

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 17/2026/HNGĐ-PT
Ngày 27-3-2026
V/v tranh chấp về chia tài sản
sau khi ly hôn

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Tuyến

Bà Đoàn Thị Hương Nhu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Triệu Mùi Nái – Thư ký Tòa án

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng:** Bà Đỗ Thu Hương
- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2025/TLPT-HNGĐ ngày 25 tháng 11 năm 2025 về việc chia tài sản sau khi ly hôn.

Do bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 40/2025/HNGĐ-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2026/QĐPT-HNGĐ ngày 26 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Lê Thị Thanh N, sinh năm 1987; số CCCD: 030187011739; nơi ĐKKHTT: Số B đường H, N, S, Chí L, Hải Dương (nay là Tổ dân phố N, phường C, thành phố Hải Phòng); nơi ở hiện nay: Số D đường T, phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- **Bị đơn:** Anh Khúc Văn M, sinh năm 1982; số CCCD: 030082010210; nơi ĐKKHTT: KDC số A, phường P, thành phố C, tỉnh Hải Dương (nay là Tổ dân phố số A, phường C, thành phố Hải Phòng); nơi ở hiện nay: Khu F phường C, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- **Người kháng cáo:** Anh Khúc Văn M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn chị Lê Thị Thanh N trình bày:

Chị Lê Thị Thanh N và anh Khúc Văn M trước đây có quan hệ là vợ chồng. Nhưng do mâu thuẫn nên các bên đã tiến hành thủ tục ly hôn. Ngày 05/8/2021, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Tòa án số 04/2021/QĐHG-HNGĐ, quyết định: Về quan hệ hôn nhân: Chị Lê Thị Thanh N và anh Khúc Văn M thuận tình ly hôn; về con chung: Giao cả ba con chung là Khúc Lê Thành S, sinh ngày 20/12/2009; Khúc Lê Thành P, sinh ngày 25/10/2012 và Khúc Lê Thành Đ, sinh ngày 25/01/2021 cho chị Lê Thị Thanh N tiếp tục trực tiếp nuôi dưỡng cho đến khi các con chung đủ 18 tuổi hoặc có sự thay đổi khác. Chị N tự nguyện không yêu cầu anh M phải đóng góp tiền cấp dưỡng nuôi con chung; về tài sản chung: Chị N và anh M không yêu cầu Tòa án giải quyết. Sau khi ly hôn do không tự thoả thuận được việc việc phân chia tài sản chung vợ chồng nên chị N làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án phân chia tài sản chung của chị N và anh M theo quy định của pháp luật. Cụ thể gồm các tài sản chung như sau:

- 01 xe ô tô nhãn hiệu Mazda, loại xe: ô tô con, màu sơn đen, biển kiểm soát: 34A-147.01, mua năm 2016. Giấy chứng nhận đăng ký xe số : 018676, tên chủ xe: Khúc Văn Mạnh do Phòng C Công an tỉnh H cấp ngày 05/5/2016. Hiện anh M đang quản lý, sử dụng. Giá trị xe khoảng 400.000.000 đồng. Chị N có nguyện vọng được sử dụng xe và sẽ có trách nhiệm thanh toán tiền cho anh M phần giá trị anh M được hưởng.

- Quyền sử dụng thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06, diện tích 81m² và ngôi nhà 04 tầng, diện tích sàn 68m²; địa chỉ: Số B H, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Thửa đất này đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 695689, số vào sổ cấp GCN: CH-09772 ngày 29/12/2016. Năm 2019, chị N và anh M xây ngôi nhà 04 tầng nêu trên nhưng chưa làm thủ tục đăng ký sở hữu theo quy định của pháp luật. Sau khi ly hôn, anh M đã mang toàn bộ tài sản, trang thiết bị có giá trị trong nhà đi; còn chị N là người quản lý, sử dụng nhà.

