như vậy, có căn cứ xác định số tiền **566.865.000 đồng** đóng đợt 1 để mua căn hộ 0611 là tiền của anh H và gia đình anh H.

Ngày 10/12/2018 anh H và chị N ký Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT ngày 10/12/2018 ký giữa khách hàng là anh Lê Văn H

và Ngân hàng TMCP Đ1 (tên viết tắt là: P) – Chi nhánh H5 – Phòng G; Để vay số tiền **613.530.000 đồng**, mục đích để thanh toán số tiền còn lại cho chủ đầu tư theo tiến độ và sửa sang căn hộ; Đồng thời, thế chấp căn hộ 0611 để bảo đảm cho khoản vay trên. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản (phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà số 05-12/2018/HĐBĐ–PVB–HVT ngày 10/12/2018 số công chứng 09549.2018/HĐTC quyền số 04/TP/CC–SCC/HĐGD ngày 10/12/2018 lập tại Văn phòng C4 ký giữa chị Lý Thị N1 anh Lê Văn H và anh Lê Văn H và P – Chi nhánh H5 – Phòng G; Tài sản thế chấp là Căn hộ 0611 thuộc dự án: Công trình nhà ở cao tầng, kết hợp văn phòng Thương mại và đỗ xe; Địa điểm: Tại số E, ngõ H, đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội).

Căn cứ các chứng từ chuyển tiền (do anh H giao nộp), lời khai của anh H và sự xác nhận của chị N tại phiên tòa phúc thẩm, có căn cứ xác định: Từ ngày 14/01/2022 đến ngày 02/8/2022, anh H đã chuyển vào tài khoản của chị N (số tài khoản 109000517682 tại Ngân hàng TMCP Đ1, PNCB) để chị N thanh toán trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng P, khoản nợ mua căn hộ 0611, tổng số tiền là: **225.303.000 đồng**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án công khai chứng cứ cho chị N được biết số tiền anh H đã trực tiếp chuyển trả nợ gốc và nợ lãi cho P từ ngày 15/01/2019 đến ngày 15/11/2023 số tiền là: **163.542.000 đồng**. Chị N không có ý kiến gì về vấn đề này.

Như vậy có căn cứ xác định, anh H và gia đình anh H (cụ thể là ông Lê Quang V) đã đóng góp tổng số tiền: **269.865.000 + 297.000.000 + 225.303.000 + 163.542.000 đồng = 955.710.000 đồng** để mua Căn hộ và trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB–HVT ngày 10/12/2018. Đây được xác định là công sức đóng góp trong việc tạo lập khối tài sản chung là căn hộ 0611 nêu trên.

#### ***Xét công sức của chị Lý Thị N trong việc tạo lập khối tài sản chung:***

Căn cứ vào chứng từ chuyển tiền của chị N giao nộp, “Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu tất toán khoản vay” của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 và xác nhận của anh Lê Văn H, có căn cứ xác nhận: Tổng số tiền chị N đã chuyển vào P (để trả nợ cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB–HVT (tài sản thế chấp là: Căn hộ 1106 (Số A tầng F) tại địa chỉ số E, ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội), số tiền là: **505.000.000 đồng**; Trong đó, ngày 17/4/2025, sau khi chị N trực tiếp thanh toán nốt toàn bộ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB–HVT ngày 10/12/2018 số tiền: **431.000.000 đồng** (Bốn trăm ba mươi một triệu đồng) thì P đã thực hiện việc giải chấp và bàn giao lại toàn bộ Hồ sơ khoản vay liên quan đến tài sản thế chấp, các văn bản, thông báo giải chấp, Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB–HVT ngày 10/12/2018, giấy tờ liên quan đến khoản vay cho chị N, hiện chị N vẫn đang giữ toàn bộ các văn bản, thông báo và giấy tờ nêu trên). Trong số tiền là: **505.000.000 đồng** chị N đóng góp trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018 có số tiền: **225.303.000 đồng** là tiền của anh H chuyển vào tài khoản của chị N để chị N chuyển trả nợ cho ngân hàng P.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định chị N đã đóng góp tổng số tiền (505.000.000 đồng - 225.303.000 đồng) **280.303.000 đồng** để mua căn hộ và trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 05-12/2018/HĐTD/PVB-HVT ngày 10/12/2018. Đây được xác định là công sức đóng góp trong việc tạo lập khối tài sản chung là căn hộ 0611 nêu trên.

