

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 34/2025/DS-PT
Ngày: 25-9-2025
“V/v Tranh chấp chia tài sản
sau khi ly hôn, đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nam

Ông Nguyễn Phước Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2025/TLPT-HNGĐ ngày 30 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn, đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 419/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Kim C, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số A, đường T, khu phố A, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C là: Ông Bùi Quang N, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số D, tổ B, khu D, xã C, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trịnh Thị K thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T – Văn phòng L1.

Địa chỉ: Số B, N, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đoàn Hữu P, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Kim C và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Quang N có nội dung như sau:

Ngày 13 tháng 9 năm 2019, ông C và bà Á đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang nhưng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 124/2022/QĐST-HNGĐ ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, khi ly hôn chưa chia tài sản chung. Trong thời gian chung sống, ông C và bà Á có tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 3, diện tích 400m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 701168, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04001 ngày 25 tháng 02 năm 2020 do bà Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất 3034, ông C có trao đổi với ông Nguyễn Thành N1 (anh ruột của bà Á) số tiền chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng, trả tại Văn phòng C1 sau khi ký hợp đồng (không có đặt cọc trước), không có làm giấy giao nhận tiền. Ông C, bà Á cùng trả tiền cho vợ chồng ông N1. Khi đó, ông C nghĩ rằng đây là tài sản chung của vợ chồng nên không cần thiết phải đứng tên chung trong hợp đồng. Khi đo đạc đất, ông C có chứng kiến, hiện trạng lúc đó là đất trũng từ 35 cm đến 40 cm so với mặt đường công cộng. Tiền mua đất là do ông C đưa cho bà Á. Vào khoảng tháng 02/2020, ông C còn đưa cho bà Á tiền đồ nền là 150.000.000 đồng. Ông C có ghi âm hai cuộc trò chuyện giữa ông C và con trai ông N1 là Nguyễn Thành M; con rể ông N1 tên S. Họ xác định khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng ở Văn phòng C2 cũng có đi.

Theo Chứng thư định giá số 768.2023.VT.HS ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Công ty Cổ phần T3 thì thửa đất số 3034 có giá trị là 1.425.000.000 đồng. Ông C và bà Á chia đôi, mỗi người nhận được giá trị là (1.425.000.000 đồng : 2 = 712.500.000 đồng). Ông C tự nguyện chỉ nhận số tiền chia tài sản chung là 673.000.000 đồng, bà Á được chia giá trị là 752.000.000 đồng. Do ông C có nhà ở Tiền Giang, việc quản lý đất không thuận tiện như bà Á nên yêu cầu được nhận giá trị và giao quyền sử dụng thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 3, diện tích 400m², đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An cho bà Á.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đoàn Hữu P: Do ông C ở xa nên con riêng của bà Á là ông P có nâng nền và di dời cột điện thì ông C đồng ý trả lại cho ông P 1/2 số tiền di dời cột điện là (16.000.000 đồng : 2 = 8.000.000 đồng) và 1/2 tiền đổ nền là $[(640\text{m}^3 \times 250.000 \text{ đồng/m}^3) : 2 = 80.000.000 \text{ đồng}]$. Tổng cộng ông C sẽ trả cho ông P là (8.000.000 đồng + 80.000.000 đồng = 88.000.000 đồng); phân nửa tiền nâng nền và di dời cột điện thì bà Á có nghĩa vụ trả cho ông P là 88.000.000 đồng.

Về số tiền chuyển mục đích sử dụng đất: Ông C đồng ý hoàn trả lại cho bà Á 1/2 là (170.000.000 đồng : 2 = 85.000.000 đồng).

