

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 54/2026/DS-PT

Ngày: 25 - 8 - 2026

V/v “*Chia tài sản sau ly hôn*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

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

- Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh

Bà Phan Thị Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Trần Minh Nhật - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2026, tại Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2026 về việc “*Chia tài sản chung sau khi ly hôn*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2026/QĐXXPT-DS, ngày 29/7/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1969. “vắng mặt”

Địa chỉ: Khu 1, ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Chị Lâm Hữu Xuân L, sinh năm 1997 (*Văn bản uỷ quyền ngày 25/3/2026*). “có mặt”.

Địa chỉ: Khu 1, ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Lâm Quang C, sinh năm 1955, “có mặt”.

Địa chỉ: Ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Ấp Hòa Hiệp, xã Định Quán, thành phố Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lâm Văn K, sinh năm 1925; “vắng mặt”

Địa chỉ: Khu 1, ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai;

2. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1970; “vắng mặt”

Địa chỉ: Khu 1, ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai;

3. Bà Hà Thị C, sinh năm 1963; “vắng mặt”

Địa chỉ: 76, khóm 2, thôn 2, xã Tánh Linh, tỉnh Lâm Đồng;

4. Chị Lâm Hữu Mỹ L, sinh năm 1992; “vắng mặt”

Địa chỉ: Khu 1, ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai;

5. Chị Lâm Hữu Xuân L, sinh năm 1997; “vắng mặt”

Địa chỉ: Khu 1, ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai;

6. Bà Đoàn Mộng T, sinh năm 1979; “vắng mặt”

Địa chỉ: số 29, phố 2, ấp Phú Lợi 3, xã Phú Hoà, thành phố Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lâm Hữu Xuân L trình bày:

Bà Hương, ông C chung sống với nhau từ năm 1990, không có đăng ký kết hôn. Tháng 3/2008 bà H được thụ lý đơn yêu cầu ly hôn, ngày 27/3/2008 Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã xét xử không công nhận quan hệ vợ chồng giữa bà H và ông C theo bản án số 23/HNGĐ-ST. Tại phần quyết định của bản án phân chia tài sản chung ông C, bà H không yêu cầu tòa án giải quyết việc chia tài sản chung nên không xem xét.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung gồm:

Diện tích đất 3.511 m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 5, xã Ngọc Định (nay là thửa 153, tờ bản đồ số 69, xã Định Quán) trên đất có nhà ở, công trình phụ; diện tích đất 779.6m² thửa số 24; diện tích đất 105.6m² thửa số 17; diện tích đất 52.9m² thửa số 13; diện tích đất 1.652m² thửa số 16; diện tích đất 529.3m² thửa số 20; diện tích đất 740.7m² thửa số 21 cùng tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh) nguồn gốc các thửa đất này năm 1991 bà H, ông C có mua một khu đất rẫy diện tích khoảng hơn 08 sào và khoảng 05 sào ruộng bao gồm cù lao ở ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh của bà Hà Thị C với giá là 05 chỉ vàng 24k. Khi mua bà H ông C nhờ ông K (là cha của ông C) đứng ra mua bán, giao tiền. Đến năm 1998, ông C, bà H xây căn nhà cấp 4, hình chữ L, có diện tích chiều rộng phía trước khoảng 5m, chiều rộng phía sau khoảng 10 m, chiều dài khoảng 14m, tường gạch không tô.

Đến tháng 8/2008 ông C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đến ngày 25/8/2008 UBND huyện Định Quán cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 081428, ngày 25/8/2008, thửa đất số 32, tờ số 5, xã Ngọc Định, diện tích 8837m² cho ông C. Ngày 13/6/2018 Nhà nước thu hồi diện tích 326m² đất, đến ngày 06/8/2018 ông C đã chuyển nhượng 5.000m² cho bà Đoàn Mộng T. Vì vậy, hiện nay diện tích đất còn lại là 3.511 m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 5, xã Ngọc Định. Trong thời gian ông C làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bán đất như trên thì do bà H đã chuyển đi nơi khác sinh sống nên không biết. Đối với 05 sào ruộng cù lao gồm: Thửa đất số 24 diện tích 779.6m²; thửa đất số 17 diện tích 105.6m²; thửa đất số 13 diện tích 52.9m²; thửa đất số 16

diện tích 1652m²; thửa đất số 20 diện tích 529.3m²; thửa đất số 21 diện tích 740.7m² cùng tờ bản đồ số 16 xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lâm Quang C và bà Phạm Thị B.

