TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **02**/2026/HNGĐ-PT
Ngày: 06-01-2026
Về việc tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn; tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn.
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Phương.
Ông Phan Trịnh Minh Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số 180/2025/TLPT-HNGĐ ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn; tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 700/2025/HNGĐ-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7514/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1978; địa chỉ: Đường A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Phạm Hồng A**, sinh năm 1998; địa chỉ: Đường D, phường E, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thành T** - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Nam S; địa chỉ: Đường H, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Đoàn Lê K**, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Võ M** – Luật sư Văn phòng luật sư Tân T; địa chỉ: Đường G, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Đoàn Lê K kết hôn năm 1998 và ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 1857/2024/QĐST- HNGĐ ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; tài sản chung các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình chung sống, bà H, ông K tạo lập tài sản chung là nhà và đất tọa lạc tại Đường F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Nhà và đất tại Đường F). Tài sản này có nguồn gốc là của cha mẹ ông K tặng cho ông K từ năm 2001, thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Đến ngày 05 tháng 3 năm 2012, Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 26588X cho bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Đoàn Lê K.

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Mặc dù tài sản chung có nguồn gốc của cha mẹ ông K nhưng đã tặng cho vợ chồng bà, khi đó trên đất chỉ có căn nhà cấp 4, sau đó, ông bà đã sửa chữa xây dựng căn nhà như hiện trạng hiện nay. Bà yêu cầu chia đôi tài sản chung theo giá trị được xác định tại chứng thư thẩm định giá sau khi trừ nghĩa vụ nợ tiền thuế sử dụng đất.

Tài sản chung hiện do ông K quản lý sử dụng và cho thuê, bà đề nghị Tòa án không đưa người thuê nhà vào tham gia tố tụng để tránh ảnh hưởng đến việc cho thuê nhà, yêu cầu ông K thanh toán cho bà tiền cho thuê nhà mỗi tháng 2.000.000 đồng tính từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 12 năm 2025, tổng cộng là 24.000.000 đồng.

[1.2] Bị đơn ông Đoàn Lê K trình bày:

Nhà và đất tại Đường F là của cha mẹ ông tặng cho ông năm 2001, khi đó đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau đó ông làm giấy tờ nhà đất và thời điểm này ông và bà H đã kết hôn nên ông để bà H cùng đứng tên chủ sở hữu tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 26588X ngày 05 tháng 3 năm 2012 do Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Do tài sản chung có nguồn gốc là của cha mẹ ông nên ông không đồng ý chia đôi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý sau khi thanh toán tiền nợ thuế thì chia cho bà H 30% giá

trị tài sản chung, ông thanh toán tiền cho bà H theo giá trị được xác định tại chứng thư thẩm định giá, ông nhận 70% giá trị tài sản chung và được nhận hiện vật.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà ông đồng ý thanh toán cho bà H mỗi tháng 2.000.000 đồng từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 12 năm 2025, tổng cộng là 24.000.000 đồng.

[2] Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 700/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H:

1.1. Xác định nhà đất tọa lạc tại số Đường F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 26588X ngày 05 tháng 3 năm 2012 là tài sản chung của bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Đoàn Lê K trong thời kỳ hôn nhân, trị giá 3.163.170.000 đồng.

1.2. Bà H và ông K có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính còn nợ của tài sản chung nêu trên theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền tương ứng với tỷ lệ phân chia tài sản chung mà ông K, bà H được nhận. Trường hợp một trong các bên không thực hiện thì bên còn lại có quyền thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính và có quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ hoàn lại số tiền mà họ đã thực hiện.

1.3. Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính còn nợ của tài sản chung theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền thì tài sản chung được phân chia như sau:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H được chia 30% giá trị tài sản chung tương ứng với số tiền là 948.951.000 đồng, ông Đoàn Lê K được chia 70% giá trị tài sản chung tương ứng số tiền là 2.214.219.000 đồng..

- Giao tài sản chung cho ông K được toàn quyền sở hữu và có nghĩa vụ thanh toán cho Nguyễn Thị Ngọc H 30% giá trị tài sản chung tương ứng với số tiền là 948.951.000 đồng.

