TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **19**/2025/HNGĐ-PT Ngày 17-4-2026	
V/v tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thăng

Các Thẩm phán:Bà Vũ Thị Thu

Ông Vũ Hồng Luyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2026/TLPT-HNGĐ ngày 02 tháng 2 năm 2026 về việc "Tranh chấp về chia tài sản chung sau ly hôn", do bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 198/2025/HNGĐ-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2026/QĐXX-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết C, sinh năm 1966.

Địa chỉ: G, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là: 71/A, khu phố A, phường T), tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc H – Công ty L1, Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn: Bà Võ Thị T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: G, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là: 71/A, khu phố A, phường T), tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Phúc L – Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968.
2. Bà Đào Thị T1, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: E, tổ A, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là khu phố A, phường T), tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Đoàn Thị D, sinh năm 1975.

4. Anh Võ Quang Đ, sinh năm 2001.

5. Chị Võ Thị X, sinh năm 1996.

6. Anh Võ Thanh N, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: G, tổ H, khu phố A, phường T, thành phố B (nay là khu phố C, phường T), tỉnh Đồng Nai.

7. Anh Nguyễn Viết Q, sinh năm 2006.

8. Cháu Nguyễn Viết Anh T2, sinh năm 2011.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Viết Anh T2 là bà Võ Thị T.

9. Bộ (nay là Quân đoàn C1).

Địa chỉ: Số A, đường D, khu phố T, phường D, thành phố D (nay là phường D), thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà Trần Thị D1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: B L, phường B, thành phố T (nay là phường T), thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Nguyễn Viết C, trình bày:

Ông Nguyễn Viết C kết hôn với bà Võ Thị T vào ngày 26/01/2006, vợ chồng có hai con chung là cháu Nguyễn Viết Q (sinh ngày 08/10/2006) và cháu Nguyễn Viết Anh T2 (sinh ngày 26/09/2011). Ông bà đã ly hôn theo bản án số 77/2023/HNGĐ-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Trước và sau khi kết hôn, ông C làm ăn sinh sống tại Nga, đến năm 2018 thì trở về Việt Nam.

Đầu năm 2023, bà Võ Thị T khởi kiện xin ly hôn. Tại bản án số 77/2023/HNGĐ-ST ngày 13/04/2023, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tuyên bà T được ly hôn ông C. Tòa giao cả 02 con chung cho bà T trực tiếp nuôi dưỡng, tạm thời ông C không phải cấp dưỡng nuôi con. Tài sản chung và nợ chung do không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

Trong thời gian chung sống, ông C và bà T tạo lập được khối tài sản chung gồm:

1. Nhà đất có diện tích 100m^2, thửa đất số 161-39, tờ bản đồ số 18, phường B, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh). Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận B2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AI 709478 ngày 14/05/2007.

Về nguồn gốc, đất này năm 2004 ông C và em trai là Nguyễn Viết H1 góp tiền mua chung của vợ chồng ông Tăng Văn N1 và bà Võ Ngọc T3 (Trước đó ông N1, bà T3 mua của Công ty P và kinh doanh nhà theo hợp đồng chuyển nhượng nền đất để xây dựng nhà ở - đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng). Giá nhận chuyển nhượng của ông N1, bà T3 là 1.200.000.000 đồng, ông C và ông H1 mỗi người góp 600.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C và ông H1 tiến hành xây nhà để hoàn tất thủ tục cấp giấy. Hai ông nhờ anh trai ở quê là ông Nguyễn Viết T4 vào liên hệ thuê thi công và giám sát việc xây dựng. Ngày 09/06/2005, động thổ công trình.

Năm 2005, ông H1 lấy vợ, cần tiền sử dụng nên đề nghị ông C nhận chuyển nhượng lại luôn phần đất của ông H1. Ông C đồng ý và đã thanh toán lại tiền cho ông H1. Ngày 08/01/2006, công trình hoàn thành. Trên cơ sở đó, ông N1, bà T3 đăng ký và ngày 14/5/2007 được B2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 709478.