Tuy nhiên, trước khi ly hôn thì chị N và anh M đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06, diện tích 81m² và ngôi nhà 04 tầng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh C1 (viết tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Về khoản nợ này chị N và anh M thoả thuận mỗi người có nghĩa vụ trả 1.500.000.000 đồng. Sau khi ly hôn, anh M đã chuyển cho chị N số tiền 600.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng. Còn 900.000.000 đồng, anh M chưa có điều kiện trả nên nhờ chị N vay tiền của những người thân trong gia đình để trả nợ. Đến ngày 30/9/2022, chị N đã trả toàn bộ số tiền 3.000.000.000 đồng cho Ngân hàng và Ngân hàng đã làm thủ tục xoá thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay.

Để có tiền trả nợ khoản vay 3.000.000.000 đồng trên thì đến tháng 10 năm 2022, chị N lại tiếp tục vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh C1 số tiền 1.300.000.000 đồng, sau đó sử dụng 900.000.000 đồng để trả nợ cho những người thân. Để bảo đảm cho khoản vay này thì chị N thế chấp quyền sử dụng thửa đất số A11-60, tờ bản đồ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị hai bên đường A tại phường M, thị xã Đ, diện tích 110m²; địa chỉ: Khu H, phường M, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh (là tài sản riêng của chị N); lãi suất vay: 7%/năm. Do vậy, đề nghị Toà án khi phân chia tài sản chung của chị N và anh M đối với quyền sử dụng thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06 và ngôi nhà trên đất phải đối trừ số tiền anh M còn nợ chị N 900.000.000 đồng và tiền nợ lãi kể từ thời điểm tháng 10/2022 đến khi Toà án giải quyết bằng bản án hoặc quyết định, với lãi suất 6,5%/năm.

Để đảm bảo mẹ con chị N có chỗ ở ổn định, đề nghị Toà án phân chia cho chị N được quản lý sử dụng thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06 và nhà trên đất. Chị N sẽ có trách nhiệm thanh toán cho anh M phần giá trị mà anh M được hưởng.

Chị N xác nhận hai bên có lập Vi bằng thoả thuận về việc phân chia nhà đất. Tuy nhiên, sau khi lập Vi bằng xong chị N yêu cầu anh M làm thủ tục sang tên thửa đất cho chị N để chị N tiếp tục thế chấp vay tiền của ngân hàng mới có tiền trả cho anh M nhưng anh M không đồng ý nên chị N đã nói với anh M nếu không ký giấy tờ làm thủ tục sang tên đất cho chị N thì Vi bằng không có giá trị.

Tại phiên toà sơ thẩm, chị N rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Không yêu cầu phân chia tài sản chung là xe ô tô nhãn hiệu Mazda, biển kiểm soát: 34A-147.01; không yêu cầu anh M phải trả số tiền lãi của số tiền 900.000.000 đồng.

Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 25/8, ngày 03/9, ngày 23/9 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn anh Khúc Văn M trình bày:

Anh M và chị N có quan hệ là vợ chồng nhưng đã làm thủ tục ly hôn đúng như chị N trình bày. Tại thời điểm ly hôn, anh M và chị N không yêu cầu Toà án giải quyết về tài sản chung. Tuy nhiên, anh M và chị N có thoả thuận với nhau về việc chia tài sản chung của vợ chồng, cụ thể:

Tài sản chung của vợ chồng là nhà và đất tại thửa số 866, tờ bản đồ số 06 đúng như chị N trình bày. Anh M và chị N có đến Văn phòng thừa phát lại ở C để lập Vi bằng, cụ thể: Hai bên thoả thuận: Nhà và đất có trị giá 6.000.000.000 đồng, chia đôi mỗi người được $\frac{1}{2}$ là 3.000.000.000 đồng. Chị N được sử dụng nhà, đất và có trách nhiệm trả cho anh M số tiền là 2.480.000.000 đồng. Do anh M và chị N có khoản nợ Ngân hàng 3.000.000.000 đồng nên mỗi bên có nghĩa vụ trả 1.500.000.000 đồng. Anh M đã đưa cho chị N và chị T (là nhân viên ngân hàng) tổng số tiền 980.000.000 đồng nên chị N còn phải thanh toán cho anh M số tiền là 2.480.000.000 đồng. Chị N phải thanh toán cho anh M 02 lần, lần 1 vào tháng 6 năm 2023 và lần 2 vào ngày 31/12/2023. Sau khi thoả thuận xong đến tháng 3 năm