- Sau khi ông K thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bà H, ông K được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục xác lập quyền sở hữu riêng đối với nhà và đất tại Đường F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 26588X do Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05 tháng 3 năm 2012.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Ông Đoàn Lê K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 24.000.000 đồng là tiền cho thuê nhà và đất tại Đường F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 12 năm 2025. Thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên xử về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của những người tham gia tố tụng.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 09 tháng 10 năm 2025, Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 382/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- Ngày 29 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng chia đôi tài sản chung là nhà và đất tại địa chỉ Đường F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

[4.1] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia đôi tài sản chung theo giá trị do nguồn gốc tạo lập tài sản chung là cha mẹ của ông K cho vợ chồng bà H. Theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình, tài sản chung của vợ chồng được chia đôi, tuy phải tính đến công sức đóng góp tạo lập tài sản nhưng ông K là người được trực tiếp sử dụng, hưởng lợi tức từ tài sản chung; bà H từ khi ly hôn là người trực tiếp nuôi dưỡng cả 02 con chung mà không K không cấp dưỡng cho con, tuy con chung trên 18 tuổi nhưng còn đi học và bà H là người phải lo toàn bộ chi phí này. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có ý kiến gì đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát.

[4.2] Bị đơn ông Đoàn Lê K và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không đồng ý với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm do tài sản chung được tạo lập từ tài sản ông K được cha mẹ tặng cho riêng, thể hiện tại các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập. Khi thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận, ông K đồng ý để bà H cùng đứng tên là để vợ chồng cùng quản lý, sử dụng tài sản chung. Tòa án cấp sơ thẩm phân chia tài sản chung theo tỷ lệ 7/3 là phù hợp với mức đóng góp tạo lập tài sản chung, hoàn cảnh kinh tế của các bên và đúng quy định của pháp luật. Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định.

[4.3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nội dung kháng nghị theo Quyết định số 382/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh và phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm có nêu: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị làm trong thời hạn luật định là hợp lệ nên đề nghị xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Đề xuất đường lối giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều xác định tài sản đang tranh chấp là nhà và đất tại Đường F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh đang nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước nhưng đều không yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng Tòa án vẫn

giải quyết là vượt quá yêu cầu của đương sự. Tòa án không tiến hành xác minh làm rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai mà chỉ căn cứ vào lời trình bày của các đương sự để giải quyết phân chia tài sản chung là chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, vi phạm quy định tại Điều 6, Khoản 3 Điều 48, Điều 93, Khoản 2 Điều 97, Khoản 3 Điều 106 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ phân chia tài sản chung chưa xem xét đến công sức đóng góp của các bên là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để xét xử lại, nội dung kháng cáo của nguyên đơn được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

I. Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh, đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các điều 272, 273, 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

II. Về nội dung: Xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Đoàn Lê K xác định nhà và đất tọa lạc tại Đường F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Nhà và đất tại Đường F) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 26588X ngày 05 tháng 3 năm 2012 do Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp là tài sản chung của vợ chồng hình thành trong thời kỳ hôn nhân chưa phân chia; tài sản chung do ông K trực tiếp quản lý, sử dụng và cho thuê.

[2] Tại đơn khởi kiện, các biên bản phiên họp hòa giải, công khai chứng cứ, nguyên đơn và bị đơn đều không trình bày về nội dung bà H và ông K còn nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với tài sản đang tranh chấp; nguyên đơn không yêu cầu khởi kiện, bị đơn không yêu cầu phản tố, do đó, theo quy định tại Điều 188, Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự, phạm vi khởi kiện của nguyên đơn được xác định không bao gồm yêu cầu giải quyết nghĩa vụ tài chính về đất đai.

[3] Sau phiên họp hòa giải, công khai chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H và ông K xác định còn nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước, không

biết cụ thể nợ bao nhiêu và thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ về tài chính tương ứng với tỷ lệ phần tài sản được Tòa án phân chia nên không yêu cầu hòa giải vấn đề này. Ngoài lời trình bày, các đương sự không cung cấp kèm theo tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự cung cấp, đương sự không yêu cầu Tòa án thu thập bổ sung và Tòa án không tiến hành xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ về nghĩa vụ tài chính mà các đương sự đã trình bày, trong khi Luật Đất đai quy định trường hợp người sử dụng đất được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc các đương sự thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai tương ứng với tỷ lệ tài sản chung được chia là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết vụ án khi chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh tình tiết khách quan của vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cần căn cứ Khoản 3 Điều 308 và Khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Các nội dung khác nêu tại Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc hủy bản án sơ thẩm nên nguyên đơn là người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308 và Khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Luật Phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 700/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh, giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh để thụ lý giải quyết lại theo thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền đã tạm nộp theo Biên lai thu số 00268X0 ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Thi

hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nộp theo Thông báo số 3571/TB-TA ngày 13 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh); nhận tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND Tp. HCM;
- TAND Khu vực 2, Tp. HCM;
- VKSND Khu vực 2, Tp. HCM;
- THADS Tp. HCM;
- Phòng THADS Khu vực 2, Tp. HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu. (TC: 17b).

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

Nguyễn Văn Tuấn