TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **25**/2026/HNGĐ-PT Ngày: 02-02-2026 V/v Tranh chấp ly hôn, yêu cầu chia tài sản chung, tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản và hợp đồng vay tài sản.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Cường.

Ông Phan Trịnh Minh Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Ngọc Linh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 26 tháng 01 và ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2025/TLPT-HNGĐ ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc "*Tranh chấp ly hôn, yêu cầu chia tài sản chung, tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản và hợp đồng vay tài sản*".

Do bản án sơ thẩm số 294/2025/HNGĐ-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực E - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6870/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 23148/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn N, sinh năm 1951.

CCCD số: 046051005515, cấp ngày 10-7-2021, tại Cục C về TTXH – Bộ C1.

HKTT: 217 M, Phường I, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: G đường Â, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị H – thuộc Đoàn luật sư Thành phố Đ (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1957.

CCCD số: 046157001825, cấp ngày 29-4-2021, tại Cục C về TTXH – Bộ C1.

Địa chỉ: G đường Â, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh Phi L1 và Luật sư Từ Minh Q – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Chính B, sinh năm 1982.

Địa chỉ: B M, Phường I, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Tường V, sinh năm 1990.

Địa chỉ: 8 B, Phường G, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà V:

Ông Lê Tuấn M, sinh năm 2000.

Nơi cư trú: 193B, khu dân cư ấp T, xã P, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: F N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06-12-2025 (có mặt).

3. Bà Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: F P, Phường B, quận P (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T:

Luật sư Lê Văn T1 – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

4. Ông Trần Hồng Đ, sinh năm 1994.

Địa chỉ: A đường C, Phường A, Quận E (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Bà Trần Ngọc Hồng N1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: A đường P, Phường A, Quận H (nay là phường P), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ông Trương Quang O, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N (nay là xã N), tỉnh Đồng Nai (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

7. Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 9 đường N, Phường G, Quận E (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

8. Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: D Hồ N, Phường A, Quận E (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*:

Nguyên đơn - Ông Nguyễn Nẫm .

Bị đơn - Bà Lê Thị Mỹ L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Chính B, bà Huỳnh Tường V, bà Lê Thị Mỹ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn N trình bày:

Về quan hệ hôn nhân: Ông và bà Lê Thị Mỹ L chung sống hợp pháp theo Giấy chứng nhận kết hôn số 163, quyển số 02 do Ủy ban nhân dân phường P, thành phố H, tỉnh Bình Trị Thiên cấp ngày 14-12-1981. Vợ chồng chung sống có 01 con chung tên Nguyễn Chính B, sinh ngày 17-11-1982.

Mâu thuẫn vợ chồng phát sinh từ năm 2018 do quan điểm sống khác biệt và không còn hòa hợp với nhau. Vợ chồng không còn quan tâm chăm sóc lẫn nhau, việc ai người đó làm, mỗi người sinh hoạt riêng biệt, bà L ở lầu A, ông N ở lầu 3. Đầu năm 2019, ông N đã nộp đơn xin ly hôn với bà L. Sau khi được Tòa án thụ lý, hòa giải và có sự động viên của vợ chồng người con trai nên ông N đã rút đơn. Tuy nhiên, sau khi rút đơn thì cuộc sống của vợ chồng ông N vẫn vậy, không cải thiện, vẫn tiếp tục sống ly thân, sống riêng biệt từ năm 2020. Cuộc sống vợ chồng không còn hạnh phúc, không còn tin tưởng nhau. Nay ông N yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được ly hôn bà L.

Về con chung: Có 01 con chung tên Nguyễn Chính B, nam, sinh ngày 17-11-1982 đã thành niên nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về tài sản chung: Quá trình chung sống vợ chồng ông N tạo lập được 02 căn nhà: Nhà số G Â, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà 71) và căn nhà B M, Phường I, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà 217).

- Nhà 71 được mua năm 1992, nguồn tiền mua căn nhà này là do bán căn nhà B đường B, Quận A. Căn nhà đường B đường B được mua do tiền của ba mẹ ông N và bên gia đình ông N cho. Năm 2000, bà L có biểu hiện rối loạn tâm lý và thường xuyên nghi ngờ ông N có mối quan hệ với phụ nữ khác nên thường gây gỗ, la hét và đòi ly hôn. Vì thương con còn quá nhỏ nên ông N đã chiều theo đòi hỏi của bà L là phải tặng cho bà L căn nhà số G.

- Nhà 217: Đầu năm 2019, ông N nộp đơn xin ly hôn với bà L nhưng ông N đã rút đơn vì bà L không chịu ly hôn. Ông N và bà L vẫn tiếp tục sống ly thân vì tình cảm vợ chồng không thể hàn gắn và không có sự tin tưởng lẫn nhau. Ngày 09-8-2022, Toà án tiếp tục thụ lý vụ án về việc "Ly hôn" giữa ông N với bà L. Trong thời gian này, bà L gây sức ép, chỉ đồng ý ly hôn với điều kiện ông N phải tặng cho vợ chồng con trai căn nhà số B. Bị áp lực tinh thần nên vào ngày 06-9-2022, ông N đã ký hợp đồng tặng cho vợ chồng con trai ngôi nhà nói trên với điều kiện các con phải mua cho ông N 01 căn nhà chung cư khác. Tuy nhiên,

cho đến nay các con vẫn không thực hiện và trong quá trình hòa giải thì có nói miệng với nhau sẽ mua nhưng phải do các con đứng tên, việc này ông N không đồng ý.

