TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:**204**/2025/HNGĐ-PT
Ngày: 31/12/2025
V/v: *Chia tài sản chung sau ly hôn*

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Bùi Thị Thu Hồng**

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Thu Hường

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phạm Thị Trang - Thư ký TAND thành phố Hà Nội.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm thụ lý số 202/2024/TLPT- HNGĐ ngày 20 tháng 12 năm 2024. Do bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 425/2024/HNGĐ-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân quận N thành phố Hà Nội (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - thành phố Hà Nội) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2025/QĐPT- HNGĐ ngày 3/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 114/QĐ-HPT ngày 4/4/2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 165/2025/TB-TA ngày 19/12/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh ngày 01/3/1971; CCCD số 001171002402 do Cục C chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/7/2021. Địa chỉ: Số B ngõ A K, TDP số E, phường T, quận N, Hà Nội (Nay là phường Đ, thành phố Hà Nội). *Có mặt.*

Bị đơn: Ông Nguyễn Duy P, sinh ngày 20/11/1970; CCCD số 027070002624 do cục cảnh sát hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/4/2021; Địa chỉ: Thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh). *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lương Thành Đ và bà Nguyễn Thanh H- Luật sư Công ty L, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. *Có mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Nhật X, sinh ngày 2/2/2003. Địa chỉ: Số B ngõ A K, TDP số E, phường T, quận N, Hà Nội (Nay là phường Đ, thành phố Hà Nội). *Vắng mặt.*

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Duy P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày: Tôi và ông Nguyễn Duy P đã kết hôn năm 1997, đăng ký kết hôn tại UBND xã T, huyện L, nay là phường T, quận N, thành phố Hà Nội. Tại bản án số 628/2022/HNGĐ-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân quận N, Hà Nội đã xét xử cho ly hôn. Chúng tôi chưa giải quyết phần tài sản chung. Nay, tôi yêu cầu Tòa giải quyết chia những tài sản chung trong thời gian hôn nhân vợ chồng tôi đã có gồm:

1. 01 mảnh đất (diện tích 53m^2) đã xây nhà 4 tầng ở số B đường K, TDP số E phường T, quận N, Hà Nội.

2. 01 mảnh đất đã xây nhà 04 tầng ở Thị trấn L, T, Bắc Ninh.

3. 01 kiot ở chợ K vợ chồng tôi mua của Hợp tác xã Thống Nhất vào năm 2010 chúng tôi đã thống nhất lấy tiền thuê kiot để cho các con ăn học, nhưng ông P đã cầm hết số tiền thuê hằng năm mà không đưa cho tôi để lo cho các con.

Tất cả các giấy tờ trên và sổ đỏ của 2 mảnh đất của vợ chồng tôi ông P đều cầm giữ, nhiều lần tôi yêu cầu mang về để vợ chồng cùng cất giữ nhưng ông P không đưa.

Về nguồn gốc đất: Mảnh đất thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 01, diện tích 53m2, chúng tôi mua của ông Nguyễn Tôn H1, vào năm 2003 với giá 637.500.000 đồng. Hai bên có lập giấy mua bán chuyển nhượng và có tôi, ông P cùng ký. Năm 2004 UBND huyện L cấp sổ đỏ đứng tên ông P.

Lý do sổ đỏ chỉ đứng tên ông P là do tôi là giáo viên mầm non và sáng thì bận dạy học, tối về bận chăm sóc con cái nên ông P đã tự đi làm giấy tờ sổ đỏ. Khi làm sổ đỏ cũng như đứng tên một mình ông P, lúc đó ông không nói gì với tôi và khi đã được cầm sổ đỏ thì ông P cũng không cho tôi xem và tự giữ. Nhiều lần tôi hỏi muốn được xem sổ đỏ nhưng ông P không đưa, dẫn tới vợ chồng cãi nhau.

Tại thời điểm ông P làm thủ tục cấp sổ đỏ thì tôi không ký bất cứ giấy tờ uỷ quyền hay khước từ tài sản nào đối với thửa đất này. Trong giấy nhượng quyền sử

dụng đất ở, giấy trả tiền mua đất có chữ ký của tôi và các ông bà chứng kiến làm thủ tục nhượng quyền sử dụng mảnh đất ở này là chung của tôi và ông P.