Bà Hương yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Lâm Quang C chia cho bà H 1/2 tài sản chung đối với thửa đất 153, tờ bản đồ số 69, xã Định Quán bằng hiện vật, cụ thể chia cho bà H diện tích 1.755,5m² trị giá khoảng 100.000.000 đồng và chia đôi tài sản chung đối với 06 thửa ruộng còn lại bằng hiện vật, cụ thể chia cho bà H diện tích 389.8m² thuộc một phần thửa đất số 24; diện tích 52.8m² thuộc một phần thửa đất số 17; diện tích 26.45m² thuộc một phần thửa số 13; diện tích 829m² thuộc một phần thửa đất 16; diện tích 264.65m² thuộc một phần thửa đất số 20; diện tích 307.35m² thuộc một phần thửa đất 21 cùng tờ bản đồ số 16 tại xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Nay bà đồng ý giao cho ông Lâm Quang C quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 13, 16, 17, 20, 21, 24 cùng tờ bản đồ số 16, xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai) nhưng ông C phải có trách nhiệm trả cho bà 1/2 giá trị đối với toàn bộ các thửa đất 13, 16, 17, 20, 21, 24 cùng tờ bản đồ số 16, xã Phú Vinh.

Đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.511 m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 69, xã Ngọc Định (nay là xã Định Quán, thành phố Đồng Nai) và căn nhà cấp 04 trên đất. Bà yêu cầu được nhận phần diện tích 1.755,5m² đất giới hạn các mốc (1, 2, 10, 11, 1). Đồng ý giao cho ông C sở hữu, sử dụng căn nhà trên diện tích đất 1.755,5m² đất giới hạn các mốc (10, 2, 3, 9, 10) theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1411/2024 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành. Bà yêu cầu ông C phải thanh toán cho bà 1/2 giá trị căn nhà.

Đối với diện tích đất ông C chuyển nhượng cho bà T, bà H không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà T, bà H chỉ yêu cầu ông C chia cho bà 1/2 số tiền 195.000.000 đồng mà ông C đã nhận của bà T là 97.500.000 đồng.

Đối với trích lục và đo hiện trạng khu đất số 1410/2024 và 1411/2024 ngày 30/10/2024 của Công ty TNHH tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành và Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/973 ngày 25/11/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến, bà H đồng ý không có ý kiến gì và không yêu cầu định giá lại.

Đối với chi phí tố tụng mà bà H đã tạm ứng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên toà bị đơn ông Lâm Quang C trình bày:*

Ông Chức thừa nhận về thời điểm sống chung, ly hôn như bà H trình bày.

Đối với yêu cầu chia tài sản chung của bà H: Ông thừa nhận ông và bà H chung sống với nhau có tạo dựng được tài sản chung là căn nhà cấp 04 được xây dựng năm 2000 với số tiền 16.000.000 đồng. Căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5 xã Ngọc Định (nay là thửa 153 tờ bản đồ số 69) xã Định Quán ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thửa đất số 13, 16, 17, 20, 21, 24 cùng tờ bản đồ số 16, xã Phú Vinh, ông và bà Phạm Thị B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông. Nguồn gốc ông mua một phần đất khoảng 02 sào của bà tư K và một phần do bố mẹ ông là ông Lâm Văn K và bà Trần Thị C mua của bà Hà Thị C vào năm 1990 khoảng 7000m² đất rẫy và khoảng 5000m² bao gồm cù lao và miếng ruộng, khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông và bà H chung sống với nhau thì bố mẹ ông cho mượn đất để vợ chồng xây dựng nhà trên đất; khi cha mẹ ông cho mượn không làm giấy tờ. Ông và bà H chung sống với nhau trên đất cho đến năm 2001 thì xảy ra mâu thuẫn nên bà H bỏ nhà đi; đến năm 2008 thì ông và bà H ly hôn. Sau đó, ông đi làm sổ đỏ và hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 081428, ngày 25/8/2008. Trong thửa đất số 32, tờ bản đồ số 05 xã Phú Vinh, ông chuyển nhượng cho bà Đoàn Mộng T diện tích đất 5000m² vào năm 2017 với giá 270.000.000 đồng, số tiền này ông để một phần cho các con ông là cháu Mỹ L và Xuân Lộc ăn học, hai con ông trực tiếp đến nhà bà T để lấy số tiền 75.000.000 đồng ông trực tiếp nhận số tiền 195.000.000 đồng, Diện tích đất còn lại 3.511 m² thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 5 xã Phú Vinh và căn nhà ông đang quản lý sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Ông xác định ông và bà H chỉ có tài sản chung là căn nhà cấp 04 xây dựng phần thô vào năm 2000 trị giá tại thời điểm là 16.000.000 đồng và 01 xe máy hiệu honda. Do căn nhà xuống cấp trầm trọng nên vào khoảng năm 2017 ông mới sửa chữa, lát nền, thay mái, tô tường quét sơn nước như hiện nay. Đối với số tiền 75.000.000 đồng con gái ông là Lâm Thị Mỹ L nhận từ bà T để lo ăn học cho hai chị em được sự đồng ý của ông nên ông không có ý kiến gì.

Đối với trích lục và đo hiện trạng khu đất số 1410/2024 và 1411/2024 ngày 30/10/2024 của Công ty TNHH tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành và Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/973 ngày 25/11/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến thì ông không có ý kiến gì.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị C trình bày: Vào năm 1983, bà với chồng là ông Tạ Ngọc K (chết năm 2016) có khai phá được 01 mảnh đất rẫy khoảng 7000m² ở đối diện nhà ông Lâm Văn K (căn nhà ông C ở hiện nay) và 01 miếng ruộng cù lao khoảng 5000m² mua lại của ông B Ch để làm ăn và sinh sống. Hai mảnh đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà sinh sống và làm ăn trên đất nên không biết là thửa đất số bao nhiêu. Đến khoảng cuối năm 1990, gia đình bà về Tánh Linh, Bình Thuận sinh sống nên bán lại cho ông Lâm Văn K và bà Trần Thị C diện tích đất trên, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 3,5 chỉ vàng; ông K và bà C trả thành 02 lần; Lần thứ nhất trả 02 chỉ vàng và lần thứ hai trả tiếp

1,5 chỉ vàng. Bà xác định diện tích đất trên bà bán cho ông Lâm Văn K và bà Trần Thị C chứ bà không biết bà Trần Thị Kim H.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn K trình bày: Vào giữa năm 1991 ông có đại diện con trai ông là ông Lâm Quang C và con dâu là bà Trần Thị Kim H mua 02 miếng đất của bà Hà Thị C, một miếng đất rẫy khoảng 9000m² và một miếng ruộng cù lao khoảng 5000m² tại ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh với giá 05 chỉ vàng 24k.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B trình bày: Thừa đất 153 tờ bản đồ số 5 xã Phú Vinh và các thửa 13, 16, 17, 20, 21, 24 cùng tờ bản đồ số 16, xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai, (nay là thành phố Đồng Nai) là tài sản riêng của ông C có trước khi kết hôn với bà nhưng khi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 13, 16, 17, 20, 21, 24 cùng tờ bản đồ số 16, xã Phú Vinh bà và ông C đã đăng ký kết hôn nên cơ quan có thẩm quyền đã cấp chứng nhận quyền sử dụng đất chung với ông C, đây không phải là tài sản chung của bà với ông C nên tài sản này không liên quan đến bà.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Mộng T trình bày: Năm 2017 bà mua diện tích đất 5000m² thuộc một phần thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5 xã Ngọc Định (nay là xã Định Quán) của ông Lâm Quang C với số tiền 270.000.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đứng tên nên bà ký hợp đồng chuyển nhượng với ông C và có bà Phạm Thị B và các con gái của ông C ký tên, bà giao trực tiếp cho ông C số tiền 195.000.000 đồng, con gái của ông C là Lâm Thị Mỹ L trực tiếp đến nhà bà nhận số tiền 75.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm Hữu Mỹ L trình bày: Chị là con gái của bà Trần Thị Kim H và ông Lâm Quang C, trong thời gian hôn nhân cha mẹ chị có tạo được khối tài sản chung gồm căn nhà cấp 04, hình chữ L, có diện tích chiều rộng phía trước khoảng 5m, chiều rộng phía sau khoảng 10m, chiều dài khoảng 14m, được xây dựng vào năm 1998 trên thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5 xã Ngọc Định (nay là thửa 153, tờ bản đồ số 69, xã Định Quán) và diện tích đất thuộc các thửa 13, 16, 17, 20, 21, 24 cùng tờ bản đồ số 16, xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai). Năm 2017, cha chị sang nhượng cho bà Đoàn Mộng T diện tích đất 5000m² là một phần thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5 số tiền 270.000.000 đồng, được sự đồng ý của ông C chị đã đến nhà bà T nhận số tiền 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng), số tiền này chị đã lo chi phí ăn học cho em gái là Lâm Hữu Xuân L.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm Hữu Xuân L trình bày:

Chị là con gái của bà Trần Thị Kim H và ông Lâm Quang C, trong thời gian hôn nhân cha mẹ chị có tạo được khối tài sản chung gồm căn nhà cấp 04, hình chữ L, có diện tích chiều rộng phía trước khoảng 5m, chiều rộng phía sau khoảng 10m, chiều dài khoảng 14m, được xây dựng vào năm 1998 trên thửa đất

số 32 tờ bản đồ số 5 xã Ngọc Định (nay là thửa 153, tờ bản đồ số 69, xã Định Quán) và diện tích đất thuộc các thửa 13, 16, 17, 20, 21, 24 cùng tờ bản đồ số 16, xã Phú Vinh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai). Năm 2017, cha chị sang nhượng cho bà Đoàn Mộng T diện tích đất 5000m² là một phần thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5 số tiền 270.000.000 đồng. Thời điểm đó chị còn đi học, chị gái chị là Lâm Hữu Mỹ L có đến nhà bà T để nhận số tiền 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng), số tiền này là lo cho chị ăn học.

Bản án số 83/2026/HNGĐ-ST, ngày 25/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai; Quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, khoản 2 Điều 147; khoản 2, 6 Điều 165; Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 213, 219, 468 Bộ luật Dân sự.

- Các Điều 29, 33, 34, 35, 59, 62 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014;

- Điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT –TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2016 hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật hôn nhân và gia đình.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H về việc “Chia tài sản chung sau khi ly hôn” đối với bị đơn ông Lâm Quang C.

1. Xác định tài sản chung của bà Trần Thị Kim H và ông Lâm Quang C gồm:

- Căn nhà diện tích xây dựng 100,95m² tường xây gạch, tô trát sơn nước, xà gỗ gỗ, mái tôn, nền gạch ceramic và toàn bộ công trình phụ, mái hiên trên diện tích đất 3.511 m² thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 69, xã Định Quán, Thành Phố Đồng Nai; Diện tích 779.6m² đất thuộc thửa 24; Diện tích 105.6m² đất thuộc thửa đất số 17; Diện tích 52.9m² đất thuộc thửa đất số 13; Diện tích 1.652m² đất thuộc thửa đất số 16; Diện tích 529.3m² đất thuộc thửa đất số 20; Diện tích 740.7m² đất thuộc thửa đất số 21 cùng tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai.

- Số tiền 195.000.000 đồng (một trăm chín mươi lăm triệu đồng)

2. Giao cho bà Trần Thị Kim H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.755,5m² đất thuộc một phần thửa 153, tờ bản đồ số 69 xã Định Quán, thành phố Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4...,10, 2 (theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1411/2024 ngày 30/10/2024 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành).

3. Giao cho ông Lâm Quang C được quyền quản lý, sử dụng căn nhà diện tích xây dựng 100,95m² tường xây gạch, tô trát sơn nước, xà gỗ gỗ, mái tôn, nền gạch ceramic và toàn bộ công trình phụ, mái hiên trên diện tích 1.755,5 m² đất thuộc một phần thửa 153, tờ bản đồ số 69 xã Định Quán, thành phố Đồng Nai, được giới hạn các mốc 1, 2, 10, 11, 1; (theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1411/2024 ngày 30/10/2024 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành) và Diện tích 779.6m² đất thuộc thửa 24; Diện tích 105.6m² đất thuộc thửa đất số 17; Diện tích 52.9m² đất thuộc thửa đất số 13; Diện tích 1.652m² đất thuộc thửa đất số 16; Diện tích 529.3m² đất thuộc thửa đất số 20; Diện tích 740.7m² đất thuộc thửa đất số 21 cùng tờ bản đồ số 16 xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai (theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1410/2024 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành). Số tiền 195.000.000 đồng.

4. Ông Lâm Quang C phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Kim H giá trị tài sản chênh lệch tài sản là 165.798.000 đồng.

5. Bà Trần Thị Kim H và ông Lâm Quang C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động về diện tích đất theo quy định pháp luật về quản lý đất đai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định;

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/6/2026 bị đơn ông Lâm Quang C có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa: bị đơn ông Lâm Quang C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị bác kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về giải quyết nội dung vụ án: Xét thấy, về thời điểm hình thành tài sản, lời khai của các đương sự đều xác định việc mua bán, sử dụng đất diễn ra trong khoảng thời gian ông C, bà H đang sống chung với nhau. Ông Chúc cho rằng đất là tài sản của cha mẹ ông mua và sau đó cho vợ chồng ông ở nhờ và xây nhà trên đất, nhưng ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình; trong khi đó chính ông K là cha ruột ông C và bà C (người chuyển nhượng đất) đều xác nhận ông C và bà H là người mua đất, còn ông K chỉ là người đứng tên dùm. Mặt khác, trong quá trình bà H và ông C sống chung đã xây dựng nhà ở ổn định trên đất trong thời gian dài, cha mẹ ông C là ông K, bà C không có ý kiến hay tranh chấp gì; ông K cũng thừa nhận việc mua

bán là do ông đứng ra mua giúp cho vợ chồng ông C, bà H. Vì vậy có cơ sở xác định đây là tài sản chung của vợ chồng.

Xét ông C có công sức đóng góp vào việc gìn giữ, sửa chữa bảo vệ làm nâng cao giá trị nhà, đất. Vì vậy, Tòa cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ chia cho bà H 40%, chia cho ông C là 60% trên tổng giá trị tài sản là phù hợp với quy định tại Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 và Điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT –TANDTC-VKSNDTC-BTP, ngày 06/01/2016 hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật hôn nhân và gia đình.

Từ cơ sở trên, xét Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà H và chia tài sản chung của vợ chồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Chức kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lâm Quang C trong thời hạn và thực hiện đúng quy định nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm;

[1.2] Ông Lâm Văn K, bà Phạm Thị B đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt; bà Hà Thị C, bà Đoàn Mộng T, chị Lâm Hữu Mỹ L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông K, bà B, bà C, bà T, chị Mỹ L theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lâm Quang C; xét thấy:

Ông Lâm Quang C chỉ thừa nhận tài sản chung của ông và bà H tạo ra trong thời kỳ hôn nhân là căn nhà cấp 04 được xây dựng năm 2000 với số tiền là 16.000.000 đồng (Căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 32, tờ bản đồ số 5, xã Ngọc Định nay là thửa 153 tờ bản đồ số 69 xã Định Quán) các tài sản khác như Quyền sử dụng đối với diện tích đất 3.511 m² thuộc thửa số 153, tờ bản đồ số 69, xã Định Quán, Thành Phố Đồng Nai; Quyền sử dụng các thửa đất số 13, 16, 17, 20, 21, 24 cùng tờ bản đồ 16 xã Phú Vinh do UBND huyện Định Quán cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/2022 là tài sản riêng của ông, tài sản này ông mua và cha mẹ ông mua sau đó cho ông và bà H mượn, sau khi ông và bà H ly hôn ông đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

[2.1] Qua các tài liệu, chứng cứ thu thập thể hiện: Ông Lâm Quang C và bà Trần Thị Kim H tự nguyện sống chung với nhau vào năm 1990, đến năm 1991 thì nhận chuyển nhượng một khu đất rẫy diện tích khoảng hơn 08 sào và khoảng 05 sào ruộng bao gồm cù lao ở ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh của bà Hà Thị C với giá là 5 chỉ vàng 24k, việc mua bán do ông K (cha ông C) đứng ra giao dịch giúp. Sau khi mua, ông C bà H quản lý, sử dụng ổn định và đến năm 1998 xây dựng căn nhà cấp 04 trên diện tích đất khoảng 08 sào để làm nơi ở.

Điều này phù hợp với lời khai của ông ông Lâm Văn K (cha ông C BL35) trình bày: “Vào giữa năm 1991 ông có đại diện con trai ông là ông Lâm Quang C và con dâu là bà Trần Thị Kim H mua 02 miếng đất của bà Hà Thị C, một miếng đất rẫy khoảng 9000m² và một miếng ruộng cù lao khoảng 5000m² tại ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh với giá 05 chỉ vàng 24k”.

Lời khai bà Hà Thị C (BL33), là người chuyển nhượng đất trình bày: “Vào giữa năm 1991 tôi có sang nhượng lại hai miếng đất, một miếng đất rẫy khoảng 9.000m², và một miếng ruộng bao gồm cù lao gần 5.000m² cho ông Lâm Quang C và bà Trần Thị Kim H ... với giá 5 chỉ vàng 24k, tại ấp Suối Soong 1, xã Phú Vinh nhưng do ông Lâm Văn K là cha ruột ông Lâm Quang C đứng ra đại diện mua”...

[2.2] Xét thấy, về thời điểm hình thành tài sản, lời khai của các đương sự đều xác định việc mua bán, sử dụng đất diễn ra trong khoảng thời gian ông C, bà H đang sống chung với nhau. Ông Chức cho rằng đất là tài sản của cha mẹ ông mua và sau đó cho vợ chồng ông ở nhờ và xây nhà trên đất, nhưng ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình; trong khi đó chính ông K là cha ruột ông C và bà C (người chuyển nhượng đất) đều xác nhận ông C và bà H là người mua đất, còn ông K chỉ là người đứng tên dùm. Mặt khác, trong quá trình bà H và ông C sống chung đã xây dựng nhà ở ổn định trên đất trong thời gian dài, cha mẹ ông C là ông K, bà C không có ý kiến hay tranh chấp gì; ông K cũng thừa nhận việc mua bán là do ông đứng ra mua giúp cho vợ chồng ông C, bà H. Việc bà H, ông C sử dụng đất công khai, liên tục và ổn định trong thời gian dài thể hiện quyền sử dụng đất được xác lập trên thực tế.

[2.3] Toàn bộ diện tích đất trên sau khi Toà án giải quyết đơn yêu cầu ly hôn của bà H với ông C xong thì ông C đã làm thủ tục đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 081428 ngày 25/8/2008 đối với thửa đất số 32, tờ số 5, xã Ngọc Định, huyện Định Quán đứng tên ông Lâm Quang C. Đối với diện tích đất ruộng và cù lao hiện nay là thửa đất số 13, 16, 17, 20, 21, 24 cùng tờ bản đồ 16 xã Phú Vinh cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lâm Quang C và bà Phạm Thị B. Bà Phạm Thị B thừa nhận tài sản này là của ông C có trước khi kết hôn với bà; đồng thời bà xác định tài sản này không liên quan đến bà nên bà không có yêu cầu gì .

[3] Đối với diện tích đất 5.000m² ông C chuyển nhượng cho bà T số tiền 270.000.000 đồng, đây là tài sản của bà H, ông C tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, thời điểm chuyển nhượng ông C đồng ý cho chị Lâm Hữu Mỹ L nhận số tiền 75.000.000 đồng từ bà T để chi phí học tập cho chị và cho chị Lâm Hữu Xuân L. Ông Chức trực tiếp nhận số tiền 195.000.000 đồng, bà H không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng diện tích đất này chỉ yêu cầu chia số tiền 195.00.000 đồng, ông C cũng không có ý kiến gì đối với số tiền 75.000.00 đồng chị L đã nhận từ bà T, vì vậy số tiền 195.000.000 đồng sẽ được giải quyết theo quy định.

[4] Xét ông C có công sức đóng góp vào việc gìn giữ, sửa chữa bảo vệ làm nâng cao giá trị nhà, đất. Vì vậy, Tòa cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ chia cho bà

H 40%, chia cho ông C là 60% trên tổng giá trị tài sản là phù hợp với quy định tại Điều 59 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 và Điều 7 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT –TANDTC-VKSNDTC-BTP, ngày 06/01/2016 hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật hôn nhân và gia đình.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét Tòa cấp sơ thẩm xác định toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất các bên đang tranh chấp có nguồn gốc được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H và ông C, do đó đây là tài sản chung của bà H, ông C nên chia cho các đương sự theo tỷ lệ là có căn cứ, đúng pháp luật. Ông Chức kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Ông Lâm Quang C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Quang C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2026/HNGĐ-ST, ngày 25/5/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Đồng Nai;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim H về việc “Chia tài sản chung sau khi ly hôn” đối với bị đơn ông Lâm Quang C.

1.1. Xác định tài sản chung của bà Trần Thị Kim H và ông Lâm Quang C gồm:

- Căn nhà diện tích xây dựng 100,95m² tường xây gạch, tô trát sơn nước, xà gỗ gỗ, mái tôn, nền gạch ceramic và toàn bộ công trình phụ, mái hiên trên diện tích đất 3.511 m² thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 69, xã Định Quán, Thành Phố Đồng Nai; Diện tích 779.6m² đất thuộc thửa 24; Diện tích 105.6m² đất thuộc thửa đất số 17; Diện tích 52.9m² đất thuộc thửa đất số 13; Diện tích 1.652m² đất thuộc thửa đất số 16; Diện tích 529.3m² đất thuộc thửa đất số 20; Diện tích 740.7m² đất thuộc thửa đất số 21 cùng tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai.

- Số tiền 195.000.000 (một trăm chín mươi lăm triệu) đồng.

1.2. Giao cho bà Trần Thị Kim H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 1.755,5m² đất thuộc một phần thửa 153, tờ bản đồ số 69 xã Định Quán, thành phố Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4...,10, 2 (theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1411/2024 ngày 30/10/2024 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành).

1.3. Giao cho ông Lâm Quang C được quyền quản lý, sử dụng căn nhà diện tích xây dựng 100,95m² tường xây gạch, tô trát sơn nước, xà gỗ gỗ, mái tôn, nền gạch ceramic và toàn bộ công trình phụ, mái hiên trên diện tích 1.755,5 m² đất thuộc một phần thửa 153, tờ bản đồ số 69 xã Định Quán, thành phố Đồng Nai, được giới hạn các mốc 1, 2, 10, 11, 1; (theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1411/2024 ngày 30/10/2024 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành) và Diện tích 779.6m² đất thuộc thửa 24; Diện tích 105.6m² đất thuộc thửa đất số 17; Diện tích 52.9m² đất thuộc thửa đất số 13; Diện tích 1.652m² đất thuộc thửa đất số 16; Diện tích 529.3m² đất thuộc thửa đất số 20; Diện tích 740.7m² đất thuộc thửa đất số 21 cùng tờ bản đồ số 16 xã Phú Vinh, thành phố Đồng Nai (theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1410/2024 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành). Số tiền 195.000.000 đồng.

1.4. Ông Lâm Quang C phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Kim H giá trị tài sản chênh lệch tài sản là 165.798.000 đồng.

1.5. Bà Trần Thị Kim H và ông Lâm Quang C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động về diện tích đất theo quy định pháp luật về quản lý đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Hương đã nộp tổng cộng số tiền 52.800.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và đo đạc tài sản. bà Trần Thị Kim H phải chịu 21.120.000 đồng (Hai mươi một triệu một trăm hai mươi ngàn đồng), ông C phải chịu 31.680.000 đồng (Ba một triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng). Do bà H đã nộp các chi phí này nên ông C phải hoàn trả cho bà H số tiền 31.680.000 đồng

3. Về án phí:

3.1. Bà Trần Thị Kim H phải chịu 40.673.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Hương được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.000.000 (chín triệu) đồng bà H đã nộp theo biên lai thu số 0003591 ngày 27/5/2022 và số tiền 1.250.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004531, ngày 13/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán (Nay phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Đồng Nai). Bà Hương còn phải nộp tiếp số tiền 30.420.000 đồng án phí DSST (Ba mươi triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng).

3.2. Ông Lâm Quang C là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nên không phải chịu án phí.

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 án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 thoả 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 dân sự 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 thành phố Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- TAND KV. 7 – Đồng Nai;
- Phòng THADS KV. 7 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Văn An