Trong quá trình chung sống thì hai căn nhà 71, 217 được cho thuê và tiền cho thuê mặt bằng 02 ngôi nhà nói trên là tài sản chung được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nhưng bà L đã giữ toàn bộ số tiền cho thuê nhà từ năm 2005 đến nay.

Đối với tài sản chung, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

a) Hủy Hợp đồng tặng cho nhà số G vì ông N bị áp lực về tinh thần và ép buộc từ phía bà L nên phải ký hợp đồng tặng cho nhà.

b) Hủy hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 009575, quyển số 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-9-2022 đối với nhà 217 do ông B và bà V không thực hiện đúng theo cam kết.

c) Ông N đồng ý cho bà L được chọn một trong hai căn nhà để sở hữu, nếu bà L không chọn được thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được nhận sở hữu nhà đất tại số B. Ông đề nghị Quý Tòa xem xét công sức đóng góp của ông trong việc tạo lập và hình thành khối tài sản chung của vợ chồng. Trước khi chia tài sản chung của vợ chồng, ông đề nghị trích phần công sức đóng góp cho ông tương ứng 30% giá trị tài sản là: 5.350.800.000 đồng (năm tỉ ba trăm năm mươi triệu tám trăm ngàn đồng).

d) Tiền thuê nhà số B:

- Từ năm 2005 đến tháng 8-2022 là: 15.000.000 đồng/tháng x 204 tháng = 3.060.000.000 đồng : 2 = 1.530.000.000 đồng;

- Theo Hợp đồng thuê nhà số: 009575 (Bao gồm: Giá thuê nhà kể từ ngày ký hợp đồng 06-9-2022 đến ngày 01-11-2023 là: 18.000.000 đồng/tháng và giá thuê nhà kể từ ngày ký hợp đồng ngày 02-11-2023 đến ngày 28-8-2025 là: 19.800.000 đồng/tháng) là: 333.900.000 đồng, gồm:

+ Giá thuê nhà kể từ ngày ký hợp đồng 06-9-2022 đến ngày 01-11-2023 là: 18.000.000 đồng/tháng x 14 tháng = 252.000.000 đồng : 2 = 126.000.000 đồng;

+ Giá thuê nhà kể từ ngày ký hợp đồng ngày 02-11-2023 đến ngày 28-8-2025 là: 19.800.000 đồng/tháng x 21 tháng = 415.800.000 đồng : 2 = 207.900.000 đồng;

đ) Tiền thuê mặt bằng tại nhà số G từ năm 2005 đến 28-8-2025 là: 8.000.000 đồng/tháng x 236 tháng = 1.888.000.000 đồng : 2 = 944.000.000 đồng. Bà L phải đưa lại cho ông số tiền 944.000.000 đồng.

Về nợ chung: Không có, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ L trình bày:

Về quan hệ hôn nhân: Bà L thống nhất với ý kiến của ông N về quá trình chung sống, đăng ký kết hôn và có 01 con chung. Bà L xác nhận cả hai mâu

thuẫn từ rất lâu khoảng 15 đến 20 năm. Ông N xin ly hôn, bà L đồng ý vì cả hai tình cảm thật sự không còn, cuộc sống chung không còn hạnh phúc.

Về con chung: có 01 con chung tên Nguyễn Chính B, nam, sinh ngày 17-11-1982 đã trưởng thành nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về tài sản chung:

- Nhà 71 được mua vào năm 1992, nguồn tiền mua căn nhà này là do bán căn nhà B đường B, Quận A; nhà B đường B, Quận A được mua từ tiền của ba mẹ ông N cho và bên gia đình ông N cho. Năm 2002, ông N đã tặng cho bà căn nhà này nên đây là tài sản riêng của bà.

- Nhà 217 được mua vào năm 2008, bà L có tự trả 75 lượng vàng SJC do bà tích lũy trước khi kết hôn với ông N, còn 50 lượng vàng SJC thì bà L và ông N phải vay của ngân hàng Á nhưng chỉ có mình bà L thực hiện nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng B2 cách mượn 10 lượng vàng của mẹ bà L (bà Huỳnh Thị G đã chết năm 2002) và mượn 20 lượng vàng SJC của em gái bà L (bà Lê Thị Mỹ T, còn 20 lượng vàng là tiền của bà L do bán 01 căn nhà của bà L trên đường H và 01 căn nhà trên đường H.