Tiền mua đất là do chúng tôi tích góp để trả tiền cho ông H1 thì chỉ có chúng tôi và người làm chứng, không có sự có mặt hay ý kiến nào của ông Nguyễn Duy P2 (anh trai của ông P) và bà Nguyễn Thị Y (vợ của ông P2). Đây là thửa đất do chúng tôi được toàn quyền sử dụng sở hữu chứ không có vay nợ ai hay góp vốn của ai.

Năm 2014 chúng tôi có xây 01 nhà 04 tầng bê tông cốt thép khép kín, hiện tôi và cháu Nguyễn Nhật X, sinh năm 2003 đang sinh sống. Toàn bộ tiền xây nhà là của tôi, ông P chỉ góp công sức trông thợ.

Về nguồn gốc đất ở thôn D, thị trấn L, huyện T, Bắc Ninh: Là do tôi và ông P được chính quyền địa phương cấp đất giãn dân vào khoảng năm 2004 – 2005 của Hợp tác xã thôn D, thị trấn L, T, Bắc Ninh cấp cho chúng tôi. Thửa đất đã được UBND huyện T cấp sổ đỏ mang tên tôi và ông P. Đến khoảng năm 2005 - 2006 chúng tôi cùng nhau bán ½ thửa đất để trả nợ mua nhà ở T, tôi có về thị trấn L để ký giấy tờ bán đất, khi tôi hỏi ông P bán bao nhiêu tiền và hiện còn lại bao nhiêu mét vuông thì ông P không trả lời. Khoảng năm 2017-2018 ông P có xây nhà 04 tầng bê tông cốt thép khép kín diện tích 52m2. Tiền xây nhà tôi không rõ, vì tôi không đóng góp gì. Trên đất này, hiện nay ông P đang sinh sống.

Về tài sản thứ 3 là 01 ki ốt ở chợ K: Sau khi gửi đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản thì tôi được biết ông P đã bán kiot này vào năm 2015. Ông P đã bán mà không nói chuyện với tôi, ông P đã cầm hết số tiền bán kiot. Tôi được nghe mọi người nói là bán được 1,4 tỷ đồng.

Nguyện vọng của tôi đối với các tài sản trên là:

- Tôi được toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 267, tờ bản đồ số 01 tại K, T, N, Hà Nội.

- Ông P được toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với đất và tài sản khác gắn liền với thửa đất tại thị trấn L, huyện T, Bắc Ninh thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 28.

- Đề nghị ông P chuyển cho tôi ½ số tiền bán kiot là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng).

Tại phiên hòa giải ngày 12/4/2023, bà B xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là chia số tiền bán kiot ở chợ K vì số tiền này ông P đã xây dựng nhà ở Thị trấn L và phục vụ sinh hoạt của ông P. Bà B chỉ yêu cầu chia 02 khối tài sản: nhà đất tại

phường T, quận N, Hà Nội và nhà đất ở thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn ông Nguyễn Duy P trình bày: Tôi và bà B kết hôn vào năm 1997. Quá trình chung sống vợ chồng hạnh phúc đến năm 2014 thì mâu thuẫn rất nhiều. Đến ngày 19/12/2014, tôi ly thân với bà B, sau đó tôi làm đơn ly hôn với bà B vào năm 2022 và được Toà án nhân dân quận N xét xử bằng một bản án. Sau khi ly hôn bà B yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn bao gồm:

1. 01 mảnh đất tại thửa số 267, tờ bản đồ số 01, diện tích 53m2 tại T, N, Hà Nội.

2. 01 mảnh đất đã xây nhà 04 tầng ở thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh thửa số 95, tờ bản đồ số 28.

3. 01 kiot ở chợ K mua của Hợp tác xã T1.

Thứ nhất, mảnh đất thửa số 267, tờ bản đồ số 01, diện tích 53m2 tại T, N, Hà Nội là mua của ông Nguyễn Tôn H1 vào năm 2003 với giá khoảng gần 700 triệu đồng. Sau đến năm 2004 được UBND huyện L cấp sổ đỏ đứng tên tôi (thời điểm này tôi và bà B vẫn là vợ chồng nhưng anh trai bà B không muốn cho tên bà B vào sổ đỏ cùng với tôi vì bên nhà bà B sợ bị mang tiếng). Sổ đỏ hiện tôi đang giữ. Tiền mua nhà đất này là của tôi và một phần góp vốn của ông Nguyễn Duy P2, sinh năm 1958 và vợ là bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1960, hiện đang ở thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Năm 2014 vợ chồng chúng tôi có xây nhà 05 tầng bê tông khép kín. Nhà đất này hiện nay có bà B và các con chung của tôi và bà B là cháu Nguyễn Duy H2, sinh năm 1998 và cháu Nguyễn Nhật X, sinh năm 2003 đang sinh sống.