***Căn cứ lời khai của Công ty cổ phần Đ do ông Đào Văn T - Phó Giám đốc, trình bày có nội dung:***

Ngày 20/11/2018, ông Lê Văn H có ký Hợp đồng mua bán căn hộ C1 cứ số 1106 (Số A tầng 6) tại địa chỉ số E, ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội, diện tích xây dựng là: 57,8m<sup>2</sup> với giá là: 884.340.000 đồng. Đến thời điểm ngày 09/7/2020 thì sửa thêm tên vợ vào để làm hộ khẩu. Hiện nay, Công ty còn giữ lại 5% giá trị của Hợp đồng mua căn hộ chung cư là **44.217.000 đồng** (Bốn mươi bốn triệu, hai trăm mười bảy nghìn đồng). Khi nào Công ty chúng tôi làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư thì chủ sở hữu mới thanh toán nốt 5% số tiền còn lại.

Xét thấy: Chị N và anh H kết hôn năm 2013, anh H là người đứng tên ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018, theo Điều 4 của Hợp đồng thể hiện: “*Tiến độ, thời gian thực hiện:*

- + Đợt 1: Xây xong phần móng: Nộp 30% (đã nộp tháng 01/2010);
- + Đợt 2: Đổ bê tông sàn tầng 5: Nộp 10% (đã nộp tháng 01/2011)”
- + Đợt 3: Đổ bê tông sàn tầng 15: Nộp 20%
- + Đợt 4: Xây xong phần thô: Nộp 20%
- + Đợt 5: Hoàn thiện và bàn giao căn hộ: Nộp 15% trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán về việc bàn giao căn hộ
- + Đợt 6: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo của bên Bán về việc bàn giao sổ đỏ: Nộp 5%.

Đến nay, anh H và chị N đã thanh toán gần hết giá trị căn hộ 0611 và chỉ còn nợ lại 5% giá trị của Hợp đồng mua căn hộ 0611, số tiền là: **44.217.000 đồng** (Bốn mươi bốn triệu, hai trăm mười bảy nghìn đồng) để chờ làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư, sẽ tiến hành giao nộp nốt cho Bên bán. Do đó, có căn cứ xác định anh H đã nộp xong **70%** giá trị căn hộ số 0611 (từ thời điểm bàn giao căn hộ năm 2019). Từ ngày 26/12/2023, chị N mới tiến hành nộp tiền vào tài khoản thanh toán nợ của P cho đến ngày chị N tắt toàn bộ khoản vay; Xác định tỷ lệ đóng góp của chị N là: **30%** giá trị căn hộ. Như vậy, có căn cứ xác định anh H có công sức đóng góp lớn hơn trong việc hình thành khối tài sản chung vợ chồng. Do đó cần phân chia giá trị tài sản chung vợ chồng theo tỷ lệ: anh H **70%**, chị N **30%** giá trị tài sản chung.