Ông C thống nhất với Chứng thư định giá ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Công ty Cổ phần T3 và không yêu cầu đo đạc thửa đất số 3034 do khi bà Á được cấp giấy đã có đo đạc.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Á trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau: Ngày 13 tháng 9 năm 2019, bà và ông C có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Khi bà chung sống với ông C được khoảng 06 tháng ở Tiền Giang thì phát sinh mâu thuẫn, ông C không chăm lo cho gia đình, gạt lầy tiền của bà. Do không thể sống được với ông C, bà đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang và được ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 124/2022/QĐST-HNGĐ ngày 22 tháng 12 năm 2022.

Bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 3034 của anh ruột là ông Nguyễn Thành N1 và vợ là bà Nguyễn Thị Kiều N2, có lập giấy đặt cọc tiền đất ngày 06 tháng 02 năm 2017 (âm lịch) số tiền 70.000.000 đồng. Hai ngày sau, bà kêu em dâu tên Nguyễn Thị Thùy T bán giùm 2 cây vàng 24kr (sợi dây chuyền) và có mượn thêm tiền của em dâu T đắp vô để đủ 100.000.000 đồng giao cho ông N1, bà N2. Khi bà giao 100.000.000 đồng không có làm giấy tờ. Do thời điểm đó, ông N1 chưa được đứng tên quyền sử dụng đất nên chưa lập Hợp đồng chuyển nhượng được. Ngày 29 tháng 8 năm 2019, ông N1 được đứng tên quyền sử dụng đất nên ngày 14 tháng 10 năm 2019, bà và vợ chồng ông N1 mới làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1. Khi đó, chỉ có bà và ông Nguyễn Thành N1, bà Nguyễn Thị Kiều N2, không có ông C. Ông N1 sang tên đất cho bà nhưng không chồng thêm tiền. Bà làm thủ tục chuyển nhượng và gửi hồ sơ qua Trung tâm hành chính công huyện T thời gian mất thêm 30 ngày mới có giấy đỏ. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới có sau thời gian sau đăng ký kết hôn với ông C.

Về đoạn ghi âm mà ông C cung cấp bà không đồng ý, do khi khởi kiện ông C không cung cấp nhưng gần đây mới giao nộp. Gia đình ông N1 với bà gần đây có mâu thuẫn nên bằng chứng ghi âm không khách quan.

Khi mua đất, bà và ông C chưa đăng ký kết hôn. Số tiền bà mua đất có được là do làm ăn và trước đây khi ly hôn với ông Đoàn Văn T1 (chồng trước) được chia 750.000.000 đồng. Ông C nói đưa tiền cho bà thì phải có

bằng chứng chứ nói miệng thì bà không đồng ý. Khi nhận chuyển nhượng đất và làm hợp đồng chuyển nhượng là tài sản riêng của bà nên chỉ có mình bà ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 3034. Ông C nói đưa bà 180.000.000 đồng để mua đất, 150.000.000 đồng tiền đổ đất nâng nền là không có.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022, bà đóng 170.000.000 đồng chuyển mục đích sử dụng đất thửa số 3034. Thực tế, số tiền để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất của bà nhiều hơn 170.000.000 đồng nhưng do quá lâu, bà bị thất lạc phiếu thu.

Ngày 08 tháng 10 năm 2022 dương lịch, con trai riêng của bà là Đoàn Hữu P đã đổ nền số tiền 400.000.000 đồng. Sau khi bà mua đất thì ông N1 móc đất nền làm thửa đất 3034 bị trũng sâu xuống khoảng 2,5m so với mặt nền hiện tại. Bà dự định cất nhà ở mà không có tiền nên con bà đổ đất nâng nền.

Ông C không có bất cứ sự đóng góp nào trong thửa đất số 3034. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C vì thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 3, diện tích 400m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An là tài sản riêng của bà.