Sau khi kết hôn bà T, do thường xuyên ở nước ngoài nên ông C đã để bà T đứng tên ký kết hợp đồng với ông N1, bà T3 và làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

Do nguồn gốc tài sản này ông C nhận chuyển nhượng và hình thành trước thời kỳ hôn nhân với bà T nên ông đóng góp công sức nhiều hơn. Ông C đồng ý chia cho bà T 30% giá trị tài sản, ông yêu cầu được nhận hiện vật và thanh toán lại cho bà T giá trị bằng tiền.

2. Nhà đất có diện tích 96,2m^2, là một phần trong tổng diện tích đất 1.444,4m^2, thửa 118, tờ bản đồ số 11, phường T, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số BH 824188 ngày 02/03/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn B và bà Đào Thị T1.

Nguồn gốc đất do vợ chồng ông C mua của ông B, bà T1 năm 2013. Cũng trong năm 2013 vợ chồng đã xây dựng căn nhà cấp 3 gồm 03 tầng để ở cho tới nay. Nhà đất này niện nay ông C và bà T đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ông C đề nghị chia cho cho mỗi người 50% giá trị, giao tài sản cho bà T quản lý, sử dụng và ông nhận bằng tiền.

3. Nhà đất diện tích đất 115,5m^2, thửa đất số 561, tờ bản đồ số 12, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai. Đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 881330 ngày 29/12/2011 đứng tên bà Võ Thị T.

Nguồn gốc đất này do vợ chồng mua và cất căn nhà cấp 4 vào năm 2006. Hiện nhà đất này đang cho gia đình bà Đoàn Thị D thuê, bà T là người thu tiền thuê nhà.

Ông C đề nghị chia cho cho mỗi người 50% giá trị, giao tài sản cho bà T quản lý, sử dụng và ông nhận bằng tiền.

4. Khu đất số 35, lô A5, diện tích 147m^2 theo quyết định cấp đất số 1715/QĐ ngày 01/07/2003 của Bộ.

Nguồn gốc thửa đất này do ông C nhận chuyển nhượng vào năm 2003 và nhờ bà Trần Thị D1 đứng tên. Sau đó ông C đã được Bộ ra quyết định giao đất.

Khi đi Nga làm việc, ông C giao toàn bộ giấy tờ thửa đất cho bà T quản lý. Bà T đến gặp bà D1 để nhờ bà D1 ký lại giấy tờ mua bán và hiện nay bà T đã làm thủ tục để được cấp lại quyết định đứng tên bà T. Tài sản này được hình thành trước hôn nhân nhưng ông C đồng ý chia mỗi người 50%. Ông C yêu cầu được nhận tài sản và thanh toán giá trị cho bà T.

5. Nhà đất có diện tích 118,8m^2 là một phần trong tổng diện tích đất 1.808,2m^2 của thửa đất số 50, tờ bản đồ số 11, phường T, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Đất này vợ chồng mua của ông Hoàng Bá B1.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông C rút yêu cầu chia tài sản là chung đối với nhà đất này.

Bị đơn - bà Võ Thị T, trình bày:

Bà Võ Thị T, ông Nguyễn Viết C kết hôn ngày 26/01/2006, vợ chồng có hai con chung. Ông bà đã ly hôn theo bản án số 77/2023/HNGĐ-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa như lời khai của ông C là đúng.

Trong thời kỳ hôn nhân bà T và ông C tạo dựng được khối tài sản chung gồm:

1. Thửa đất số 161-39 (diện tích 100m^2), tờ bản đồ số 18, phường B, thành phố Hồ Chí Minh. Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận B2, thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 709478, ngày 14/05/2007. Ngày 25/9/2007 sang tên bà T.

Về nguồn gốc, thửa đất này do ông C sang nhượng của vợ chồng ông N1, bà T3 trước khi kết hôn với bà T. Sau khi kết hôn với bà T vào ngày 26/01/2006, ông C tiếp tục đi Nga làm việc, căn nhà và giấy tờ nhà chưa xong, do vậy bà T đứng ra quán xuyến và đóng góp tiền để hoàn thiện nhà, đất trên. Cụ thể bà T đã chuyển trả cho ông N1, bà T3 thông qua ông Nguyễn Văn H2 số tiền 425.400.000 đồng. Năm 2020, do căn nhà xuống cấp, bà T sửa hết 950.000.000 đồng.