Thứ hai, về thửa đất ở thôn D, thị trấn L có diện tích 52m2, tôi không nhớ số thửa và tờ bản đồ, nguồn gốc đất là do bố mẹ đẻ tôi cho vợ chồng tôi vào khoảng năm 2004-2005. Thửa đất được UBND huyện T cấp sổ đỏ đứng tên tôi và bà B. Sổ đỏ hiện tôi đang giữ. Trên đất có 01 nhà 4 tầng bê tông khép kín, hiện tôi đang sinh sống.

Thứ ba, 01 kiot ở K là tôi thuê của Hợp tác xã Thống Nhất, tôi đã chuyển nhượng toàn bộ kiot này vào năm 2015, tôi không nhớ đã chuyển nhượng bao nhiêu tiền, tôi sẽ kiểm tra lại. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng tôi đã xây nhà ở thôn D vào năm 2017 và trang trải cuộc sống. Do đó không còn kiot để bà B yêu cầu chia.

Về yêu cầu khởi kiện của bà B thì tôi đề nghị Toà xem xét và khuyên bà B rút đơn để cho con cái ổn định học tập, sinh hoạt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Nhật X trình bày:

Bố mẹ tôi kết hôn vào năm 1997. Bố mẹ tôi có sinh được 02 anh em là Nguyễn Duy H2, sinh năm 1998 và tôi Nguyễn Nhật X, sinh năm 2003. Tôi được biết quá trình chung sống bố mẹ tôi có tạo dựng được 02 khối tài sản chung là: Nhà đất tại số B ngõ A K, T, N, Hà Nội và nhà đất tại thôn D, thị trấn L, huyện T, Bắc Ninh. Năm 2022 bố mẹ tôi ly hôn. Sau ly hôn bố mẹ tôi không thống nhất được việc phân chia tài sản chung. Năm 2023 mẹ tôi có gửi đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn tại Toà án, quá trình giải quyết tại Toà án các bên cũng không thoả thuận được với nhau. Thời điểm bố mẹ tôi tạo dựng các khối tài sản chung thì tôi còn bé nên chưa có đóng góp bất cứ công sức nào để tạo dựng nên khối tài sản chung của bố mẹ.

Tại bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 425/2024/HNGĐ-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân quận N thành phố Hà Nội (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - thành phố Hà Nội) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu "*Chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn*" của bà Nguyễn Thị Thanh B đối với ông Nguyễn Duy P

Xác định tài sản chung vợ chồng của ông P và bà B gồm có:

+ Nhà, đất tại thửa số 267, tờ bản đồ số 01, diện tích 53m^2 có địa chỉ số B ngõ A K, TDP số E, phường T, quận N, Hà Nội. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Nguyễn Duy P Tổng trị giá sử dụng nhà đất là: **4.841.634.800đ.**

+ Thửa đất ở thôn D, thị trấn L có diện tích 52m^2 thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 28. Thửa đất được UBND huyện T cấp sổ đỏ đứng tên ông P và bà B. Tổng giá trị sử dụng nhà và đất là: **3.413.337.500đ.**

2. Chia tài sản chung như sau:

+ Chia cho bà B được sở hữu nhà, sử dụng đất thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 1 tại phường T, quận N, Hà Nội có địa chỉ số B ngõ A K, TDP số E, phường T, quận N, Hà Nội. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Nguyễn Duy P Bà B phải thanh toán phần chênh lệch cho ông P: **714.148.650đ.**

+ Chia cho ông P được sở hữu nhà, sử dụng đất tại thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 28. Ông P được sở hữu số tiền chênh lệch bà B thanh toán cho ông là: **714.148.650đ.**

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu chia tiền bán 01 kiot ở K, T của bà B đối với ông P

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 25/9/2024 bị đơn ông Nguyễn Duy P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, định giá lại nhà đất ở T, L, Hà Nội để chia lại tài sản cho ông theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, ông P xuất trình chứng thư thẩm định giá để chứng minh giá đất hiện nay là tăng hơn nhiều so với giá đất tại thời điểm định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm. Căn cứ yêu cầu của đương sự cùng với tài liệu có căn cứ cho rằng giá đất đã thay đổi, thời gian định giá tại cấp sơ thẩm đã quá 6 tháng. Căn cứ Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để tiến hành thủ tục định giá lại theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm đã thành lập Hội đồng định giá, định giá lại nhà đất tại số B ngõ A K, TDP số E, phường T, quận N, Hà Nội.