2023, anh M đã chuyển ra khỏi nhà, bàn giao nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N. Đến hạn chị N không thanh toán tiền cho anh M.

Anh M và chị N còn thoả thuận, anh M được sở hữu xe ô tô nhãn hiệu Mazda, biển kiểm soát: 34A-147.01 đứng tên anh M; còn chị N được sử dụng cửa hàng điện thoại Hồng N1 (chị N1 đứng tên giấy phép kinh doanh), do hai tài sản này có giá trị ngang nhau. Đến tháng 4 năm 2024, anh M đã bán xe ô tô này cho S1 chuyên mua bán xe cũ ở thành phố H với giá là 488.000.000 đồng nên không đồng ý với yêu cầu của chị N1 về việc phân chia tài sản là chiếc xe ô tô nêu trên. Anh M không đồng ý trả lãi số tiền chị N1 trình bày phải trả nợ Ngân hàng theo yêu cầu của chị N1 vì chị N1 không thực hiện theo thoả thuận tại Vi bằng. Đề nghị Toà án công nhận Vi bằng mà hai bên đã lập ngày 14 tháng 3 năm 2023. Trường hợp nếu chị N1 không thực hiện theo Vi bằng thì đề nghị Toà án xác định trị giá nhà, đất theo thoả thuận của các bên lập ngày 14 tháng 3 năm 2023 là 6.000.000.0000 đồng, anh M không đồng ý với kết quả định giá tài sản mà Toà án đã thông báo.

Về khoản tiền nợ ngân hàng: Anh M xác nhận mỗi người có nghĩa vụ trả nợ là 1.500.000.000 đồng. Anh M đã đưa cho chị N1 600.000.000 đồng; còn 380.000.000 đồng là tiền chị N1 nợ để đáo hạn tại Ngân hàng cho người khác, anh M chỉ đồng ý trả cho chị N1 số tiền là 520.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tại phiên hoà giải ngày 12/9/2025 anh M trình bày không cung cấp được tài liệu chứng minh kết quả định giá của Toà án là thấp, không cung cấp hay đề nghị định giá lại, đề nghị Toà án cho thêm thời gian. Cũng tại phiên hoà giải, anh M thừa nhận còn nợ chị N1 số tiền 900.000.000 đồng là số tiền chị N1 đã trả Ngân hàng thay cho anh M.