Bà vẫn yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 009575, quyển số 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-9-2022 ông N tặng cho phần sở hữu của ông cho hai vợ chồng con là B và V. Bà L xác nhận có việc thỏa thuận giữa ông N với ông B, bà V về việc tặng cho nhà như sau: ông N tặng cho phần sở hữu của ông đối với nhà đất số B cho ông B, bà V với điều kiện ông B, bà V phải mua lại cho ông N căn hộ.

- Bà L có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án xác nhận nhà đất tại số B là tài sản riêng của bà L. Nay bà L rút yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Việc ông N yêu cầu phải trích 30% giá trị hai căn nhà trước khi chia, bà L không đồng ý vì công sức hai người như nhau.

- Về tiền thuê nhà 71: Do đây là tài sản riêng của bà L nên bà L không đồng ý trả lại cho ông N.

- Tiền thuê nhà 217: Bà L xác nhận có cho thuê nhưng tiền thuê đã được sử dụng vào việc chi tiêu sinh hoạt trong gia đình nên bà không đồng ý hoàn trả phân nửa cho ông N.

- Về việc nợ vàng của bà T, bà L có ý kiến như sau: Năm 1998, bà L xác nhận khi mua nhà 217 M có mượn 20 lượng vàng của bà T nhưng đã trả cho bà T rồi do là chỗ chị em nên không làm giấy tờ. Năm 2016, bà L có mượn 10 cây vàng SJC của bà T để lo đám cưới của con trai. Sau khi đám cưới xong, con trai bà L, ông B đã chuyển khoản lại cho bà T, có ủy nhiệm chi ngày 02-11-2016. Còn 10 lượng vàng bà T cho rằng bà L mượn thực ra là vàng của mẹ bà L là bà Huỳnh Thị G (mất ngày 06-02-2022) gửi cho bà T đưa lại cho bà L. Như vậy bà L không còn nợ bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chính B và bà Huỳnh Tường V trình bày:

Ý kiến của ông B và bà V là vẫn yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho. Khi ký hợp đồng tặng cho ông B, bà V có cam kết với ông N là sẽ mua cho ông N căn chung cư để ở. Bà V và ông B có đi tìm mua nhà cho ông N nhưng ông N không đồng ý. Lúc ký hợp đồng tặng cho các bên đều tự nguyện có ra văn phòng công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T trình bày:

Khoảng năm 2001, bà L mượn bà T 10 (mười) lượng vàng SJC. Thời gian này bà L buôn bán nhà nhỏ ở đường H và đường H Quận F. Thời hạn trả: Chậm nhất sau 03 năm kể từ ngày mẹ mất phải trả, không tính lãi. Vì là chị em nên bà T tin tưởng không viết giấy nợ.

Khoảng năm 2004 – 2008, bà L mượn thêm 20 (hai mươi) lượng vàng SJC để giải quyết công việc riêng. Thời hạn trả: Chậm nhất sau 03 năm kể từ ngày mẹ mất phải trả. Tức phải trả tổng cộng ba mươi lượng vàng SJC.

Khoảng năm 2008 - 2009, bà L mượn thêm 10 (mười) lượng vàng SJC để sửa chữa nhà. Qui ước: Sau 05 năm phải trả 10 lượng vàng này. Không tính lãi. Vì là chị em tin tưởng nên không viết giấy nợ.

Từ năm 2009 - 2013, bà L trả nhiều lần được 05 (năm) lượng vàng SJC.

Đến khoảng năm 2015, bà L mượn lại 05 lượng vàng SJC (tức vẫn mượn mười lượng vàng SJC của đợt 3) để lo việc cưới hỏi cho B (con trai bà L). Khoảng cuối năm 2016, B trả số tiền tương ứng với 10 (mười) lượng vàng SJC của đợt 3 qua ngân hàng A.

Như vậy, bà L còn nợ bà T: 10 (mười) lượng vàng SJC của khoảng năm 2001 và 20 (hai mươi) lượng vàng của khoảng năm 2004 - 2008. Tổng cộng bà L còn nợ bà T: 30 (ba mươi) lượng vàng SJC.

Nay đã quá thời gian qui ước phải trả. Bà L hiện có đủ điều kiện để trả nhưng không trả.

Nay bà T đề nghị Tòa án buộc bà L phải trả cho bà T 30 (ba mươi) lượng vàng SJC còn nợ. Trả theo giá thời điểm tuyên án giá vàng SJC bán ra, vàng miếng. Không yêu cầu tính lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:

Vào ngày 06-9-2022, Văn phòng công chứng Chợ Lớn Thành phố H đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc địa chỉ: B M, Phường I, Quận F, Thành Phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở số: 009575 quyển số: 09/2022/TP/VPCC-SCC/HĐGD, ngày 06-09-2022, giữa bên tặng cho là ông Nguyễn N và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Chính B và bà Huỳnh Tường V.

Khi thực hiện việc chứng nhận hợp đồng tặng cho một phần nêu trên, Văn phòng C4 vào các chứng từ do khách hàng cung cấp.