Trường hợp nếu Tòa án giải quyết chia tài sản chung thì ông C giao cho bà 1.000.000.000 đồng, bà sẽ sang tên thửa đất 3034 cho ông C. Ông C phải trả chi phí đổ nền, di dời cột điện của Đoàn Hữu P và tiền bà chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo Chứng thư định giá ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Công ty Cổ phần T3 thì thửa đất số 3034 có giá trị 1.425.000.000 đồng là cao nhưng bà không yêu cầu định giá lại và không yêu cầu đo đạc lại thửa đất số 3034 do khi bà Á được cấp giấy đã có đo đạc theo Mẫu trích đo ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Hữu P trình bày: Do có nhu cầu nhà ở, ông có kêu ông Nguyễn Phước T2 ở Bạc Liêu đổ đất nâng nền thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 3, diện tích 400m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An; bắt đầu làm ngày 10 tháng 10 năm 2022 (dương lịch) khoảng 20 ngày và có lập Hợp đồng san lấp mặt bằng ngày 08 tháng 10 năm 2022 do ông T2 viết. Lúc chưa tranh chấp thì ông không nghĩ gì nên chỉ lập giấy tay, không có chứng thực chữ ký của ông T2. Nay ông T2 đi đâu không biết, không liên lạc được.

Ban đầu, xe của ông T2 chở đất nhưng bị hư đường nên công an xã không cho chạy. Ông T2 phải kêu xe khác ở địa phương vận chuyển đất. Ông T2 đổ 875m³ với giá 400.000.000 đồng. Ông đã giao tiền cho ông T2 3 lần, lần 1 là 60.000.000 đồng, lần 2 là 20.000.000 đồng, lần cuối là 320.000.000 đồng nhưng không nhớ cụ thể đưa ngày nào do khi đó không có ai tranh chấp. Tiền đổ nền là do ông để dành được 100.000.000 đồng và

cha ruột của ông là Đoàn Văn T1 cho 300.000.000 đồng. Việc ông thuê người đổ nền thừa 3034 ở ấp ai cũng biết.

Thực tế giá 01m³ đất đổ nền ông phải trả là (400.000.000 đồng : 875m³ = 457.000 đồng/1 m³ (làm tròn). Theo Công văn của Ủy ban nhân dân xã M thì giá đất đổ nền là 180.000 đồng là quá thấp. Theo Công văn số 24453/CV-Viettin JSC ngày 14/6/2024 của Công ty Cổ phần T3 thì khối lượng đất nâng nền có hai mức là 640m³ (độ cao nền 1.6m) và 1.000m³ (độ cao nền 2.5m. Nay ông đồng ý khối lượng đất đổ nền là bình quân: $[640m^3 + 1.000m^3] : 2 = 820m^3$. Giá tiền 1 m³ đất: (457.000 đồng + 180.000 đồng = 318.000 đồng (làm tròn) x 820m³ = 260.760.000 đồng. Ngoài ra, khi đổ đất nâng nền, ông phải kêu người dời cột điện có phiếu thu ngày 15/8/2022 số tiền là 16.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 276.760.000 đồng.

Nay bà Á và ông C chia tài sản chung thì ông chỉ yêu cầu ông C trả 1/2 là: (276.760.000 đồng : 2 = 138.380.000 đồng). Do bà Á là mẹ ruột nên ông không yêu cầu hoàn trả 138.380.000 đồng. Ngoài ra, ông không còn yêu cầu nào khác.

Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Tòa án khu vực 1- Tây Ninh) đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 27/2025/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh) đã căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, Điều 28 và các Điều 35, 39, 147, 157, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 33, 37, 59 và 62 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C về việc “Chia tài sản chung sau khi ly hôn” đối với bà Á.

Xác định tài sản chung của ông C, bà Á là quyền sử dụng thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 3, diện tích 400m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An. (có giá trị là 1.425.000.000 đồng Theo Chứng thư định giá số 768.2023.VT.HS ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Công ty Cổ phần T3).

Ông C được chia 673.000.000 đồng. Bà Á phải có nghĩa vụ giao cho ông C 673.000.000 đồng.

Bà Á được chia 752.000.000 đồng nhưng được nhận bằng hiện vật là Quyền sử dụng thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 3, diện tích 400m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 701168, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04001 ngày 25 tháng 02 năm 2020 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Á đứng tên.