Với nội dung như trên, tại Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 40/2025/HNGĐ-ST ngày 25/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 9, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 33, 38, 59 của Luật Hôn nhân và gia đình; các Điều 463, 466, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N1: Chị N1 và anh M mỗi người được 50% giá trị tài sản chung là thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06, diện tích 81m² và ngôi nhà 04 tầng trên đất (tổng trị giá: 2.581.049.000 đồng) là 1.290.524.500 đồng. Chị N1 được quyền sử dụng, sở hữu nhà và đất tại thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06. Chị N1 có trách nhiệm thanh toán cho anh M số tiền chênh lệch từ việc hưởng tài sản là: 1.290.524.500 đồng. Chị N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao. Về khoản nợ: Anh M có nghĩa vụ trả cho chị N1 số tiền là 900.000.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ trả tiền của hai bên cho nhau thì chị N1 còn phải trả cho anh M số tiền là: 390.524.500 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của chị N1 về việc chia tài sản chung là chiếc xe ô tô nhãn hiệu Mazda CX5, biển kiểm soát 34A-147.01.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; lãi suất chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/10/2025, bị đơn anh Khúc Văn M kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án; xem xét lại việc định giá nhà, đất tại thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06 dựa trên thoả thuận hai bên tại Vi bằng đã lập ngày 14/3/2023 để đảm bảo quyền lợi cho anh M. Không chấp nhận khoản nợ mà anh M phải trả chị N1 là 900.000.000 đồng. Trường hợp kết quả định giá thấp hơn thoả thuận hai bên năm 2023, anh M có nguyện vọng được nhận nhà và đất tại thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06. Lý do của việc kháng cáo: Không đồng ý với kết quả định giá đất của thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06 và nhà trên đất theo kết quả định giá của Toà án tại thời điểm tháng 9 năm 2025 vì tháng 3 năm 2023 anh M và chị N1 đã thoả thuận về giá trị nhà và thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06 là 6.000.000.000 đồng, hai bên đã lập Văn bản thoả thuận về việc phân chia tài sản này vào ngày 14/3/2023 được Văn phòng T1 lập Vi bằng số 269/2023/VP-TPLSD làm bằng chứng cho việc thoả thuận. Việc hai bên lập Vi bằng để thoả thuận về tài sản này là tiền đề để thoả thuận các nội dung khác liên quan đến việc ly hôn và các tài sản khác giữa hai bên. Trị giá 6.000.000.000 đồng nhà và đất là do anh M và chị N1 đã tham khảo giá thị trường tại thời điểm thoả thuận tháng 3 năm 2023. Tại thời điểm thoả thuận này chị N1 muốn lấy nhà, đất và đồng ý trả cho anh M 2.480.000.000 đồng. Do đó, anh M đã dọn đồ đạc cá nhân rời nhà vào tháng 3 năm 2023. Đến lần hẹn đầu tiên tháng 6 năm 2023 chị N1 phải trả cho anh M số tiền 980.000.000 đồng và lần thứ hai vào tháng 12 năm 2023 chị N1 tiếp tục phải thanh toán cho anh M số tiền còn lại nhưng chị N1 đều không thực hiện. Sau đó chị N1 đề nghị anh M cho chị N1 trả lần đầu là 300.000.000 đồng, số còn lại mỗi tháng trả góp 50.000.000 đồng cho đến khi trả hết số tiền 2.480.000.000 đồng, anh M cũng đồng ý.

Đến ngày 19/12/2023, chị N1 đề nghị anh M làm thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất tại số B N, S, Chí L (tài sản này trước đó là của anh M và chị N1) cho chị gái của chị N1 tại Văn phòng C2; sau khi ký xong thì chị N1 sẽ trả anh M số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ trả dần mỗi tháng 50.000.000 đồng cho đến khi trả hết số tiền 2.480.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi anh M ký xong thì chị N1 không trả tiền cho anh M mà lại thách thức anh M khởi kiện. Nay giá nhà và đất giảm sâu so với thời điểm năm 2023 thì chị N1 lại đề nghị Toà án phân chia nhà và thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06. Thoả thuận ngày 14/3/2023 là sự tự nguyện của anh M và chị N1 nên đề nghị Toà án căn cứ vào Văn bản này để phân chia tài sản cho anh M và chị N1.

Sau khi ly hôn Ngân hàng có yêu cầu anh M và chị N1 nộp số tiền gần 3.000.000.000 đồng để lấy tài sản thế chấp là số 02 N và thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06 ra. Tuy nhiên, anh M chỉ thừa nhận vay số tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh C1 1.500.000.000 đồng, số tiền vay phát sinh anh M không

chịu trách nhiệm. Sau đó, anh M đã chuyển cho chị N1 số tiền 600.000.000 đồng để trả nợ. Ngoài ra, anh M đã chuyển cho chị N1 vay số tiền 380.000.000 đồng để đáo hạn cho khách của chị N1 nên tổng số tiền anh M đã chuyển cho chị N1 là 980.000.000 đồng. Sau đó, chị N1 có nhắn tin lại cho anh M đã trả cho Ngân hàng 2.000.000.000 đồng. Khi xác nhận việc thanh toán nợ này thì anh M và chị N1 mới ký Văn bản thoả thuận về việc phân chia tài sản chung ngày 14/3/2023. Sau khi đối trừ khoản nợ thì chị N1 mới phải trả anh M số tiền 2.480.000.000 đồng khi hai bên lập thoả thuận phân chia tài sản giữa hai bên ngày 14/3/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Ngọc G nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu đã rút tại giai đoạn sơ thẩm; đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh M.