Qua các căn cứ pháp lý nêu trên, căn cứ vào các quy định của pháp luật tại: Điều 40, Điều 41, Điều 42 Luật công chứng có hiệu lực từ ngày 01-01-2015; Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 118, điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở có hiệu lực ngày 01-7-2015 ; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai có hiệu lực ngày 01-7-2014; Khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình có hiệu lực ngày 01-01-2015 và từ những nội dung mà Văn phòng chúng tôi đã trình bày nêu trên, chúng tôi khẳng định rằng Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở tọa lạc địa chỉ: B M, Phường I, Quận F, Thành Phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng tặng cho một phần quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở số : 009575 quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày: 06-9-2022, giữa bên tặng cho là ông Nguyễn N và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Chính B và bà Huỳnh Tường V là hợp pháp, hợp lệ, đúng pháp luật, theo đúng ý chí, mong muốn, nguyện vọng của các bên tham gia giao dịch và hình thức, nội dung của hợp đồng là không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ Hợp đồng tặng cho nhà công chứng số 19595 ngày 25-6-2002 đối với căn nhà số G Â, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn N và bà Lê Mỹ L như sau: Tại thời điểm công chứng, căn cứ vào các giấy tờ mà người yêu cầu công chứng đã xuất trình là đầy đủ và phù hợp với quy định của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP của Chính phủ về công chứng, chứng thực và các quy định pháp luật khác có liên quan. Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện công chứng Hợp đồng tặng cho đúng theo trình tự, thủ tục và các quy định pháp luật liên quan trên cơ sở tự do ý chí, sự tự nguyện cam kết, thỏa thuận của các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Hồng N1 trình bày:

Ngày 30-5-2023, bà N1 có thuê mặt bằng nhà số G đường Â, Phường A, Quận A của bà Lê Thị Mỹ L để bán bánh ướt buổi sáng từ 07 giờ đến 10 giờ, giá thuê là 3.000.000 đồng. Thời hạn thuê là 01 năm, hàng tháng bà N1 là người trả tiền cho bà L. Bà N1 không có ý kiến gì về tranh chấp của ông N và bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng Đ trình bày:

Ngày 30-5-2023, ông Đ có thuê mặt bằng nhà số G đường Â, Phường A, Quận A của bà Lê Thị Mỹ L để bán trái cây từ 10 giờ sáng đến tối, giá thuê là 5.000.000 đồng. Thời hạn thuê là 01 năm, hàng tháng ông Đ trả tiền thuê nhà cho bà L. Ông Đ không có ý kiến gì về tranh chấp của ông N và bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang O trình bày:

Ngày 01-01-2021, ông O có thuê mặt bằng nhà số B đường M, Phường I, Quận F của bà Lê Thị Mỹ L. Tiền thuê 02 năm đầu là 18.000.000 đồng/tháng, 03 năm tiếp theo là 19.800.000 đồng/tháng. Mỗi tháng trả tiền thuê nhà vào

ngày 01 cho bà L. Đến ngày 06-9-2022, hai bên hủy hợp đồng cũ và ký hợp đồng thuê nhà mới với ông Nguyễn Chính B và bà Huỳnh Tường V. Ông O không có ý kiến gì về tranh chấp của ông N và bà L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2025/HNGĐ-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực E - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Công nhận sự thuận tình ly hôn giữa: Ông Nguyễn N và bà Lê Thị Mỹ L. (Giấy Chứng nhận kết hôn số 163 quyển số 02 do Ủy ban nhân dân phường P, quận H, tỉnh Bình Trị Thiên cấp ngày 14-12-1981 không còn giá trị).

2. Về con chung: Nguyễn Chính B, sinh ngày 17-11-1982 đã thành niên.

3. Về tài sản chung:

a) Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 009575, quyển số 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06-9-2022 đối với nhà đất số B M, Phường I, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn N với ông Hoàng Chính B1, bà Huỳnh Tường V.

b) Ông Nguyễn N được quyền sở hữu nhà đất số B M, Phường I, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lê Thị Mỹ L 35% giá trị căn nhà này theo giá chứng thư thẩm định ngày 03-8-2024 của Công ty cổ phần T2 là 2.598.750.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

c) Bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N ½ tiền thuê căn nhà đối với căn nhà B M, Phường I, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh là 333.900.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Mỹ L về việc xác định nhà đất tại số B M, Phường I, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà L, do bà L rút yêu cầu.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nhà số A, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-6-2002 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà và đất tại số G đường Â, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn N và bà Lê Thị Mỹ L;

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn N về việc xác định nhà và đất tại số G đường Â, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Nguyễn N và bà Lê Thị Mỹ L.

7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn N về việc yêu cầu được chia số tiền thuê nhà G đường Â, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh khoảng thời gian từ năm 2005 đến tháng 30-10-2024 là 904.000.000 đồng.

8. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn N về việc yêu cầu được chia số tiền thuê nhà B M, Phường I, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh khoảng thời gian từ năm 2005 đến tháng 08-2022 là 1.530.000.000 đồng.

9. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà T, buộc bà L có nghĩa vụ trả cho bà T 15 lượng vàng SJC tương đương số tiền 1.933.500.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà L chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà L phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ được xác định theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà T về việc buộc bà L có nghĩa vụ trả cho bà T 15 lượng vàng SJC còn lại tương đương số tiền 1.933.500.000 đồng.

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

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 12-9-2025, nguyên đơn ông Nguyễn N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chia cho ông N ½ giá trị xây dựng ngôi nhà 71 Â là 343.000.000 đồng và ½ số tiền thuê căn nhà này từ ngày 06-9-2022 đến ngày 26-9-2025 là 144.000.000 đồng.

Ngày 11-9-2025, bị đơn bà Lê Thị Mỹ L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 06-9-2022 đối với nhà đất số B M. Trường hợp Tòa án giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm thì bà yêu cầu chia cho bà phần giá trị tương đương 70% của nhà đất này vì bà có đóng góp nhiều hơn trong việc tạo lập tài sản này; bà cũng đề nghị cấp phúc thẩm xác định lại giá trị nhà đất này vì giá mà Công ty thẩm định giá Thành Đô định giá là thấp hơn nhiều so với giá thị trường; không chấp yêu cầu của nguyên đơn về chia tiền thuê nhà 217 Minh Phụng; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T buộc bà trả 30 lượng vàng SJC.

Ngày 12-9-2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà L phải trả cho bà T 30 lượng vàng SIC.

Ngày 11-9-2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chính B và bà Huỳnh Tường V có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 06-9-2022 đối với nhà đất số B M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo

hướng chia cho ông N ½ giá trị xây dựng ngôi nhà 71 Â là 343.000.000 đồng và ½ số tiền thuê căn nhà này từ ngày 06-9-2022 đến ngày 26-9-2025 là 144.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn trình bày: Ngày 25-6-2002, ông N ký tặng cho bà L căn nhà phố cấp 4, với cấu trúc trệt, gác gỗ tại địa chỉ số G Â. Đến ngày 19-8-2003, ông N đã xây dựng căn nhà mới tại địa chỉ số G Â, theo Giấy phép xây dựng số: 642/GP-XD ngày 19-8-2003. Căn nhà mới này được xây dựng trong thời kỳ hôn nhân, từ nguồn tiền tiết kiệm chung của vợ chồng và do vợ chồng cùng sử dụng từ đó đến nay. Do vậy, căn nhà mới này là tài sản chung của vợ chồng và ông N yêu cầu chia cho ông ½ giá trị căn nhà này là 343.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu chia ½ số tiền thuê căn nhà số G từ ngày 06-9-2022 đến ngày 26-01-2026: Do trong khoảng thời gian trên, ông N và bà L không sống chung, mọi sinh hoạt đều dùng tiền cá nhân của từng người. Căn cứ khoản 1 Điều 33 và Điều 44 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014thì hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng. Do vậy, ông N yêu cầu được chia ½ số tiền cho thuê nhà nêu trên.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chính B, bà Huỳnh Tường V đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Đối với khoản nợ giữa bà Lê Thị Mỹ T và bà Lê Thị Mỹ L, ông N không có ý kiến vì đây là khoản nợ riêng của bà L.

Bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm về phần chia tài sản chung là nhà đất tại số B M, khoản tiền cho thuê căn nhà này và phần giải quyết khoản nợ 30 lượng vàng SJC theo yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Mỹ T, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bà Lê Thị Mỹ L yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Cụ thể: Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20-6-2023 của Toà án nhân dân Quận 11 thể hiện "*Hiện trạng nhà có thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5544/2008/GCN do U cấp ngày 25-11-2008*". Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm đã không yêu cầu cơ quan có chức năng đo đạc tài sản để xác định sự phù hợp của phần xây dựng thêm so với giấy phép xây dựng và qua đó xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích phát sinh sau thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 2008 của ông N và bà L. Từ khi được tiếp cận chứng thư thẩm định giá, bà L luôn cho rằng giá mà công ty thẩm định giá đưa ra là không phù hợp với giá thị trường (Bl 527, 537). Từ thời điểm ban hành chứng thư thẩm định giá đến thời điểm xét xử sơ thẩm là đã hơn 01 năm, là đã quá thời hạn có hiệu lực của

một chứng thư thẩm định giá. Điều này khiến việc xác định giá trị tài sản có sự ảnh hưởng gây thiệt hại đến quyền lợi của bà L.

Căn nhà G Â là tài sản riêng của bà L vì ngày 25-6-2002 ông N đã ký kết Hợp đồng tặng cho nhà tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng này đã được đăng ký tại Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất Thành phố H ngày 06-8-2002. Sau khi đăng ký quyền sở hữu đối với căn nhà này, bà L đã xin phép xây dựng (BL 306) và tự ký kết hợp đồng xây dựng, tự dùng thu nhập, tài sản riêng của bà để chi trả cho toàn bộ những phần xây dựng thêm của căn nhà này, theo giấy xác nhận chi phí công trình (BL 579), biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình ngày 10-3-2005 (BL 136). Ông N không có bất kỳ chứng cứ chứng minh việc đóng góp nào vào việc xây dựng, sửa chữa căn nhà này từ năm 2002 đến năm 2008. Do đó, chúng tôi đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N về việc chia cho ông N ½ giá trị xây dựng căn nhà này sau thời điểm ông N đã tặng cho bà L và tiền cho thuê căn nhà này từ năm 2022 đến nay.