Ngày 20/07/2018, bà T và ông C đã làm giấy cam kết, thỏa thuận về tài sản này như sau: Căn nhà nằm trên thửa đất là tài sản chung của vợ chồng. Nếu có phân chia, tài sản này sẽ được chia làm 4 phần gồm: ông C, bà T và 02 con chung là Nguyễn Viết Q, Nguyễn Viết Anh T2.

2. Diện tích đất 96,2m^2 (Lô số: 3B), là một phần của thửa đất số 118, tờ bản đồ số 11, phường T do bà T sang nhượng bằng giấy tay ngày 01/11/2013 của bà Đào Thị T1. Thời điểm đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Ngày 18/03/2014, bà T và ông C đã làm giấy thỏa thuận về tài sản đối với thửa đất này như sau: Bà T bỏ tiền riêng ra để nhận sang nhượng giấy tay và xây căn nhà 2,5 tầng trên đất, đây là tài sản riêng của bà T, không liên quan đến việc đóng góp của ông Nguyễn Viết C.

Như vậy, đây là tài sản riêng của T trong thời kỳ hôn nhân.

3. Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 12 (diện tích 115,5m^2) có nguồn gốc do hai vợ chồng bỏ tiền ra mua sau đó xây nhà.

Ngày 24/01/2016, ông C viết giấy cam kết đối với tài sản này như sau: Do ông C vay 1.000.000.000 đồng của vợ chồng ông Nguyễn Viết K và bà Thái Thị Thu H3 đã 03 năm nhưng không trả được. Bà T bỏ tiền ra trả 800.000.000 đồng cho vợ chồng ông K bà H3. Nếu có ly hôn thì ông C sẽ hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho bà T.

Ngày 25/07/2023, ông C tiếp tục lập văn bản cam kết như sau: Do ông C không có khả năng hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng, ông C đã lấy hết tiền bán lô đất chung của hai vợ chồng để trả nợ riêng do đó bà T được toàn quyền sử dụng cũng như sở hữu nhà ở trên đất đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ số 12, diện tích 115,50m^2, tại phường T.

Căn cứ giấy cam kết do ông C viết ngày 24/01/2016 và văn bản cam kết thỏa thuận về tài sản sau ly hôn lập ngày 25/07/2023 thì đây là tài sản riêng của bà T.

4. Lô đất số A5, khu đất số C – Khu Gia đình cán bộ - Q, diện tích 147m^2, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai.

Nguồn gốc thửa đất này là do bà T nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị D1, nguồn tiền mua tài sản này là tiền bà T cho thuê Ăng ten của thửa đất trên thành phố Hồ Chí Minh và tiền để dành của bà.

Theo văn vản cam kết, thỏa thuận về tài sản giữa ông C và bà T lập ngày 28/06/2017, đây là tài sản riêng của bà T.

5. Đối với nhà đất có diện tích 118,8m^2 là một phần trong tổng diện tích đất 1.808,2m^2 của thửa đất số 50, tờ bản đồ số 11, phường T, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai), ông C đã rút yêu khởi kiện nên bà T không có ý kiến.

Ý kiến chung của bà T đối với yêu cầu khởi kiện của ông C là đồng ý chia nhà đất ở quận B, thành phố Hồ Chí Minh thành 4 phần, giao cho ông C nhà đất, ông C thanh toán cho bà T và hai con giá trị được hưởng. Đối với các tài sản còn lại là tài sản riêng của bà T nên bà không đồng ý chia.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đào Thị T1 và ông Nguyễn Văn B, trình bày:

Ngày 01/11/2013, vợ chồng bà T1 ông B làm giấy sang nhượng cho bà T lô đất có số 3B, diện tích khoảng 100m^2, thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 11, phường T. Bà T đã giao đủ tiền và vợ chồng bà T1 đã giao đất cho bà T quản lý, sử dụng từ ngày 01/11/2013. Việc tranh chấp giữa ông C với bà T, ông bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị D1, trình bày:

Năm 2003, ông C và chồng bà D1 là ông M có mua 1 lô đất số 35, tờ bản đồ số A5 thuộc Khu gia đình cán bộ Quân đoàn D, phường T, tỉnh Đồng Nai

(diện tích 147m^2). Khi đó bà D1 là người đứng tên quản lý giấy tờ, đồng thời sẽ giúp ông C hoàn tất việc đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có chủ trường của Nhà nước.

Năm 2015, ông M gọi điện nói ông C nhờ bàn giao lại giấy tờ cho vợ ông là bà T. Việc bà D1 ký một số giấy tờ là nhằm mục đích bàn giao lại tài sản của ông C cho vợ là bà T trông coi, quản lý, không phải hợp đồng mua bán. Bà cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà T.

Bà D1 xác nhận lô đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông C, bà T. Đề Nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bộ (nay là Quân đoàn C1), trình bày:

Trong danh sách giao đất khu gia đình Hóc Bà Thức của Công ty cổ phần A có tên ông Nguyễn Viết C. Trường hợp này thuộc thẩm quyền giao đất của Công ty A. Bởi vì thời điểm đó có hợp đồng giao nhận xây dựng giữa Quân đoàn 4 với Công ty A, theo đó Công ty A làm cơ sở hạ tầng và Quân đoàn 4 hoán đổi bằng các lô đất.

Khu đất gia đình quân nhân thuộc Hóc Bà T, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) đã được Quân đoàn 4 bàn giao cho địa phương quản lý theo Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 của UBND tỉnh Đ về việc thu hồi đất khu gia đình Quân đoàn 4 để giao UBND thành phố B quản lý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Hoàng Bá B1, trình bày:

Ông B1 có quyền sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 11, phường T. Ngày 29/6/2009, ông B1 viết giấy sang nhượng cho bà Nguyễn Thị H4 phần đất có chiều ngang 14m chiều dài 24m với giá 382.000.000 đồng. Bào Hảo đã thanh toán tiền và ông C đã giao đất cho bà H4. Sau đó bà H4 chuyển nhượng đất cho ai thì ông không nắm rõ.

Việc ông C khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Đoàn Thị D, trình bày:

Bà D cùng với các con là Võ Quang Đ, sinh năm 2001, Võ Thị X, sinh năm 1996 và Võ Thanh N, sinh năm 1995 đang thuê căn nhà tại thửa đất số 561, tờ bản đồ số 12, phường T, tỉnh Đồng Nai của bà Võ Thị T. Việc tranh chấp giữa ông C với bà T, bà D không có ý kiến gì. Sau này Tòa án chia tài sản này cho ai thì bà sẽ thương lượng lại với chủ sở hữu. Nếu chủ sở hữu không cho thuê nữa thì bà và các con đồng ý trả lại nhà đất đã thuê.

Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 198/2025/HNGĐ-ST ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung sau ly hôn của ông Nguyễn Viết C.

- Giao cho ông Nguyễn Viết C quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất tại thửa đất số 161-39, tờ bản đồ số 18 (địa chỉ: Lô O nền số I), phường B, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh). Trên đất có căn nhà 01 trệt 02 lầu.

Ông Nguyễn Viết C có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Võ Thị T 40% giá trị tài sản, số tiền 8.398.840.000 đồng.

- Giao cho bà Võ Thị T quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất đối với các diện tích đất, gồm:

Diện tích 115,5m², thửa đất số 561, tờ bản đồ số 12, phường T, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Trên đất có căn nhà cấp 4.

Diện tích 96,2m² (Lô S) là một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 11, phường T, thành phố B (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Trên đất có căn nhà 01 trệt, 02 lầu.

Lô đất số A5, Khu đất số C – Khu gia đình cán bộ – Quân đoàn 4, diện tích 147m², tại khu phố A, phường T, thành phố B (Nay là phường T tỉnh Đồng Nai).

Bà Võ Thị T có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Viết C 50% giá trị tài sản, số tiền 3.685.038.875 đồng.

Sau khi cấn trừ, ông C phải thanh toán cho bà T số tiền là 4.713.801.125 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết C về việc chia tài sản là nhà đất diện tích 118,8m^2, là một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 11, T, thành phố B.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Việc kháng cáo, kháng nghị đối với bản án sơ thẩm:

Ngày 08/10/2025, bà Võ Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chia tài sản chung là nhà đất tại phường B, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất số A, khu dân cư C, phường T, tỉnh Đồng Nai cho mỗi bên hưởng 50%. Không chia thửa đất số 118, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 561, tờ bản đồ số 12, phường T vì là tài sản riêng của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T thay đổi, rút bớt một phần yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án chia tất cả 04 tài sản tranh chấp cho bà T, ông C mỗi người 50% giá trị.

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Viết C trình bày:

Nhà đất tại Quận B, thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông C tạo lập trước khi kết hôn với bà T. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét việc bà T có công lao quản lý trong thời gian ông C đi làm việc ở nước ngoài, chia cho bà T 40% giá trị là đã đảm bảo quyền lợi cho bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị T trình bày:

Sau khi kết hôn, bà T dùng tiền riêng trả nốt số nợ ông C mua đất và làm nhà ở Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Bà T còn phải trả rất nhiều khoản nợ riêng của ông C. Các tài sản tạo lập trong thời kỳ hôn nhân phần lớn là công sức của mình bà T. Trong khi đó, ông C rất thiếu trách nhiệm với gia đình nên một mình bà T phải chăm sóc, nuôi dưỡng hai con chung.

Có thể nói công lao của bà T trong khối tài sản chung là rất lớn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T, chia tài sản chung là nhà đất tại Quận B, thành phố Hồ Chí Minh cho mỗi người 50% giá trị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, bà T đã thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đề nghị chia nhà đất tại Quận B, thành phố Hồ Chí Minh cho mỗi người 50% giá trị. Tuy nhiên, chứng cứ tài liệu và kết quả tranh tụng cho thấy, nhà đất tại Quận B, thành phố Hồ Chí Minh được ông C tạo lập trước thời kỳ hôn nhân. Bà T chủ yếu có công lao quản lý và bảo trì, sửa chữa sau này. Do công sức của ông C đối với khối tài sản lơn hơn, Tòa án cấp sơ thẩm chia cho ông C 60% và chia cho bà T 40% giá trị là phù hợp.

Bà T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đối với 03 tài sản gồm: Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 12 **(**diện tích 115,5m²) phường T, thành phố B (trên đất có căn nhà cấp 4). Diện tích 96,2m² (Lô S) là một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 11, phường T, thành phố B (trên đất có căn nhà 01 trệt, 02 lầu). Lô đất số A5, Khu đất số C – Khu gia đình cán bộ – Quân đoàn (diện tích 147m²), tại khu phố A, phường T, thành phố B:

Tại phiên tòa bà T thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu chia tất cả 04 tài sản tranh chấp cho bà và ông C mỗi người 50% giá trị. Tòa án cấp sơ thẩm đã

phân chia 03 tài sản trên theo tỷ lệ này. Vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết lại.

[2] Đối với nhà đất tại thửa đất số 161-39, tờ bản đồ số 18 (địa chỉ: Lô O nền số I), phường B, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh):

Thửa đất này bà T thừa nhận ông C nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Tăng Văn N1 – bà Võ Ngọc T3 trước khi kết hôn với bà T. Bà T cho rằng có góp tiền với ông C để cùng nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và không hợp lý về thời gian.

Tuy nhiên, thực tế thì sau khi kết hôn, ông C đi nước ngoài làm việc, bà T đứng ra hoàn thiện giấy tờ và quán xuyến việc sửa chữa, bảo trì căn nhà. Việc ông C yêu cầu được chia 70% còn tại phiên tòa phúc thẩm bà T yêu cầu được chia 50% giá trị nhà đất đều không hợp lý. Xác định ông C có nhiều đóng góp hơn, Tòa án cấp sơ thẩm chia cho ông C 60%, chia cho bà T 40% giá trị tài sản là phù hợp. Kháng cáo của bà T không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, bà Võ Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 198/2025/HNGĐ-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

Căn cứ các điều 119, 213, 219 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai; các điều 33, 35, 37, 38, 39, 43, 59 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết C đối với diện tích đất 118,8m^2, là một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết C. Chia tài sản chung của ông Nguyễn Viết C và bà Võ Thị T, cụ thể như sau:

1. Chia cho ông Nguyễn Viết C 60%, chia cho bà Võ Thị T 40% giá trị tài sản là nhà đất tại thửa đất số 161-39, tờ bản đồ số 18 (địa chỉ: Lô O nền số I), phường B, Quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh. Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận B2, thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AI 709478 ngày 14/5/2007 cho ông Tăng Văn N1 và bà Võ Ngọc T3, được chỉnh lý trang tư sang tên cho bà Võ Thị T ngày 25/09/2007.

Giao cho ông Nguyễn Viết C quyền sử dụng đất và sở quyền sở hữu tài sản trên đất. Ông Nguyễn Viết C phải thanh toán cho bà Võ Thị T giá trị phần tài sản được chia, số tiền 8.398.840.000 đồng (tám tỷ ba trăm chín mươi tám triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng).

2. Chia cho ông Nguyễn Viết C và bà Võ Thị T mỗi người 50% giá trị tài sản là nhà, đất gồm:

- Nhà đất tại thửa đất số 561, tờ bản đồ số 12, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai. Đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 881330 ngày 29/12/2011 cho bà Võ Thị T.

- Nhà đất tại tại diện tích đất 96,2m² (Lô S) là một phần thửa đất số 118, tờ bản đồ số 11, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai. Đất được giới hạn bởi các mốc: (2, 3, 4, 5, 2) theo Trích lục bản đồ hiện trạng khu đất số 2285/2025 ngày 06/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B3.

(Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 11, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 824188 ngày 01/3/2012 cho bà Đào Thị T1 và ông Nguyễn Văn B).

- Lô đất số A5, Khu đất số C – Khu gia đình cán bộ – Quân đoàn 4, diện tích 147m², tại khu phố A, phường T, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai. Đất được Tư lệnh Quân đoàn 4 tạm giao cho bà T theo quyết định số 1715/QĐ ngày 01/7/2003. Đất được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 1) theo Biên bản giao mốc, giao nền do đơn vị đo đạc Công ty cổ phần T6.

(Phần diện tích đất này nằm trong thửa đất số 02, tờ bản đồ số 9, phường T (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai. Thửa đất đã được Quân đoàn 4 bàn giao cho địa phương quản lý theo Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 12/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc thu hồi đất khu gia đình Quân đoàn 4 để giao Ủy ban nhân dân thành phố B quản lý).

Giao cho bà Võ Thị T quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên các diện tích đất nêu trên. Bà Võ Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Viết C giá trị phần tài sản được chia, số tiền 3.685.038.875 đồng (ba tỷ sáu trăm tám mươi lăm nghìn không trăm ba mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

Ông Nguyễn Viết C, bà Võ Thị T được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Viết C phải chịu 81.027.784 đồng (tám mốt triệu không trăm hai bảy nghìn bảy trăm tám tư đồng), bà Võ Thị T phải chịu 59.994.439 đồng (năm mươi chín triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm ba mươi chín đồng). Do ông C đã tạm ứng ra nên bà T phải thanh toán cho ông C số tiền 59.994.439 đồng (năm mươi chín triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm ba mươi chín đồng).

[4] Sau khi cấn trừ các khoản nghĩa vụ, ông Nguyễn Viết C phải thanh toán cho bà Võ Thị T số tiền: 8.398.840.000 đồng - 3.685.038.875 – 59.994.439 đồng = 4.653.806.686 đồng (bốn tỷ sáu trăm năm mươi ba triệu tám trăm lẻ sáu nghìn sáu trăm tám mươi sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[5] Về án phí:

Ông Nguyễn Viết C phải chịu 124.283.299 đồng (một trăm hai mươi bốn triệu hai trăm tám ba nghìn hai trăm chín chín đồng) án phí sơ thẩm. Trừ vào 59.900.000 đồng (năm mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009672 ngày 15/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà, ông C còn phải nộp 64.383.299 đồng (sáu mươi bốn triệu ba trăm tám mươi ba nghìn hai trăm chín chín đồng)..

Bà Võ Thị T phải chịu 120.083.879 đồng (một trăm hai mươi triệu không trăm tám mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi chín đồng) án phí sơ thẩm và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm. Trừ vào 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo phiếu thu số 0002725 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, bà T đã nộp đủ án phí phúc thẩm, còn phải nộp án phí sơ thẩm.

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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND KV1-Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV1-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Thăng