Anh M vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và trình bày đề nghị Toà án căn cứ vào giá nhà và đất mà hai bên đã thoả thuận tại Văn bản thoả thuận ngày 14/3/2023 để phân chia tài sản cho các bên và đã chuyển cho chị N1 số tiền trả nợ ngân hàng là 980.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì anh M xác nhận không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh kết quả định giá thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06 của Toà án cấp sơ thẩm là thấp, không đúng giá thị trường; tài liệu chứng minh đã chuyển cho chị N1 khoản tiền 380.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự cơ bản đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối kháng cáo của bị đơn anh M: Tại phiên tòa hôm nay, cũng như tại giai đoạn sơ thẩm anh M không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh kết quả định giá của Toà án là không phù hợp với giá thị trường, không khiếu nại về việc định giá; không chứng minh được đã chuyển cho chị N1 số tiền 380.000.000 đồng (ngoài số tiền 600.000.000 đồng) để trả nợ ngân hàng. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của anh M; quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh M, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Anh M phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là về chia tài sản sau khi ly hôn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền của Tòa

Hôn nhân và gia đình phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Kháng cáo của bị đơn – anh Khúc Văn M nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xét xử theo trình tự xét xử phúc thẩm (Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự).

- Xét kháng cáo của bị đơn – anh Khúc Văn M:

[3] Theo Quyết định Công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án số 04/2021/QĐHG-HNGĐ ngày 05/8/2021 của Toà án nhân dân thành phố Chí Linh tỉnh Hải Dương, thì: Về quan hệ hôn nhân: Chị Lê Thị Thanh N và anh Khúc Văn M thuận tình ly hôn; về con chung: giao cả 03 con chung là Khúc Lê Thành S, sinh ngày 20/12/2009, Khúc Lê Thành P, sinh ngày 25/10/2012 và Khúc Lê Thành Đ, sinh ngày 25/01/2021 cho chị N trực tiếp nuôi dưỡng cho đến khi các con chung đủ 18 tuổi hoặc khi có sự thay đổi khác. Chị N tự nguyện không yêu cầu anh M đóng góp tiền nuôi con chung; về tài sản chung: Chị N và anh M không yêu cầu Toà án giải quyết.

[4.1] Ngày 14/3/2023 anh M và chị N lập Văn bản thoả thuận về việc phân chia, định đoạt tài sản chung. Văn bản này được Văn phòng T1 lập Vi bằng cùng ngày số 269/2023/VB-TPLSĐ làm chứng cho việc thoả thuận của hai bên. Theo Văn bản thoả thuận ngày 14/3/2023, anh M, chị N thoả thuận: Anh M và chị N xác nhận có tài sản chung là thửa đất số 866, tờ bản đồ số: 06; diện tích: 81m² (đất ở tại đô thị: 45m²; đất LNK; 36m²); địa chỉ: Phường S, thị xã C, tỉnh Hải Dương (nay là phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương). Tài sản gắn liền với thửa đất là 01 ngôi nhà 04 tầng, 01 tum có diện tích sàn 70m², diện tích sử dụng khoảng 320m².