Ông C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Á 85.000.000 đồng tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P về việc “đòi tài sản” đối với ông C.

Buộc ông C phải trả cho ông P 88.000.000 đồng tiền đổ đất nâng nền và chi phí di dời cột điện.

Bác một phần yêu cầu độc lập của ông P đòi ông C trả số tiền đổ đất nâng nền là 50.380.000 đồng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bà Á có nghĩa vụ hoàn lại cho ông C số tiền 9.100.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 2015.

Về án phí: Ông C không phải chịu án phí. H lại cho ông C 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003807 ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Bà Á phải chịu án phí là 34.080.000 đồng (án phí chia tài sản chung). Ông P không phải chịu án phí. H lại cho ông P 10.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001132 ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025, bị đơn bà Á kháng bản án sơ thẩm yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng thay đổi giá trị về tài sản chung và phương thức thanh toán là bằng hiện vật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư K trình bày: Bị đơn bà Á kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chia tỉ lệ 3-7 theo công sức đóng góp vào tài sản chung do bà Á không có khả năng chi trả bằng tiền. Theo đó, bị đơn đồng ý chia theo hiện vật, 30% cho nguyên đơn ông C, bà Á 70%. Thửa đất 3034 cũ không có giá trị như Chứng thư thẩm định nên bà Á không có khả năng chi trả cho ông C bằng tiền mặt. Ngoài ra bà Á cung cấp hóa đơn cho việc chi trả lệ phí trước bạ

nhà đất với số tiền 1.040.000 đồng và thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa 19.022.800 đồng. Đồng ý chia theo tỷ lệ ông C 30%, bà Á 70%.

Bị đơn bà Á có lời trình bày: Không đồng việc ông C lấy toàn bộ thửa đất, trả giá trị cho bà. Bà yêu cầu xem xét về giá trị hiện vật theo công sức đóng góp. Số tiền 70.000.000 đồng ngày 06 tháng 02 năm 2017 (al) là nguồn tiền riêng của bà, thời điểm này bà vẫn còn tồn tại hôn nhân hợp pháp với ông T1. Do ông N1 chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên đến ngày 14 tháng 10 năm 2019 hai bên mới tiến hành thực hiện thủ tục sang tên và trả tiếp số tiền 100.000.000 đồng. Bà đồng ý số tiền 100.000.000 đồng là tài sản chung chia đôi. Nguồn tiền 70.00.000 đồng có được khi bà ly hôn ông T1 chia được 750.000.000 đồng, Bản án ly hôn ngày 19 tháng 9 năm 2017. Ông C xuất trình chứng cứ chứng minh bà Á đăng ký tạm trú tại nhà ông C vào ngày 11 tháng 11 năm 2017 là nhằm để thuận tiện mở kinh doanh bán than đá vì bà Á sản xuất than đá, ông C là người mua than đá bán lại nên bà Á đăng ký tạm trú nhà ông C. Bà xác định sống chung với ông C vào giữa năm 2018 đến tháng 5 năm 2019 bà sinh 01 đứa con chung với ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Hữu P trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bà Á, ông đồng ý chia tất cả theo tỷ lệ 30/70, ông C trả chi phí đồ nền và di dời trụ điện tính 30% trên chi phí ông đã bỏ ra, đối với phần của bà Á ông không yêu cầu trả lại.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông N có lời trình bày: Ông C đồng ý với phần kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu chia hiện vật. Đối với phần chia theo tỉ lệ 3-7 thì nguyên đơn ông C không đồng ý. Bà Á cho rằng hợp đồng đặt cọc thửa đất 3034 là trước khi thời điểm kết hôn, sau đó mới đến hợp đồng chuyển nhượng cũng không có căn cứ. Bà Á không chứng minh được người nhận cọc là ai, chủ đất đã có đất tại thời điểm bán chưa, hoàn toàn không có việc đặt cọc số tiền 70.000.000 đồng vào năm 2017 mà đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông C mang tiền lên giao tại phòng công chứng, sự việc này có cung cấp đoạn ghi âm sau khi phát sinh tranh chấp giữa ông C và bà Á. Nếu bà Á cho rằng không có khả năng thi hành án thì ông C đồng ý lấy đất, trả ½ giá trị đất lại cho bà Á; đối với các chi phí phát sinh trong quá trình bà Á thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông C đồng ý chia các chi phí nếu có hóa đơn chứng từ phù hợp.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn bà Á kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Các bên đương sự thống nhất thừa nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 3034 là tài sản chung của vợ chồng ông C và bà Á, có nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Thành N1 (anh của bà Á) với số tiền 270.000.000 đồng.