Đối với khoản nợ vàng của bà Lê Thị Mỹ T: Lời khai của bà T về số vàng, hiệu vàng cho bà L mượn là tiền hậu bất nhất, mâu thuẫn lúc thì yêu cầu đòi 10 lượng vàng, lúc thì 30 lượng vàng, lúc thì loại vàng là không xác định, lúc thì loại vàng là SJC… nhưng không được cấp sơ thẩm làm rõ mà vẫn buộc bà L trả 15 lượng vàng SJC cho bà T là không có căn cứ. Theo khoản 1, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, là bên đưa ra yêu cầu nên bà T có nghĩa vụ chứng minh.

Vì vậy, căn cứ khoản 1, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kính đề nghị Hội đồng xét xử huỷ một phần bản án sơ thẩm liên quan đến hợp đồng tặng cho, liên quan đến việc phân chia tài sản chung và liên quan đến khoản nợ giữa bà L và bà T, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm những vấn đề trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chính B và bà Huỳnh Tường V (do ông Lê Tuấn M đại diện) trình bày: Ông B và bà V giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 06-9-2022 đối với nhà đất số B M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T trình bày: Bà T giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà L phải trả cho bà 30 lượng vàng SJC.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Mỹ T trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà L chỉ phải trả 15 lượng vàng SJC cho bà T, trong khi thực tế bà L còn nợ bà T 30 lượng vàng SJC chưa thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá sai bản chất giao dịch vay mượn, nhầm lẫn các lần thanh toán và giải trình của bà T, dẫn đến xác định sai số nợ thực tế, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Cụ thể: Từ năm 2001 đến năm 2016, bà L vay của bà T là 45 lượng vàng SJC và đã thanh toán được 15 lượng vàng SJC (5 lượng vàng SJC là bà L trả và 360 triệu đồng được

B trả qua ủy nhiệm chi tại ngân hàng A tương đương với 10 lượng vàng SJC). Ngoài ra, bà L không trả nợ lần nào khác cho bà T. Con số 30 lượng vàng SJC này cũng phù hợp với lời thừa nhận nhiều lần của chính bà L tại các buổi hòa giải, trong đó bà L xác nhận còn nợ bà T 30 lượng vàng SJC và cam kết sẽ thu xếp để trả. Việc bà L khai có nhận 10 lượng vàng SJC từ bà T là do mẹ bà T là bà G cho bà L nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tòa án sơ thẩm đã hiểu sai lời trình bày của bà T tại Biên bản hòa giải ngày 21-12-2022, khi cho rằng bà T xác nhận bà L đã trả 10 lượng vàng vào khoảng năm 2015–2016, và lại tiếp tục tính 10 lượng vàng do ông Nguyễn Chính B (ông B trả bằng tiền 360 triệu, quy ra tại thời điểm đó là 10 cây vàng SJC) là hoàn toàn lặp lại, chỉ trả 1 lần nhưng tòa án tính thành 2 lần khác nhau là không đúng sự thật. Trên thực tế, đây chỉ là một khoản trả duy nhất, chính là khoản 360 triệu đồng qua Ủy nhiệm chi ngày 02-11-2016, không hề có hai lần trả riêng biệt. Cho nên Tòa án nhận định như vậy là không đúng thực tế, không đúng với lời khai bà T.

Bà L không có chứng cứ hợp pháp nào chứng minh đã trả nợ ngoài lời trình bày đơn phương. Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đương sự có nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu của mình hoặc cho việc phản bác yêu cầu của người khác. Trong vụ việc này, khi bà T yêu cầu bà Lê Thị Mỹ L thanh toán 30 lượng vàng SJC còn nợ, thì nếu bà L cho rằng mình đã trả thêm hoặc đã trả hết nợ, bà L phải có nghĩa vụ xuất trình chứng cứ hợp pháp chứng minh việc trả nợ. Tuy nhiên, trong toàn bộ quá trình tố tụng, bà Lê Thị Mỹ L không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào như giấy giao nhận vàng, chứng từ thanh toán, người làm chứng cụ thể, hoặc văn bản xác nhận của bà T, để chứng minh việc đã trả thêm vàng ngoài 05 lượng vàng giai đoạn 2009 –2013 và 10 lượng vàng do ông Nguyễn Chính B trả thay qua Ủy nhiệm chi ngày 02-11-2016 tương đương số tiền 360 triệu đồng.

Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà T; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Xác định bà L còn nợ bà T 30 lượng vàng SJC; buộc bà L thực hiện nghĩa vụ thanh toán đủ 30 lượng vàng SJC, được quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá vàng Công ty S bán ra tại thời điểm bà L trả, trả một lần cho bà T ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, không chấp nợ dưới bất kỳ hình thức nào.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tiến hành công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng. Trong quá trình thụ lý giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông N, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc chia ½ giá trị căn nhà và tiền thuê căn nhà số G Â; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Mỹ T, buộc bà L phải trả cho bà T 20 lượng vàng SJC theo giá vàng tại thời điểm trả; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Mỹ L và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Chính B và bà Huỳnh Tường V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn N, bà Lê Thị Mỹ L, bà Lê Thị Mỹ T, ông Nguyễn Chính B và bà Huỳnh Tường V đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hồng Đ, bà Trần Ngọc Hồng N1, ông Trương Quang O, Văn phòng C3 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Phòng Công chứng Số 2 Thành phố C2 vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp ly hôn*" là chưa đầy đủ, chưa thể hiện hết các mối quan hệ có tranh chấp trong vụ án. Cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp đầy đủ là: "*Tranh chấp ly hôn, yêu cầu chia tài sản chung, tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản và hợp đồng vay tài sản".*

[2] *Về quan hệ hôn nhân và con chung*:

Bản án sơ thẩm công nhận sự thuận tình ly hôn giữa ông Nguyễn N, bà Lê Thị Mỹ L; con chung đã thành niên nên không giải quyết. Các đương sự không kháng cáo đối với các quyết định này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N và bà L đều xác nhận đồng ý với các nội dung trên nên cấp phúc thẩm không giải quyết lại các nội dung này mà giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

[3] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn N, bị đơn bà Lê Thị Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chính B, bà Huỳnh Tường V về việc giải quyết tài sản chung là nhà đất tại số G Â, B M và tiền cho thuê nhà đất này:*

[3.1] Nguyên đơn ông Nguyễn N kháng cáo yêu cầu được chia ½ giá trị xây dựng của căn nhà tại số G Â và ½ số tiền cho thuê căn nhà này. Bà Lê Thị Mỹ L không đồng ý với yêu cầu này vì cho rằng nhà đất tại số G Â và tiền cho thuê căn nhà này là tài sản riêng của bà, do ông N đã tặng cho bà từ năm 2002. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông N và

bà L đều thừa nhận ông N ký hợp đồng tặng cho bà L phần căn nhà G Â thuộc quyền sở hữu của ông N vào ngày 24-6-2002. Sau đó đến năm 2003, bà L đã đập bỏ toàn bộ căn nhà này và làm thủ tục xin cấp phép xây dựng căn nhà mới tại địa chỉ này. Sau khi xây dựng căn nhà mới này, ông N và bà L cùng sử dụng căn nhà này đến nay. Như vậy, căn nhà hiện đang tọa lạc tại số G Â là căn nhà hoàn toàn mới, không phải là căn nhà được ghi nhận trong hợp đồng tặng cho nhà ngày 24-6-2002 giữa ông N và bà L. Căn nhà này được xây dựng trong thời kỳ hôn nhân. Ông N khai tiền xây nhà là tiền chung của vợ chồng, bà L khai tiền xây nhà là tiền riêng của bà, thu nhập từ nghề may mặc. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ để chứng minh căn nhà này do ai bỏ tiền ra xây dựng, công sức đóng góp của mỗi người như thế nào? Đây là tài sản riêng của bà L hay là tài sản chung của ông N, bà L. Cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập chứng cứ chứng minh việc bà L đã làm thủ tục hoàn công và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà mới này hay chưa? Sau khi được xây dựng, ông N và bà L có thỏa thuận gì về việc sở hữu, sử dụng căn nhà mới này cũng như số tiền cho thuê căn nhà này hay không? Số tiền cho thuê căn nhà này được bà L sử dụng vào mục đích gì, đến thời điểm ông N khởi kiện thì còn lại bao nhiêu?

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc để xác định diện tích thực tế theo hiện trạng sử dụng của căn nhà và quyền sử dụng đất tại số G Â và 217 M, đồng thời lồng ghép kết quả đo đạc hiện trang này với ranh giới, kích thước, diện tích nhà, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ để xác định chính xác diện tích nhà đất mà đương sự đang sử dụng và diện tích sử dụng thực tế này có phù hợp với giấy tờ pháp lý đã được cơ quan có thẩm quyền cấp hay không?

[3.3] Đối với nhà đất 217 M: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự khai sau khi nhận chuyển nhượng căn nhà này, ông N, bà L đã tiến hành xây dựng, sửa chữa căn nhà này. Lời khai này phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ (Bl 337-339) ghi nhận: "*Hiện trạng nhà có thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5544/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 25-11-2008*". Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần thay đổi này là phần nào? Ai là người bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa để xác định công sức đóng góp của các bên vào việc tạo lập tài sản này.