[4.2] Nội dung thoả thuận: Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 14/3/2023 đến hết ngày 14/6/2023: Anh M có trách nhiệm ký kết các văn bản, giấy tờ để sang tên toàn bộ thửa đất số 866, tờ bản đồ số: 06 cho chị N. Ngay sau khi chị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 866, tờ bản đồ số: 06 thì chị N có trách nhiệm thế chấp thửa đất này vay vốn của Ngân hàng để thanh toán tiền cho anh M, lần 1: chậm nhất là hết ngày 14/6/2023, chị N phải trả cho anh M số tiền: 980.000.000 đồng và lần 2 hết ngày 30/12/2023, chị N phải trả tiếp cho anh M số tiền là 1.500.000.000 đồng. Chị N có trách nhiệm thanh toán tiền nợ gốc và lãi của khoản vay cho ngân hàng. Trường hợp thửa đất số 866, tờ bản đồ số: 06 chưa sang tên cho chị N nhưng có người khác nhận chuyển nhượng thì anh M và chị N có trách nhiệm cùng nhau ký giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng. Dù giá bất động sản tại thời điểm giao dịch lên hay xuống thì hai bên vẫn xác định giá nhà và đất là 6.000.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng thành công thì chị N phải thanh toán cho anh M số tiền là 2.480.000.000 đồng. Trong thời gian 60 ngày kể từ ngày ký văn bản thoả thuận này thì anh M phải di chuyển khỏi nhà và đất. Trường hợp quá thời hạn lần 1 mà chị N không thanh toán cho anh M số tiền 980.000.000 đồng thì anh M có quyền khởi kiện tại Toà án nhân dân có thẩm quyền. Quá trình thực hiện

văn bản thoả thuận nếu phát sinh tranh chấp thì hai bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên cơ sở tôn trọng quyền lợi của nhau; nếu không tự giải quyết được thì các bên có thể khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền.

[5] Chị Nguyễn Thị Hương T cho biết: Hiện chị T làm việc tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2. Năm 2020, chị N, anh M có ký hợp đồng vay số tiền 3.000.000.000 đồng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh C1. Sau khi hết thời hạn một năm thì anh M, chị N tiếp tục ký Hợp đồng vay theo hạn mức số 21.0183/BL/VCBCL ngày 01/6/2021 (chị T là người phụ trách khoản vay này). Sau đó, do biết anh M, chị N ly hôn nên chị T đã yêu cầu anh M, chị N tất toán khoản vay do không đủ điều kiện vay theo thoả thuận của hợp đồng. Việc trả tiền vay đều thông qua tài khoản của chị N tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2. Ngân hàng chỉ biết nhận tiền trả nợ qua tài khoản của chị N, còn đó là tiền của anh M, hay chị N thì Ngân hàng không nắm được. Anh M chưa bao giờ chuyển khoản cho Ngân hàng để trả nợ khoản tiền vay 3.000.000.000 đồng. Đến nay, khoản nợ đã được tất toán và trả nợ bằng tài khoản của chị N.

[6] Theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 21.0183/BL/VCBCL ngày 01/6/2021 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh C1 với chị Lê Thị Thanh N thì Ngân hàng cho chị N vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Tại hợp đồng này có chữ ký của anh Khúc Văn M dưới mục “*chồng khách hàng*”. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 20.0076A/TC/BL/VCBCL ngày 16/7/2020 ký kết giữa bên thế chấp là anh Khúc Văn M và chị Lê Thị Thanh N với bên nhận thế chấp: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh C1. Theo đó, tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 866, tờ bản đồ số 06, diện tích 81m² (45m² đất ở tại đô thị, 36m² đất LNK); thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 695689, số vào sổ cấp GCN: CH.09772 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 29/12/2016. Tài sản này được đảm bảo cho Hợp đồng cấp tín dụng số 20.0076/BL/VCBCL ngày 16/4/2020; tất cả các hợp đồng cấp tín dụng ký giữa khách hàng và Ngân hàng trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Tài sản này cũng đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố C, tỉnh Hải Dương. Đối với khoản vay này các đương sự và Ngân hàng đều xác nhận bên vay đã trả nợ cho ngân hàng, đã tất toán và xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 13/3/2023.