Tuy nhiên, do chị N phải nuôi con nhỏ. Chị N không yêu cầu anh H đóng góp tiền cấp dưỡng nuôi con chung và anh H cũng không chủ động đóng tiền cấp dưỡng nuôi con chung. Do đó, cần chia cho chị N được hưởng **40%** giá trị tài sản chung căn hộ 0611 nêu trên. Anh H được chia **60%** giá trị căn hộ 0611 là phù hợp. Cấp sơ thẩm không xác định tỷ lệ tài sản chung, khoản nợ chung để chia cho các bên là

thiếu sót nghiêm trọng về nội dung giải quyết vụ án, thiếu khách quan, không có căn cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về giá trị tài sản: Tại cấp phúc thẩm, anh H kháng cáo yêu cầu định giá lại giá trị căn hộ nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của anh H và tiến hành thẩm định, định giá lại tài sản, kết quả: Căn hộ có diện tích phủ bì là: 57,8m<sup>2</sup>; diện tích thông thủy là: 50,20m<sup>2</sup>. Diện tích thông thủy đo được tại thời điểm định giá ngày 27/6/2025 là: 50,20m<sup>2</sup> chưa phù hợp với diện tích thông thủy trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 (50,40m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, căn cứ điểm 2.1 Điều 2 Đặc điểm của Căn hộ mua bán: “ ... *Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ*”. Do đó, có căn cứ chấp nhận, diện tích thông thủy của căn hộ là: 50,20m<sup>2</sup>. Giá trị của Căn hộ do Hội đồng định giá xác định: 40.800.000 đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy, căn hộ 0611 đang tranh chấp có giá trị là: 50,20m<sup>2</sup> x 40.800.000 đồng = **2.048.160.000 đồng** (Hai tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng).

Anh Lê Văn H được chia 60% giá trị căn hộ là tài sản chung sau khi ly hôn, số tiền: **1.228.896.000 đồng** (Một tỷ, hai trăm hai mươi tám triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng). Chị Lý Thị N được chia 40% giá trị căn hộ là tài sản chung sau khi ly hôn, số tiền: **819.264.000 đồng** (Tám trăm mười chín triệu, hai trăm sáu mươi tư nghìn đồng). Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh H đề nghị được chia 70% giá trị căn hộ.

**[2.2]. Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Lê Văn H đề nghị được nhận giá trị tài sản chung bằng hiện vật là Căn hộ 0611 và thanh toán 30% giá trị tài sản cho nguyên đơn chị Lý Thị N:**

Chị N và anh H đều có nguyện vọng được sở hữu Căn hộ 0611 và thanh toán giá trị chênh lệch. Hiện nay, căn hộ 0611 chưa được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và hiện trạng của căn hộ 0611 nêu trên không phù hợp khi phân chia bằng hiện vật mà chỉ có thể chia cho một người hưởng bằng hiện vật và phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch tài sản cho người kia thì mới đảm bảo giữ nguyên giá trị Căn hộ.

Xét thấy: Như đã phân tích ở trên, anh H có công sức đóng góp lớn hơn chị N trong việc hình thành tài sản chung vợ chồng, anh H trực tiếp ký hợp đồng mua bán căn hộ, anh H cùng gia đình đóng góp 70% giá trị tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm đã phân chia bằng hiện vật cụ thể: Giao cho chị N được hưởng toàn bộ tài sản bằng hiện vật là căn hộ 0611, chị N có nghĩa vụ thanh toán phần chênh lệch giá trị tài sản cho anh H là chưa phù hợp; Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác định tỷ lệ tài sản được hưởng để chia cho các bên hưởng tỷ lệ phân chia giá trị tài sản là thiếu sót nghiêm trọng về nội dung giải quyết vụ án. Hiện anh H đang quản lý, sử dụng, thực hiện các nghĩa vụ đóng góp theo quy định của chủ đầu tư và Ban quản lý nhà chung cư nên cần tiếp tục giao căn hộ cho anh H sở hữu, sử dụng và thanh toán khoản chênh lệch tài sản cho chị N.

Từ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lê Văn H: Sau khi xem xét công sức đóng góp vào việc hình thành căn hộ 0611, sửa án sơ thẩm để xác định Căn hộ 0611 là tài sản chung vợ chồng sau khi ly hôn, anh H có nhiều công sức trong việc tạo lập khối tài sản này hơn chị N nên chia cho anh H được hưởng nhiều hơn chị N theo tỷ lệ anh H được hưởng 60% giá trị căn hộ, chị N được hưởng 40% giá trị căn hộ 0611. Mặt khác, do tỷ lệ đóng góp của anh H là nhiều hơn nên chia cho anh được nhận bằng hiện vật là toàn bộ Căn hộ 0611, anh H phải có nghĩa vụ thanh toán phần chênh lệch giá trị tài sản cho chị N. Đối với Căn hộ 0611 chia cho anh H chưa được cấp Giấy chứng nhận nên anh H phải chịu trách nhiệm thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật. Chị Lý Thị N đang giữ bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 (giữa Bên bán nhà ở: Công ty cổ phần K, Công ty cổ phần Đ và Bên mua nhà ở: Anh Lê Văn H) và toàn bộ hồ sơ khoản vay, các văn bản, thông báo giải chấp liên quan đến Căn hộ 0611, có trách nhiệm trả lại cho anh Lê Văn H.

Anh Lê Văn H còn phải chịu trách nhiệm thanh toán 5% giá trị của Hợp đồng mua bán căn hộ, số tiền là **44.217.000 đồng** (Bốn mươi bốn triệu, hai trăm mười bảy nghìn đồng) khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ trên cho anh H. Đối với căn hộ trên đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên anh H phải chịu trách nhiệm thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật.

Do bản án sơ thẩm có cách tuyên chưa phù hợp, không có căn cứ để thi hành án nên cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên.

Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tại cấp phúc thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, mỗi bên phải chịu 50% chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm phía bị đơn anh Lê Văn H đã tự nguyện thanh toán toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm, đã thanh toán xong và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

### **[3] Về án phí:**

Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên anh Lê Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm: Chị N và anh H phải chịu án phí tranh chấp chia tài sản chung có giá ngạch.

Luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xét.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Căn cứ:**

Khoản 2 Điều 308; Khoản 1 Điều 28; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 148; Khoản 2 Điều 227; Khoản 2 Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 33, Điều 59, Điều 61, Điều 62 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Điều 27 Nghị quyết số 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.

**Xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Lê Văn H. Sửa một phần Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 23/2024/HNGĐ-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Nay là: Tòa án nhân dân Khu vực 3, thành phố Hà Nội) về việc: “Tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn”. Cụ thể:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung là nhà ở chung sau khi ly hôn của chị Lý Thị N đối với anh Lê Văn H.**

**2. Xác định:** Quyền sử dụng Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E, Tòa nhà H, ngõ H đường N, phường Y, thành phố Hà Nội); Diện tích sử dụng Căn hộ là: 50,40m<sup>2</sup> theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 giữa Bên bán nhà ở: Tên liên danh: Công ty cổ phần K & Công ty cổ phần Đ với Bên mua nhà ở: Anh Lê Văn H. Tổng giá trị căn hộ là: **2.048.160.000 đồng** (Hai tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng) là tài sản chung sau khi ly hôn của anh Lê Văn H và chị Lý Thị N.

Anh Lê Văn H được chia 60% giá trị căn hộ, số tiền: **1.228.896.000 đồng** (Một tỷ, hai trăm hai mươi tám triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Chị Lý Thị N được chia 40% giá trị căn hộ, số tiền: **819.264.000 đồng** (T1 trăm mười chín triệu, hai trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

**3. Phân chia tài sản chung sau khi ly hôn bằng hiện vật, cụ thể như sau:**

Giao cho anh Lê Văn H được toàn quyền sử dụng Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E, Tòa nhà H, ngõ H đường N, phường Y, thành phố Hà Nội) theo Hợp đồng mua bán căn hộ

chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 giữa Bên bán nhà ở: Tên liên danh: Công ty cổ phần K & Công ty cổ phần Đ với Bên mua nhà ở: Anh Lê Văn H.

Anh Lê Văn H phải thanh toán giá trị chênh lệch chia tài sản chung cho chị Lý Thị N số tiền: **819.264.000 đồng** (T1 trăm mười chín triệu, hai trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

Chị Lý Thị N phải có trách nhiệm bàn giao cho anh Lê Văn H: Bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 (giữa Bên bán nhà ở: Tên liên danh: Công ty cổ phần K & Công ty cổ phần Đ và Bên mua nhà ở: Anh Lê Văn H).

Trường hợp chị Lý Thị N không bàn giao Bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 cho anh Lê Văn H thì anh Lê Văn H có quyền đề nghị bên bán nhà là: Tên liên danh: Công ty cổ phần K & Công ty cổ phần Đ ký lại Hợp đồng mua bán nhà ở đối với: Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E, ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E, Tòa nhà H, ngõ H đường N, phường Y, thành phố Hà Nội) để anh Lê Văn H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định hoặc đề nghị các cơ quan có thẩm quyền căn cứ Bản án này xem xét cấp Giấy chứng nhận cho anh Lê Văn H khi có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E, Tòa nhà H, ngõ H đường N, phường Y, thành phố Hà Nội nêu trên.

Anh Lê Văn H còn phải chịu trách nhiệm thanh toán 5% giá trị của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018, số tiền là **44.217.000 đồng** (Bốn mươi bốn triệu, hai trăm mười bảy nghìn đồng) khi Công ty cổ phần K & Công ty cổ phần Đ làm xong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ trên cho anh Lê Văn H.

Sau khi anh H thanh toán xong số tiền: **819.264.000 đồng** (T1 trăm mười chín triệu, hai trăm sáu mươi tư nghìn đồng) cho chị N và chị N bàn giao xong Bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 0611/2018/HĐMB-HS ngày 20/11/2018 và các giấy tờ liên quan đến việc giải chấp căn hộ nêu trên cho anh H, thì anh H phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ số 11 tầng 6 (0611) thuộc Dự án Nhà ở cao tầng kết hợp văn phòng, thương mại và đỗ xe, nhà chung cư cao tầng; Địa điểm: Tại số E, ngõ H đường N, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (Nay là: Căn hộ số 11 tầng F Chung cư E, Tòa nhà H, ngõ H N, phường Y, thành phố Hà Nội) thuộc sở hữu, sử dụng riêng của anh H đối với Căn hộ được chia, theo quy định của pháp luật. Đối với căn hộ trên đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên anh H phải chịu trách nhiệm thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp, 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 hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**4. Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.**

**5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xét.**

**6. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm:** Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là anh Lý Văn H4 đã tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm và đã thanh toán xong.

## **7. Về án phí:**

### **8.1 Về án phí sơ thẩm:**

Anh Lê Văn H phải nộp: **48.866.880 đồng** (Bốn mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm tám mươi đồng) tiền án phí tranh chấp chia tài sản có giá ngạch. Chưa nộp

Chị Lý Thị N phải nộp: **36.577.920 đồng** (Ba mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn, chín trăm hai mươi đồng) tiền án phí tranh chấp chia tài sản có giá ngạch. Đối trừ với số tiền **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0010752 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Nay là: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Thành phố Hà Nội). Chị N còn phải tiếp tục đóng số tiền án phí sơ thẩm: **16.577.920 đồng** (Mười sáu triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn, chín trăm hai mươi đồng). Chưa nộp.

### **9.2 Về án phí phúc thẩm:**

Anh Lê Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả anh H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm anh H đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033805 ngày 23/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Nay là: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Thành phố Hà Nội).

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

**Nơi nhận:**

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Hoàng Mai, TP Hà Nội  
(Nay là Tòa án Khu vực 3 - Hà Nội);
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai  
(Nay là: Phòng THADS Khu vực 3-Hà Nội);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

**Nguyễn Bích Hạnh**