Về việc xác định công sức đóng góp và yêu cầu phân chia tài sản chung: Bà Á cho rằng bà đã đóng góp tài sản riêng trước thời kỳ hôn nhân là 70.000.000 đồng đặt cọc đất, số tiền 200.000.000 đồng còn lại thì bà Á thống nhất của vợ chồng cùng đóng góp nên xác định phần đóng góp của bà trong khối tài sản chung này tương ứng 70%, còn ông C đóng góp chỉ 30% nên yêu cầu chia tài sản chung bằng hiện vật, tương ứng với phần đóng góp của bà trong khối tài sản chung và yêu cầu được nhận vị trí khu B theo Mạnh trích đo phân khu.

Ông C do ông N đại diện cho rằng toàn bộ tiền chuyển nhượng đất là của ông C đem từ Tiền Giang lên để giao cho ông N1 tại Văn phòng công chứng khi ký hợp đồng, không có việc bà Á đặt cọc trước, đồng thời giấy đặt cọc này được ký giữa ông N1 và bà Á là không khách quan vì ông N1 có quan hệ là anh của bà Á. Nên ông C yêu cầu chia đôi tài sản chung và đồng ý nhận hiện vật là quyền sử dụng đất.

Xét thấy, bà Á thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của ông N1 theo giấy tay đặt cọc ngày 06 tháng 02 tháng 2017 là trước thời điểm bà Á và ông C xác lập quan hệ vợ chồng. Ông N đại diện của ông C cung cấp sổ tạm trú đăng ký ngày 13 tháng 11 năm 2017 để chứng minh bà Á đã chung sống vợ chồng với ông C tại nhà của ông C. Tuy nhiên, bà Á không thừa nhận sự việc này, bà Á xác định chỉ mượn địa chỉ nhà của ông C đăng ký tạm trú để thuận tiện làm ăn kinh doanh, còn bà chung sống vợ chồng với ông C là từ năm 2018. Đồng thời, theo hồ sơ thể hiện thì bà Á và ông C có 01 con chung là cháu Huỳnh Nguyễn Phú L sinh ngày 04 tháng 5 năm 2019 nên lời trình bày của bà Á về việc chung sống với ông C từ năm 2018 là có căn cứ. Hơn nữa, giấy đặt cọc giữa bà Á và ông N1 đã được bà Á nộp tại Tòa khi các bên tranh chấp giải quyết ly hôn tại Tòa án ở Tiền Giang nên đây là chứng cứ khách quan, không phải do bà Á tự tạo ra khi xảy ra tranh chấp về tài sản chung với ông C. Ông N đại diện ông C cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, có cơ sở để xác định trong số tiền 270.000.000 đồng bỏ ra mua đất thì bà Á đóng góp 120.000.000 đồng, còn ông C đóng góp là 50.000.000 đồng.

Vì vậy, bà Á yêu cầu được chia tài sản chung bằng hiện vật và yêu cầu được nhận vị trí khu B (diện tích 231,9m²) theo như Mạnh trích đo phân khu là phù hợp. Phần còn lại sẽ chia cho ông C nhận khu A (diện tích 146,9m²).

Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Á. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Á kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà Á về một phần Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo thấy rằng:

[3.1] Bà Á kháng cáo yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất 3034 (cũ) nay là thửa 1102 tọa lạc tại xã M, tỉnh Tây Ninh, chia hiện vật do bà Á không đủ khả năng chi trả tiền và được nguyên đơn đồng ý. Đồng thời, bà Á yêu cầu chia theo tỷ lệ 30/70, ông C nhận 30% QSDĐ, bà Á nhận 70% QSDĐ vì số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng năm 2017 là tiền riêng của bà Á, đến năm 2019 thực hiện thủ tục chuyển nhượng trả tiếp 100.000.000 đồng bà Á đồng ý số tiền này là có trong thời kỳ hôn nhân chia đôi. Ông C không đồng ý chia theo tỷ lệ 30/70 vì xác định không có sự việc đặt cọc, năm 2019 khi nhận chuyển nhượng trả 01 lần tại Văn phòng công chứng, nguồn tiền của ông C đưa trực tiếp. Đối với chi phí lệ phí trước bạ và tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa 19.022.800 đồng các bên đồng ý chia.

[3.2] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, giấy đặt cọc ngày 06 tháng 02 năm 2017 (A1) bà N2 vợ ông N1 ký tên nhưng tại thời điểm đó ông N1, bà N2 chưa đứng tên quyền sử dụng đất thửa 3034. Ông C và bà Á đăng ký kết hôn ngày 13 tháng 9 năm 2019. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà N2 với bà Á là ngày 14 tháng 10 năm 2019 có trong thời kỳ hôn nhân giữa ông C và bà Á.

[3.3] Xét về công sức đóng góp đối với thửa đất số 3034: Ngày 06 tháng 02 năm 2017 (AL), bà Á đặt cọc số tiền 70.000.000 đồng, bà Á cũng tự thừa nhận thời điểm đó ông N1 chưa tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến ngày 14 tháng 10 năm 2019, bà và vợ chồng ông N1 mới làm hợp đồng chuyển nhượng. Giấy đặt cọc ngày 06 tháng 02 năm 2017 (AL) đây là chứng cứ do Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy cung cấp tại hồ sơ ly hôn giữa ông C và bà Á do Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy thụ lý số 273/TLST-HNGĐ ngày 26 tháng 10 năm 2022. Tại thời điểm đặt cọc ngày 06 tháng 02 năm 2017 (AL) giữa bà Á và ông T1 còn tồn tại mối quan hệ hôn nhân hợp pháp đến ngày 13 tháng 7 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý vụ án ly hôn giữa ông T1 và bà C và đến ngày 19 tháng 9 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa ban hành Quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa ông T1 và bà Á (QĐ số 149/2017/QĐST-HNGĐ). Ông C trình bày cung cấp đoạn ghi âm giữa ông C và ông M (con của ông N1) tuy nhiên cuộc nói chuyện giữa các bên không có nội dung liên quan đến số tiền 170.000.000 đồng có đưa trực tiếp tại Văn phòng công chứng và ông C không chứng minh được có việc đưa 170.000.000 đồng cho vợ chồng ông N1. Nên có căn cứ xác định ngày 06 tháng 02 năm 2017 (A1), bà Á đặt cọc số tiền 70.000.000 cho vợ chồng ông N1 là tài sản

riêng của bà Á, số tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng trả vào ngày 13 tháng 9 năm 2019 là số tiền chung trong thời kỳ hôn nhân chia tỷ lệ $\frac{1}{2}$. Như vậy, số tiền ông C đóng góp được xác định trong khối tài sản chung là 50.000.000 đồng tương đương 30% giá trị QSDĐ được nhận, tỷ lệ diện tích đất tương đương là $113,64m^2$ trên tổng diện tích đo đạc thực tế $378,8m^2$. Bà Á được nhận 70% phần diện tích tương đương là $265,16m^2$.