[7] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Thửa đất số 866, tờ bản đồ số: 06; địa chỉ Khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương có diện tích 81m²; tài sản trên đất: 01 nhà 04 tầng (tầng lệt), xây dựng năm 2019, diện tích sàn là 68m². Kết quả định giá: đất ở 45m² x 30.000.000 đồng/m² = 1.350.000.000 đồng; đất vườn 36m² x 85.000đồng/m² = 3.060.000 đồng, tổng cộng: 1.353.060.000 đồng. Trị giá tài sản trên đất: Nhà 04 tầng trị giá: 1.224.000.000 đồng; 01 lán tôn phía trước nhà trị giá: 3.989.000 đồng.

[8.1] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Anh M và chị N đều thống nhất xác nhận tài sản chung vợ chồng là: Thửa đất số 866, tờ bản đồ số: 06; địa chỉ Khu dân cư N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương có diện tích 81m² (đất ở tại đô thị: 45m²; đất LNK; 36m²); địa chỉ: Phường S, thị xã C, tỉnh Hải Dương (nay là phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương). Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 695689, số vào sổ cấp GCN: CH.09772 ngày 29/12/2016 đứng tên anh Khúc Văn M và chị Lê Thị Thanh N. Tài sản gắn liền với thửa đất là 01 ngôi nhà 04 tầng và 01 tum có diện tích sàn 70m², diện tích sử dụng khoảng 320m². Trước khi khởi kiện ra Toà án yêu cầu chia tài sản chung, ngày 14/3/2023, anh M và chị N lập Văn bản thoả thuận về việc phân chia tài sản này, theo đó hai bên thống nhất trị giá tài sản này là 6.000.000.000 đồng, chị N được quyền sử dụng nhà, đất và có trách nhiệm thanh toán tiền cho anh M. Nhưng sau đó trong thời hạn hai bên đã ấn định, cả hai bên đều không thực hiện theo thoả thuận ngày 14/3/2023. Như vậy, có thể thấy rằng các bên đều đã không thực hiện thoả thuận ngày 14/3/2023 mà họ đã cam kết. Tại Vi bằng các bên cũng thoả thuận nếu có tranh chấp thì hai bên có thể khởi kiện đến Toà án để được giải quyết nên khi hết thời hạn mà hai bên đã ấn định tại Văn bản thoả thuận ngày 14/3/2023 thì thoả thuận giữa các bên không còn hiệu lực. Do vậy, một trong các bên đều có quyền làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết.

[8.2] Theo kết quả định giá nhà và đất tại giai đoạn sơ thẩm trị giá là: 2.581.049.000 đồng. Anh M không đồng ý với kết quả này, toà án cấp sơ thẩm đã giải thích nhưng anh M không có đơn khiếu nại, hay đề nghị định giá lại tài sản. Cho đến phiên toà phúc thẩm, anh M cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc định giá tài sản (thửa đất số 866, tờ bản đồ số: 06 và tài sản trên thửa đất) là không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm định giá (tháng 9 năm 2025). Việc tiến hành định giá của Toà án cấp sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận kết quả định giá này làm cơ sở để phân chia tài sản chung của các bên.

[8.3] Về khoản nợ ngân hàng: Anh M và chị N xác nhận có nợ Ngân hàng số tiền 3.000.000.000 đồng, mỗi người chịu trách nhiệm trả nợ 1.500.000.000 đồng. Hiện khoản tiền đã được chị N trả cho ngân hàng. Hai bên xác nhận anh M đã chuyển cho chị N 600.000.000 đồng để trả nợ. Anh M trình bày ngoài số tiền 600.000.000 còn chuyển cho chị N số tiền 380.000.000 đồng. Chị N không thừa nhận việc này. Tại phiên hoà giải, anh M thừa nhận còn nợ chị N số tiền 900.000.000 đồng còn 380.000.000 đồng mà chị N nợ anh M thì anh M sẽ khởi kiện vụ án khác. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm anh M lại kháng cáo cho rằng đã chuyển cho chị N số tiền là 980.000.000 đồng (bao gồm cả số tiền 380.000.000 đồng) để trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy, lời khai của anh M về số tiền 380.000.000 đồng ở các thời điểm khác nhau là không thống nhất, mâu thuẫn nhau. Đồng thời tại phiên toà phúc thẩm, anh M xác nhận không xuất trình được tài liệu chứng minh