Tại biên bản định giá ngày 25/8/2025 kết quả định giá lại như sau: Giá đất là 130.300.000đ/m^2 x 53m^2 = 6.905.900.000đ; Giá trị công trình trên đất là 4,5 tầng = 239,7m^2 x 6.205.600/m^2 (xây dựng) x 75%= 1.115.611.740đ. Tổng giá trị nhà đất là: 8.021.511.740đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/9/2025, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chia tài sản chung vợ chồng theo kết quả định giá lại tại cấp phúc thẩm. Nguyên đơn bà B không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Trường hợp ông P không chấp nhận phương án hòa giải bà đưa ra, bà B đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm dừng xét xử phúc thẩm để định giá lại nhà đất ông P được chia ở thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh theo giá thị trường vào thời điểm hiện tại cũng vì lý do thời điểm định giá nhà đất tại Bắc Ninh đã quá lâu, giá đất hiện nay đã thay đổi nhiều để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà và các con.

Để có căn cứ giải quyết vụ án cho đảm bảo sự công bằng và khách quan, căn cứ Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tạm dừng phiên tòa để tiến hành thủ tục định giá lại nhà đất tại Bắc Ninh theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã ban hành quyết định ủy thác đến Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Bắc Ninh. Tại biên bản định giá ngày 12/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Bắc Ninh, kết quả định giá lại nhà đất ở thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 64, diện tích 51,5m^2 như sau: Giá đất 80.000.000 đ/m^2 x 51,5m^2 = 4.120.000.000đ; Giá xây dựng là 5.541.000đ/m^2 x 162,5= 900.412.500đ. Tổng là 4.120.000.000đ + 900.412.500đ = 5.020.412.500đ.

Sau khi nhận được kết quả định giá lại của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Bắc Ninh, Tòa án đã ra Thông báo mở lại phiên tòa số 165/2025/TB-TA ngày 19/12/2025.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh B không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông Nguyễn Duy P đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, sửa án sơ thẩm, chia tài sản chung vợ chồng theo kết quả định giá lại đối với nhà đất ở T (nay là xã Đ, tHnh phố H). Ông P chấp nhận chia tài sản chung vợ chồng theo tỷ lệ như tại cấp sơ thẩm, tuy nhiên ông không đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Bắc Ninh thànhnh lập với lý do trình tự thủ tục định giá là không đúng quy định của pháp luật và giá đất định giá lại của Hội đồng định giá là không đúng thực tế, không sát với giá của thị trường.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm, chia lại tài sản chung của bà B và ông P theo kết quả định giá lại của Tòa án cấp phúc thẩm đối với nhà đất tại số B ngõ A K, TDP số E, phường T, quận N, Hà Nội (nay là phường Đ, Hà Nội); Không công nhận kết quả định giá của Hội đồng định giá lập ngày 12/12/2025 đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 64, diện tích 51,5m^2 ở thôn D, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá toàn bộ nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, chia lại tài sản chung của bà B và ông P theo tỷ lệ 50/50 đối với giá trị tài sản là cả hai thửa đất đã được định giá lại tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn nộp đơn kháng cáo trong thời hạn kháng cáo và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo là hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét về yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án về việc chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn, Hội đồng xét xử xét:

Bà Nguyễn Thị Thanh B và ông Nguyễn Duy P đăng ký kết hôn năm 1997 tại UBND xã T, huyện L, thành phố Hà Nội (Nay là phường Đ, thành phố Hà Nội). Tại bản án số 628/2022/HNGĐ-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân quận N, Hà Nội (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 4, thành phố Hà Nội) ly hôn. Về phần tài sản chung vợ chồng chưa giải quyết. Sau đó, do không thỏa thuận được về tài sản chung, bà B khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn, gồm có: Thửa số 267, tờ bản đồ số 01, diện tích 53m^2 đã xây nhà 4 tầng ở số B đường K, TDP số E phường T, quận N, Hà Nội (nay là phường Đ, thành phố Hà Nội và Thửa số 95, tờ bản đồ số 28, diện tích 52 m^2 đã xây nhà 04 tầng ở Thị trấn L, T, Bắc Ninh (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh). Đối với 01 kiot ở chợ K, bà B ông P mua của Hợp tác xã T1 vào năm 2010, hiện kiot này ông P đã chuyển nhượng để lấy tiền xây dựng nhà cửa, bà B đã rút yêu cầu đối với tài sản này, nên Tòa án không xem xét.

Về nguồn gốc nhà đất Thửa số 267, tờ bản đồ số 01, diện tích 53m^2 tại phường T, quận N, Hà Nội có nguồn gốc theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà B và ông P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tôn H1 vào năm 2003. Đến năm 2004, UBND huyện L cấp sổ đỏ đứng tên Nguyễn Duy P1 Năm 2014, ông bà đã xây nhà 4,5 tầng bê tông khép kín và hiện nay nhà đất do bà B và các con đang sử dụng. Theo ông P trình bày: Thửa đất ở T được mua bằng

tiền của ông và một phần góp vốn của ông Nguyễn Duy P2, sinh năm 1958 và vợ bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1960, hiện đang ở thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh. Tuy nhiên không có tài liệu nào để chứng minh số tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất này là của riêng ông P có sự góp tiền mua của ông Nguyễn Duy P2 và bà Nguyễn Thị Y. Thực tế thửa đất này đã được vợ chồng ông P bà B xây nhà để ở từ năm 2014, đến năm 2015 ông bà ly thân, ông P không ở cùng với bà B và các con tại ngôi nhà này mà chỉ có bà B cùng hai con ở lại sinh sống làm việc và học tập tại ngôi nhà này từ đó đến nay. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản chung vợ chồng là có căn cứ.

Đối với thửa đất ở thôn D, thị trấn L có diện tích 52 m^2 thửa số 95, tờ bản đồ số 28. Nguồn gốc đất là vợ chồng bà B ông P được cấp đất giãn dân từ năm 2004 - 2005. Thửa đất được UBND huyện T cấp sổ đỏ đứng tên ông P và bà B. Trên đất có 01 nH 3 tầng bê tông khép kín, hiện ông P đang quản lý sử dụng.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định 02 khối tài sản trên là tài sản chung vợ chồng bà B và ông P.

Do tài sản chung vợ chồng chưa được chia nên việc bà B có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết chia tài sản chung vợ chồng sau ly hôn là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo kết quả định giá lại của Hội đồng định giá 02 khối tài sản trên có giá trị sử dụng cụ thể như sau:

+ Thửa số 267, tờ bản đồ số 01, diện tích 53m^2 tại phường T, quận N, Hà Nội nay là phường Đ, Hà Nội (hiện do bà B và các con quản lý sử dụng) có giá trị sử dụng 130.300.000đ/1m2 x 53 m2 = 6.905.900.000 đ.

NH trên đất giá trị sử dụng là 4,5 tầng = 239,7m2 x 6.205.600/m2 (xây dựng) x 75%= 1.115.611.740đ.

Tổng giá trị sử dụng nH và đất là: 8.021.511.740đ

+ Thửa đất ở thôn D, thị trấn L số 95, tờ bản đồ số 28 (hiện do ông P đang quản lý dử dụng) có diện tích 51,5 m^2 x 80.000.000 đ/ m^2 = 4.120.000.000 đ; Giá xây dựng là 5.541.000 đ/m2 x162,5= 900.412.500; Tổng là 4.120.000.000 + 900.412.500 = 5.020.412.500 đ.

Tổng giá trị nhà đất là tài sản chung vợ chồng là 8.021.511.740đ + 5.020.412.500đ = 13.041.924.240đ.

Ông P và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không công nhận kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Bắc Ninh tHnh lập với lý do trình tự thủ tục định giá là không đúng quy định của pháp luật và giá đất định giá lại của Hội đồng định giá là không đúng thực tế, không sát với giá của thị trường nhưng không có tài liệu, căn cứ để chứng minh. Hội đồng xét xử xét: Về trình tự, thủ tục định giá lại đối với thửa đất tại Tỉnh Bắc Ninh đã được Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Bắc Ninh tiến hànhh theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét về công sức đóng góp để hình thànnh nên 2 khối tài sản chung vợ chồng là ngang nhau, do vậy cấp sơ thẩm đã xác định chia tài sản chung vợ chồng theo tỷ lệ 50/50 là có căn cứ. Tuy nhiên, do có sự tăng giá trị về nhà đất nên tổng giá trị tài sản chung của ông P bà B đối với cả hai nhà đất nêu trên là: 8.021.511.740đ + 5.020.412.500đ = 13.041.924.240đ (Mười ba tỷ không trăm bốn mươi mốt triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi đồng)

Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông P sửa án sơ thẩm để chia lại tài sản chung như sau. Chia bằng giá trị: Mỗi người được quyền sử hữu, sử dụng nhà đất có giá trị như sau: Tổng giá trị tài sản chung là 13.041.924.240đ : 2 = 6.520.962.120đ.

Xét việc chia tài sản chung là nhà đất cho bà B và ông P: Hiện tại bà B làm việc tại T L, Hà Nội và sống cùng các con từ năm 2014 đến nay tại ngôi nhà ở phường T, quận N, Hà Nội (Nay là phường Đ, thành phố Hà Nội). Ông P về Bắc Ninh ở từ năm 2014 và không sống cùng bà B và các con từ năm đó đến nay. Do đó, để tránh xáo trộn sinh hoạt và thuận tiện cho công việc, phù hợp với thực tế, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chia cho bà B được sở hữu nhà, sử dụng đất thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 1 tại phường T, quận N, Hà Nội có địa chỉ số B ngõ A K, TDP số E, phường T, quận N, Hà Nội (Tổng giá trị sử dụng nhà và đất là 8.021.511.740đ); Chia cho ông P được sở hữu nhà, sử dụng đất tại thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (Tổng giá trị sử dụng nH và đất là: 5.020.412.500đ) là phù hợp thực tế và có căn cứ.

Tuy nhiên, so với kỷ phần được hưởng thì bà B được chia phần giá trị nhiều hơn nên buộc bà B phải thanh toán phần chênh lệch cho ông P là: 1.500.549.520đ (Một tỷ năm trăm triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn năm trăm hai mươi đồng).

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông P, sửa quyết định của bản án sơ thẩm về chia tài sản chung sau ly hôn của bà Nguyễn Thị Thanh B và ông Nguyễn Duy P như đã nêu ở trên.

[3] Án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch đối với giá trị tài sản được chia. Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 59 Luật hôn nhân gia đình năm 2015;

Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa quyết định của bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 425/2024/HNGĐ-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân quận N (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - thành phố Hà Nội). Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn của bà Nguyễn Thị Thanh B đối với ông Nguyễn Duy P

2. Xác định tài sản chung vợ chồng của ông P và bà B gồm có:

+ Nhà, đất tại thửa số 267, tờ bản đồ số 01, diện tích 53m^2 có địa chỉ số B ngõ A K, TDP số E, phường T, quận N, Hà Nội. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Nguyễn Duy P. Tổng trị giá sử dụng nhà đất là: **8.021.511.740đ**

+ Thửa đất ở thôn D, thị trấn L có diện tích 52m^2 thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 28. Thửa đất được UBND huyện T cấp sổ đỏ đứng tên ông P và bà B. Tổng giá trị sử dụng nhà và đất là: **5.020.412.500đ**.

Tổng giá trị nhà đất là tài sản chung vợ chồng là: 8.021.511.740đ + 5.020.412.500đ = **13.041.924.240đ**

3. Chia tài sản chung như sau:

+ Chia cho bà B được sở hữu nhà, sử dụng đất thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 1 tại phường T, quận N, Hà Nội có địa chỉ số B ngõ A K, TDP số E, phường T, quận N, Hà Nội (nay là phường Đ, thành phố Hà Nội) . Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông Nguyễn Duy P Bà B phải thanh toán phần chênh lệch cho ông P: **1.500.549.520đ.**

+ Chia cho ông P được sở hữu nhà, sử dụng đất tại thôn D, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (nay là xã T, tỉnh Bắc Ninh) thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 28. Ông P được sở hữu số tiền chênh lệch bà B thanh toán cho ông là: **1.500.549.520đ.**

Bà B và ông P có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất được chia.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu chia tiền bán 01 kiot ở K, T của bà B đối với ông P1

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về án phí: Bà B và ông P mỗi người phải nộp 114.520.962đ (Một trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn chín trăm sáu mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà B được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng) theo biên lai số 0035089 ngày 02/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận N (Nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 4), thành phố Hà Nội bà B còn phải nộp tiếp 89.520.962đ (tám mươi chín triệu năm trăm hai mươi nghìn chín trăm sáu mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông P không phải nộp

300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông P đã nộp theo biên lai số 0028061 ngày 04/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Hà Nội, nay chuyển thành án phí, ông P còn phải nộp 114.220.962đ (Một trăm mười bốn triệu hai trăm hai mươi nghìn chín trăm sáu mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND khu vực 4, Hà Nội;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 4, Hà Nội
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Thu Hồng