[3.4] Về việc định giá tài sản tranh chấp: Tại cấp sơ thẩm, bà L là người yêu cầu trưng cầu thẩm định giá. Sau khi có kết quả thẩm định giá, bà L không đồng ý vì cho rằng kết quả thẩm định giá quá thấp, không phù hợp với giá thị trường (Bl 527, 537). Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L tiếp tục đề nghị định giá lại do chứng thư thẩm định giá đã hết thời hạn có hiệu lực. Căn cứ Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16-5-2024 của Bộ T3 thì thời gian có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá tối đa không quá 6 tháng kể từ thời điểm phát hành. Như vậy, tính từ thời điểm Công ty CP T2 phát hành Chứng thư thẩm định giá ngày 03-8-2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 29-8-2025 đã quá 1 năm và bị đơn không đồng ý sử dụng kết quả định giá này, nhưng cấp sơ thẩm vẫn căn cứ vào

chứng thư thẩm định giá này để làm căn cứ xét xử là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật về thu thập và đánh giá chứng cứ.

[4] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T đối với hợp đồng vay tài sản*:

Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà L phải trả cho bà T 15 lượng vàng SJC. Bà L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T về việc buộc bà L trả cho bà T 30 lượng vàng SJC, còn bà T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bà L phải trả cho bà T 30 lượng vàng SJC.

Xét, tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và bà L chỉ đưa ra các lời khai mâu thuẫn nhau mà không cung cấp được các chứng cứ trực tiếp chứng minh cho việc cho vay vàng và trả vàng giữa hai bên. Trong đó, tại một số biên bản hòa giải, bà L có khai: *"... Còn 10 lượng vàng bà T cho rằng bà L mượn thực ra là vàng của mẹ bà L là bà Huỳnh Thị G (mất ngày 06-02-2022) gửi bà T cho bà L*" (Bl 498, 502). Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bà L lại khai bà không nhận 10 lượng vàng từ bà T mà do mẹ bà lấy từ bà T để đưa cho bà. Còn bà T khai số vàng 10 lượng này là của bà T trực tiếp đưa cho bà L mượn, không phải vàng của mẹ bà L cho bà L. Lời khai của các bên về số vàng 10 lượng này có sự mâu thuẫn nhau và liên quan trực tiếp đến bà Huỳnh Thị G (mẹ của bà L và bà T hiện đã chết). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xác minh, lấy lời khai của những người thừa kế của bà G để xác định lời khai của bà L và bà T về số vàng trên có căn cứ hay không, từ đó mới có đủ căn cứ giải quyết yêu cầu độc lập của bà T.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T khai số vàng bà cho bà L vay được bà mua trong thời kỳ hôn nhân, bằng tiền thu nhập từ nghề may của bà. Nên bà T cho rằng đây là tài sản riêng của bà và yêu cầu bà L trả cho một mình bà T. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa chồng bà T tại thời điểm cho bà L vay vàng vào tham gia tố tụng để làm rõ số vàng mà các bên đang tranh chấp trong vụ án này là tài sản riêng của bà T hay là tài sản chung của vợ chồng bà T; chồng bà T có yêu cầu gì đối với số vàng trên không? Điều này là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự có liên quan.

[5] Do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án này, mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T, ông Nguyễn Chính B, bà Huỳnh Tường V; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ L, hủy một phần bản án sơ thẩm giải quyết quan hệ tài sản giữa ông N, bà L; hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông N với ông B, bà V và giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa bà L và bà T, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí hôn nhân và gia đình sơ thẩm: Nguyên đơn ông N và bị đơn bà Lê Thị Mỹ L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[6.2] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng liên quan đến phần bản án bị hủy: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[6.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị hủy một phần nên các đương sự kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ T, ông Nguyễn Chính B, bà Huỳnh Tường V; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ L.

1. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2025/HNGĐ-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực E - Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết quan hệ hôn nhân và con chung:

Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 51, Điều 56 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 12, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1.1. Về quan hệ hôn nhân: Công nhận sự thuận tình ly hôn giữa ông Nguyễn N và bà Lê Thị Mỹ L. Giấy Chứng nhận kết hôn số 163 quyển số 02 do Ủy ban nhân dân phường P, quận H, tỉnh Bình Trị Thiên cấp ngày 14-12-1981 không còn giá trị.

1.2. Về con chung: Có 01 con chung đã thành niên.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 294/2025/HNGĐ-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết quan hệ tài sản giữa ông Nguyễn N và bà Lê Thị Mỹ L; hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông Nguyễn N với ông Nguyễn Chính B, bà Huỳnh Tường V và phần giải quyết quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà Lê Thị Mỹ T và bà Lê Thị Mỹ L. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết sơ thẩm lại phần bản án bị hủy, theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí hôn nhân và gia đình sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn N và bị đơn bà Lê Thị Mỹ L được miễn do là người cao tuổi.

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng liên quan đến phần bản án bị hủy: Sẽ được cấp sơ thẩm xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3.3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Chính B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0017373 ngày 15-9-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Tường V 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0017375 ngày 15-9-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02-2-2026).

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- TAND khu vực E - TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực E - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.(Linh/20b)

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

Cao Minh Vỹ