[3.4] Căn cứ Quyết định 49/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh L quy định điều kiện tách thửa trên địa bàn tỉnh Long An. Cần xem xét chia cho ông C diện tích tại vị trí khu A mpt 1102, có diện tích $146,9m^2$ chiều ngang 4m x chiều dài một cạnh 36,74m và một cạnh $38,52m = 146,9m^2$. Như vậy, ông C nhận hiện vật nhiều hơn $33,26m^2$ x giá theo chứng thư $3.562.000 \text{ đồng}/m^2 = 118.472.120 \text{ đồng}$. Vì vậy, ông C có nghĩa vụ hoàn trả bằng tiền cho bà Á là 118.472.120 đồng. Bà Á được nhận phần đất tại vị trí khu B.

Vị trí thửa đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính phân khu và Mảnh trích đo địa chính số 1490-2025 ngày 22 tháng 9 năm 2025 do Công ty TNHH Đ vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T duyệt ngày 22 tháng 9 năm 2025.

[4] Căn cứ hiện trạng thực tế xác định chiều cao thửa đất 3034 so với các nền xung quanh là 1,6m nên khối lượng đất đắp nền là $640m^3$. Từ đó, xác định số tiền ông P đắp nền ($640m^3 \times 250.000 \text{ đồng}/m^3$) = 160.000.000 đồng. Ông C có nghĩa vụ trả 30 % tiền đắp đất nâng nền cho ông P là 48.000.000 đồng.

[4.1] Về chi phí di dời cột điện: Ông P yêu cầu ông C trả 16.000.000 đồng : 2 = 8.000.000 đồng x 30% tương đương số tiền 2.400.000 đồng. Tổng cộng buộc ông C phải trả cho ông P là 50.400.000 đồng.

[4.2] Ông P yêu cầu ông C trả số tiền đắp nền, di dời cột điện là 138.380.000 đồng nhưng được chấp nhận 48.000.000 đồng (một phần yêu cầu độc lập của ông P). Bác yêu cầu của ông P đòi ông C trả số tiền là 50.380.000 đồng ($138.380.000 - 48.000.000 \text{ đồng}$).

[5] Bà Á yêu cầu ông C trả chi phí chuyển mục đích đất sử dụng 180.000.000 đồng và chi phí lệ phí trước bạ và tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa 19.022.800 đồng. Ông C đồng ý, cần xem xét chấp nhận theo tỷ lệ chịu 30%. Tổng số tiền ông C phải trả lại cho bà Á đối với khoản này là 59.706.840 đồng ($180.000.000 \text{ đồng} \times 30\%$) và $19.022.800 \text{ đồng} \times 30\%$).

[6] Từ nhận định mục [3,4,5] Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Á. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm. Lời đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có căn cứ chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm 9.100.000 đồng. Buộc bà Á phải chịu 70% với số tiền 6.370.000 đồng, ông C phải chịu 30% với số tiền

2.730.000 đồng. Do ông C đã nộp chi phí trên nên bà Á có nghĩa vụ trả lại cho ông C số tiền 6.370.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông C được miễn án phí. Bà Á phải chịu án phí trên tài sản được nhận 3.522.000 đồng (tính trên diện tích tài sản chung $113,64m^2 \times 620.000 \text{ đồng}/m^2$). Ông P phải chịu án phí đối với yêu cầu bị bác là 2.519.000 đồng.

[9] Về chi phí tố tụng cấp phúc thẩm 23.000.000 đồng. Buộc bà Á phải chịu 70% tương đương số tiền 16.100.000 đồng. Buộc ông C phải chịu 30% tương đương số tiền 6.900.000 đồng. Do bà Á đã nộp tạm ứng số tiền trên chi xong nên ông C có nghĩa vụ trả lại cho bà Á số tiền 6.900.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Á không phải chịu. Hoàn trả cho bà Á 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0009675 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Thị Ánh .