đã chuyển cho chị N hay Ngân hàng số tiền 380.000.000 đồng. Do vậy, chỉ có căn cứ xác định anh M đã chuyển cho chị N số tiền 600.000.000 đồng nên anh M còn phải hoàn trả cho chị N số tiền 900.000.000 đồng (là số tiền chị N đã trả nợ Ngân hàng thay cho anh M).

[8.4] Từ những phân tích trên, Bản án sơ thẩm đã quyết định phân chia cho chị N được quyền sử dụng nhà, đất là phù hợp với thoả thuận ban đầu của các bên; đảm bảo chị N và ba con chung có chỗ ở ổn định sau khi anh M và chị N ly hôn. Chị N có trách nhiệm thanh toán cho anh M số tiền anh M được chia tài sản chung là phù hợp. Anh M còn nợ chị N số tiền là 900.000.000. Cụ thể: Anh M và chị N mỗi người được phân chia $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung là: 1.290.524.500 đồng; chị N nhận tài sản là đất và nhà nên có nghĩa vụ thanh toán bằng tiền cho anh M; đối trừ nghĩa vụ của hai bên cho nhau thì chị N còn phải thanh toán cho anh M số tiền là 390.524.500 đồng, Bản án sơ thẩm phân chia tài sản chung cho anh M và chị N cơ bản đã đảm bảo quyền lợi của các bên, phù hợp với quy định tại các Điều 33, 38, 59, 62 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 210, Điều 213; Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự nên không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh M, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của anh Khúc Văn M không được chấp nhận nên anh M phải chịu án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14.

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Khúc Văn M.

1. Giữ nguyên Bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 40/2025/HNGĐ-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ vào các Điều 33, 38, 59, 62 của Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào các Điều 210, 213, 463, 466 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

2.1. Chị Lê Thị Thanh N được quyền sử dụng diện tích đất 81,0m² (đất ở tại đô thị: 45m²; Đất LNK: 36m²) tại thửa đất số 866, tờ bản đồ số 6; địa chỉ: Phường S, thị xã C, tỉnh Hải Dương (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 695689, số vào sổ cấp GCN: CH 09772 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Hải Dương cấp ngày 29/12/2016 đứng tên chủ sử dụng ông Khúc Văn M và bà Lê Thị Thanh N) và tài sản trên thửa đất nêu trên là ngôi nhà 04 tầng.

(có sơ đồ kèm theo)

2.2. Chị Lê Thị Thanh N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chị Lê Thị Thanh N có nghĩa vụ thanh toán cho anh Khúc Văn M số tiền là 1.290.524.500 đồng là giá trị tài sản mà anh Khúc Văn M được phân chia.

4.1. Về khoản nợ: Anh Khúc Văn M có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Thanh N số tiền là 900.000.000 đồng.

4.2. Đối trừ nghĩa vụ của chị Lê Thị Thanh N với nghĩa vụ của anh Khúc Văn M thì chị Lê Thị Thanh N còn phải thanh toán cho anh Khúc Văn M số tiền là 390.524.500 đồng (Ba trăm chín mươi triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày anh Khúc Văn M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng chị Lê Thị Thanh N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí phúc thẩm: Anh Khúc Văn M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0004917 ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Anh Khúc Văn M đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm số 40/2025/HNGĐ-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, thành phố Hải Phòng có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a,9 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND Khu vực 9 - Hải Phòng;
- Phòng THADS Khu vực 9 - Hải Phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HS.

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

Trần Minh Phương