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh).

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, Điều 28 và các Điều 35, 39, 147, 157, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 33, 37, 59 và 62 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 Điều 166 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Kim C về việc “Chia tài sản chung sau khi ly hôn” đối với bà Nguyễn Thị Ánh .

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đoàn Hữu P yêu cầu “đòi chi phí san lấp và di dời trụ điện” đối với ông Huỳnh Kim C.

Xác định tài sản chung của ông Huỳnh Kim C, bà Nguyễn Thị Á là quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 3034, tờ bản đồ số 3, diện tích $227,28m^2$, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

1. Ông Huỳnh Kim C được chia và nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 3034, tờ bản đồ số 3, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp B, xã M,

huyện T, tỉnh Long An tại vị trí A có diện tích 1466,9m² (chiều ngang 4m x chiều dài một cạnh 36,74m và một cạnh 38,52m).

2. Bà Nguyễn Thị Á được chia và nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 3034, tờ bản đồ số 3, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An tại vị trí B có diện tích 1466,9m² (chiều ngang cạnh 5,92m và cạnh 5,98m x chiều dài một cạnh 40,75m và một cạnh 38,52m).

Vị trí thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 1490/2025 của Công ty TNHH Đ1 lập và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Thủ Thừa duyệt ngày 22 tháng 9 năm 2025 và mảnh trích đo phân khu lập ngày 24 tháng 9 năm 2025.

Ông Huỳnh Kim C và bà Nguyễn Thị Á có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên.

3. Buộc ông Huỳnh Kim C trả cho bà Nguyễn Thị Á giá trị quyền sử dụng đất nhận dư 33,26m² với số tiền 118.427.000 (một trăm mười tám triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn) đồng.

4. Buộc ông Huỳnh Kim C trả cho ông Đoàn Hữu P chi phí san lấp và di dời trụ điện số tiền là 52.800.000 (năm mươi hai triệu tám trăm nghìn) đồng.

5. Buộc ông Huỳnh Kim C trả cho bà Nguyễn Thị Á chi phí nộp lệ phí trước bạ, tiền chuyển mục đích đất và tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, tổng số tiền 59.706.840 (năm mươi chín triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn tám trăm bốn mươi) đồng.

6. Bác một phần yêu cầu độc lập của ông Đoàn Hữu P đòi ông Huỳnh Kim C trả số tiền đổ đất nâng nền là 50.380.000 đồng.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá cấp sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Á có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Kim C số tiền 6.370.000 (sáu triệu ba trăm bảy mươi nghìn) đồng. Ông Huỳnh Kim C phải chịu 2.730.000 (hai triệu bảy trăm ba mươi nghìn) đồng (đã nộp xong).

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá cấp phúc thẩm: Buộc ông Huỳnh Kim C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Á số tiền 6.900.000 (sáu triệu chín trăm nghìn) đồng. Bà Nguyễn Thị Á phải chịu 16.100.000 (mười sáu triệu một trăm mười nghìn) đồng (đã nộp xong).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Kim C được miễn án phí. Hoàn trả cho ông Huỳnh Kim C 12.000.000 (mười hai triệu đồng) tiền tạm

ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003807 ngày 30 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Buộc bà Nguyễn Thị Á phải chịu án phí trên tài sản chung được chia là 3.522.000 (ba triệu năm trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

Buộc ông Đoàn Hữu P phải chịu án phí đối với yêu cầu bị bác là 2.519.000 (hai triệu năm trăm mười chín nghìn) đồng. Khấu trừ 10.400.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Đoàn Hữu P đã nộp theo biên lai thu số 0001132 ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Hoàn trả cho ông Đoàn Hữu P số tiền 7.881.000 (bảy triệu tám trăm tám mươi một nghìn) đồng.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Á không phải chịu. H1 trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Nguyễn Thị Á đã nộp theo biên lai thu số 0009675 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chi cục thi hành dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 1;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền