

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **303/2025/DS-PT**

Ngày: 13-8-2025.

V/v: Kiện đòi tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Tuấn;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn;

Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 247/2025/TLPT-DS ngày 25/6/2025, về việc: “*Kiện đòi tài sản*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 292/2025/QĐ-PT, ngày 14/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 279/2025/QĐ-PT ngày 05/8/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị D; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Nay là: Tổ dân phố A, xã P, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D: Ông Nguyễn Huy H; địa chỉ: Số D H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. (Nay là: Số D H, phường B, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Đinh Văn G; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Nay là: Tổ dân phố A, xã P, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông G: Ông Nguyễn Tiên T; địa chỉ: Số C N, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Huy H1, bà Lê Ngô Như N; cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Nay là: Tổ dân phố A, xã P, tỉnh Đắk Lắk), đều vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Văn T1; Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt).

- Chị Đinh Thị Hương G1; Địa chỉ: Phường T, quận C (nay là phường Đ), thành phố Hà Nội, vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đinh Văn G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị D trình bày:*

Tôi và ông Đinh Văn G đã ly hôn vào năm 2014 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 09/2014/QĐST-HNGĐ ngày 16/4/2014, của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk; Sau khi ly hôn, ngày 07/5/2014 chúng tôi tự thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng tại UBND xã P, huyện K, theo thỏa thuận: Tôi (Phạm Thị D) được toàn quyền sử dụng, định đoạt tài sản là:

Quyền sử dụng đất diện tích 1.1855 m² tại xã P thuộc thửa đất 38, thửa đất 39, tờ bản đồ số 03, đất được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 570561 ngày 25 tháng 04 năm 2001 (Nay đã tách thành Quyền sử dụng đất tại thửa đất 38, tờ bản đồ số 3, diện tích 7500,0 m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ngày 29/4/2016, số phát hành giấy chứng nhận CĐ 202243 mang tên bà Phạm Thị D và Quyền sử dụng đất tại thửa đất 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 4355,0 m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/4/2016, số phát hành giấy chứng nhận CĐ 202244 mang tên bà Phạm Thị D.

Trên đất có nhà xưởng, máy móc sản xuất, nhà ở và đồ dùng sinh hoạt ngoài ra phần diện tích đất còn lại là đất trống. Thời điểm đó tài sản đang thế chấp tại ngân hàng S1, tôi có trách nhiệm trả nợ ngân hàng hơn 500.000.000 đồng và số tiền nợ ngoài là 200.000.000 đồng, tôi đưa cho ông G 100.000.000 đồng.

Ngày 15/5/2014 tôi đã đưa cho ông G số tiền trên. Như vậy, việc phân chia tài sản của tôi và ông G đã thực hiện xong.

Sau khi ly hôn đến khoảng tháng 6 năm 2014 do chưa có chỗ ở nên tôi cho ông G ở lại nhà và trên phần đất tôi được phân chia, chúng tôi tiếp tục chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn lại. Quá trình chung sống, chúng tôi thường xuyên xảy ra mâu thuẫn, nguyên nhân ông G thường xuyên đánh đập tôi. Từ năm 2022 mâu thuẫn giữa tôi và ông G ngày càng trầm trọng và tôi không thể cùng chung sống với ông G nên yêu cầu ông G bàn giao tài sản lại cho tôi là quyền sử dụng đất

tại thửa 38, 39 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại: thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nhưng ông G chây ỳ, không bàn giao, ngăn cản không cho tôi được sử dụng, định đoạt đối với tài sản là quyền sử dụng đất trên.

Ngày 30/8/2023 tôi đã chuyển nhượng cho ông Phạm Huy H1, Lê Ngô Như N thửa đất số 39, tờ bản đồ số 03, diện tích 4355m², tọa lạc Tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện thửa đất đã đứng tên Phạm Huy H1, bà Lê Ngô Như N nhưng tôi chưa bàn giao đất cho vợ chồng ông H1 vì ông G ngăn cản và chiếm giữ.

Do vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Búk giải quyết buộc: Ông Đinh Văn G phải bàn giao tài sản là Quyền sử dụng đất diện tích 1.1855 m² tại xã P thuộc thửa đất 38, thửa đất 39, tờ bản đồ số 3, đất được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 570561 ngày 25 tháng 04 năm 2001 (Nay đã tách thành Quyền sử dụng đất tại thửa đất 38, tờ bản đồ số 3, diện tích 7500,0 m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/4/2016, số phát hành giấy chứng nhận CĐ 202243 mang tên bà Phạm Thị D và Quyền sử dụng đất tại thửa đất 39, tờ bản đồ số 3, diện tích 4355,0 m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/4/2016, số phát hành giấy chứng nhận CĐ 202244 mang tên bà Phạm Thị D.

** Bị đơn ông Đinh Văn G trình bày:*

Tôi và bà Phạm Thị D đã ly hôn vào năm 2014 theo quyết định Công nhận thuận tình ly hôn của Toà án nhân dân huyện Krông Búk và đã thoả thuận phân chia tài sản chung của hai vợ chồng ngày 07/5/2014, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P nay là thị trấn P. Nhưng sau khi ly hôn vài ngày thì tôi và bà D quay lại sống với nhau theo sự đồng thuận của 02 bên và mong muốn của con cái; và gia đình gồm tôi, bà D, 03 con hợp lại và trao đổi là tài sản của tôi và bà D sẽ để lại toàn bộ cho các con; tuy nhiên không lập thành văn bản. Sau đó tôi với bà D sống lại với nhau gần 10 năm. Vợ chồng tôi vẫn sinh sống và chăn nuôi, trồng trọt, kinh doanh trên thửa đất diện tích 11855m², tại thị trấn P, thuộc thửa đất số 38, 39, tờ bản đồ số 03. Khi chia tài sản tôi và bà D thống nhất đất đai sau này đều để lại hết cho các con; vì vậy tôi mới đồng ý chia cho bà D. Năm 2022, đột nhiên bà D bỏ đi có viết giấy để lại cho tôi; khi đi bà D có mang khoảng 100.000.000 đồng và 2.700kg tiêu. Sau một năm rưỡi thì quay về và đòi bán nhà và một số tài sản trong nhà như 03 khối gỗ. Sau đó bán lén lút chuyển nhượng cho ông Lê Huy H2 một mảnh đất có diện tích 4300m², trên đó có 01 căn nhà bố con tôi đang ở, bố con tôi không đồng ý. Bọn mua đất đã đến đánh tôi và các con tôi. Trước khi bỏ đi thì năm 2021 bà D có bán 01 dây chuyền chế biến hạt điều chưa sử dụng, một nồi hơi, 01 nồi hấp và lò sấy. Bà Phạm Thị D vẫn chưa thực hiện hết các điều khoản trong văn bản thoả thuận phân chia tài sản, cụ thể: bà D phải có trách nhiệm đưa lại cho tôi số tiền 100.000.000 đồng, nhưng bà

Phạm Thị D chỉ đưa cho tôi số tiền 50.000.000 đồng. Ngay sau đó, tôi đã chuyển số tiền 50.000.000 đồng cho con gái Đinh Thị Hương G1 để mua xe máy. Thời gian sau khi tôi và bà D quay lại với nhau thì con gái Đinh Thị Hương G1 đã gửi về cho bà D để trả số tiền trên 50.000.000 đồng, mỗi tháng gửi khoảng 10.000.000 đồng. Bà D nói đó là trừ vào 50.000.000 đồng đã đưa cho tôi trước đó; cho nên số tiền bà D nói đưa cho tôi 100.000.000 đồng là không có, không đúng sự thật.

Năm 2018, tôi đã bảo lãnh cho con gái út là Đinh Việt H3 đi du học Nhật Bản bằng tài sản trên, là thửa đất diện tích 11855m²; tất cả những giấy tờ vay ngân hàng đều có chữ ký của tôi. Gần 10 năm qua tôi đã làm thành công các dự án trên mảnh đất này là trại thả giống và vườn tiêu. Công sức 10 năm qua tôi bỏ ra để dành cho con cái, vì đây là ngôi nhà duy nhất của các con.

Ngoài ra, khi chia tài sản tôi còn phải trả khoản nợ 30.000 USD tương đương với số tiền 600.000.000 đồng; đây là tiền của vợ chồng em gái tôi cho vợ chồng tôi vay để làm vốn buôn bán; đến giờ tôi vẫn chưa trả được.

Vì vậy, việc chia tài sản giữa tôi và bà D là chưa xong nên tôi hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Huy H1, bà Lê Ngô Như N trình bày:*

Ngày 30/8/2023 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị D 01 thửa đất tọa lạc tại tổ dân phố A, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 03, diện tích 4355m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 202244, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/4/2016, đứng tên bà Phạm Thị D. Chúng tôi đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng; vợ chồng tôi đã thanh toán cho bà D 760.000.000 đồng; và đã đăng ký xác nhận chuyển nhượng đứng tên vợ chồng tôi tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, đến nay bà D vẫn chưa bàn giao thửa đất trên cho vợ chồng tôi vì bị ông Đinh Văn G là chồng cũ của bà D ngăn cản. Hiện bà D đã khởi kiện yêu cầu ông G bàn giao tài sản đã phân chia. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng tôi, chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc: Ông Đinh Văn G phải thực hiện việc bàn giao thửa đất số 39, tờ bản đồ số 03 cho bà Phạm Thị D để bà D bàn giao thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi sử dụng.

** Người làm chứng, ông Nguyễn Văn T1 trình bày:* Tôi có quen biết với ông bà G và D. Ngày 15/5/2014, do quan hệ là chú của cả 2 bên, tôi có đến nhà chơi. Tôi có thấy hai vợ chồng có đếm tiền và giao tiền ở bên trong bàn. Còn tôi ngoài bàn uống nước. Sau có cầm giấy giao tiền ra và nhờ tôi ký làm chứng; vì tôi đã thấy 2 người ký rồi, là nhờ tôi ký làm chứng. Còn giao số tiền bao nhiêu thì tôi không được biết và việc gì thì tôi không rõ.

* *Người làm chứng, chị Đinh Thị Hương G1 trình bày:* Khoảng năm 2018-2019, tôi có chuyển tiền cho bố mẹ vào tài khoản của mẹ tôi là Phạm Thị D, số tiền mỗi lần chuyển từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng, tổng số tiền chuyển khoảng 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng, sau này tôi có hỏi mẹ tôi thì mẹ tôi nói rằng số tiền này là tiền trả bố đã chuyển cho tôi mua xe máy. Cùng thời gian đó trong cuộc họp gia đình thì bố mẹ quay lại với nhau, gia đình đã thống nhất tài sản, nhà cửa đất đai đều là tài sản chung của gia đình không chia riêng cho bất cứ ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 169, Điều 205, Điều 206 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị D và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Huy H1, bà Lê Ngô Như N.

1. Buộc bị đơn ông Đinh Văn G phải bàn giao cho bà Phạm Thị D 02 thửa đất và tài sản gắn liền với 02 thửa đất sau:

- Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03, diện tích 7500m², tọa lạc tại thị trấn P, huyện K; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 202243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/4/2016, đứng tên bà Phạm Thị D; Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 39 (thửa đang có tranh chấp); phía Tây giáp thửa đất số 216 số hoá (đất bà Thu H4); phía Bắc giáp thửa đất số 37 (thửa số 106 số hoá) (đất bà Lý K); phía Nam giáp thửa đất số 58. Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7500m², diện tích thực tế 7819m².

Tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà thương tôn (tạm) diện tích 80m²; 01 nhà xưởng, diện tích 300m²; 01 Giếng đào sâu 25m; 01 hồ nước bao bọc; Sân xi măng, diện tích 500m²; 542 trụ tiêu trụ sống (trụ gòn); 27 cây sầu riêng thường; 02 cây hoa mai trồng năm 2004; 01 cây vú sữa; 01 cây mít; 02 cây na; 02 cây hoa giấy; 01 cây ổi.

- Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 03, diện tích 4355m², tọa lạc tại thị trấn P, huyện K; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 202244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/4/2016, đứng tên bà Phạm Thị D; Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 39a (thửa số 119 số hoá (đất ông T2, bà B); phía Tây giáp thửa 38 (đang có tranh chấp); phía Bắc giáp đường và giáp thửa đất số 106 số hoá;

phía Nam lần lượt giáp đất ông Thành T3, ông Hải C, bà D1, ông S. Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4355m², diện tích thực tế 4557,7m².

Tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà (kho); 02 trụ cổng xây; Sân xi măng, diện tích 500m²; 123 trụ tiêu sồng (trụ gòn); 13 cây sầu riêng thường trồng từ năm 2004; 02 cây chà là trồng năm 2020.

2. Đối với tài sản gắn liền trên đất gồm cây trồng và công trình xây dựng do ông Đinh Văn G và bà Phạm Thị D tạo dựng từ tháng 5/2014 đến năm 2022; ông Đinh Văn G có quyền khởi kiện yêu cầu xác định và phân chia giá trị của các tài sản trên đất bằng một vụ án khác.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/4/2025, bị đơn ông Đinh Văn G kháng cáo bản án đề nghị Toà án hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, nhiều nội dung chưa được làm rõ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của bị đơn ông Đinh Văn G nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn G, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Không đồng ý với ý kiến của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Tòa án giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn G là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn G, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng

cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn G, thấy rằng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đinh Văn G và bà Phạm Thị D đều thừa nhận ông G, bà D đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 09/2014/QĐST-HNGĐ ngày 16/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk. Sau khi ly hôn, ngày 07/5/2014, ông G và bà D lập Văn bản thoả thuận phân chia tài sản, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P. Theo đó, bà D được chia Quyền sử dụng diện tích 11.855m² đất tại xã P thuộc thửa đất số 38 và thửa đất số 39, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 570561 do UBND huyện K cấp ngày 25/4/2001, đồng thời bà Phạm Thị D phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng và khoản nợ ngoài Ngân hàng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và vay thêm 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để đưa lại cho ông Đinh Văn G. Ngày 15/5/2014 hai bên tiến hành viết Giấy nhận tiền. Ông G cũng thừa nhận có ký tên vào văn bản thoả thuận phân chia tài sản trên và giấy nhận tiền, nên đây là tình tiết thuộc trường hợp không phải chứng minh theo điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi các bên thoả thuận phân chia tài sản, ngày 29/4/2016, bà Phạm Thị D đã làm thủ tục xin tách thành 02 thửa đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03, diện tích 7500m², tọa lạc tại thị trấn P, huyện K; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 202243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/4/2016 cho bà Phạm Thị D.

- Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 03, diện tích 4355m², tọa lạc tại thị trấn P, huyện K; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 202244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/4/2016 cho bà Phạm Thị D. Ngày 30/8/2023, bà Phạm Thị D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Phạm Huy H1 và bà Lê Ngô Như N, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1. Ngày 20/9/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận chuyển nhượng cho ông Phạm Huy H1 và bà Lê Ngô Như N.

Như vậy, việc thoả thuận phân chia tài sản giữa ông G và bà D đã được thực hiện xong, việc ông G tiếp tục sinh sống cùng bà D nhưng các bên không lập thoả thuận mới, ông G không cung cấp tài liệu chứng minh việc hủy bỏ thoả thuận, đồng thời cũng không cung cấp chứng cứ về việc bà D chưa thanh toán đủ tiền cho ông như thoả thuận. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, nhận định tuyên buộc ông G phải có nghĩa vụ bàn giao 02 tài sản trên cho bà D là có căn cứ.

[1.2] Đối với tài sản gắn liền trên đất gồm cây trồng và công trình xây dựng do ông G và bà D tạo dựng từ tháng 5/2014 đến năm 2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông G không yêu cầu xác định hay phân chia các tài sản này. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện cho ông G về quyền khởi kiện yêu cầu xác định và phân chia giá trị của các tài sản trên đất bằng một vụ án khác là phù hợp.

[2] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn G về nội dung trên là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm về nội dung này là phù hợp.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, ông G có đơn xin miễn án phí nên áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông G. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông G, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về án phí là phù hợp.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đinh Văn G. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 24/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Không Búk, tỉnh Đắk Lắk về án phí.

[2] Áp dụng: Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 169, Điều 205, Điều 206 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị D và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Huy H1, bà Lê Ngô Như N.

[2.1] Buộc bị đơn ông Đinh Văn G phải bàn giao cho bà Phạm Thị D 02 thửa đất và tài sản gắn liền với 02 thửa đất sau:

- Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 03, diện tích 7500m², tọa lạc tại thị trấn P, huyện K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 202243 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/4/2016, đứng tên bà Phạm Thị D. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 39 (thửa đang có tranh chấp); phía Tây giáp thửa đất số 216 số hoá (đất bà Thu H4); phía Bắc giáp thửa đất số 37 (thửa số 106 số hoá) (đất bà Lý K); phía Nam giáp thửa đất số 58. Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7500m², diện tích thực tế 7819m².

Tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà thung tôn (tạm) diện tích 80m²; 01 nhà xưởng, diện tích 300m²; 01 Giếng đào sâu 25m; 01 hồ nước bao bọc; Sân xi măng, diện tích 500m²; 542 trụ tiêu trụ sông (trụ gòn); 27 cây sầu riêng thường; 02 cây hoa mai trồng năm 2004; 01 cây vú sữa; 01 cây mít; 02 cây na; 02 cây hoa giấy; 01 cây ổi.

- Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 03, diện tích 4355m², tọa lạc tại thị trấn P, huyện K; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 202244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/4/2016, đứng tên bà Phạm Thị D. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 39a (thửa số 119 số hoá (đất ông T2, bà B); phía Tây giáp thửa 38 (đang có tranh chấp); phía Bắc giáp đường và giáp thửa đất số 106 số hoá; phía Nam lần lượt giáp đất ông Thành T3, ông Hải C, bà D1, ông S. Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4355m², diện tích thực tế 4557,7m².

Tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà (kho); 02 trụ cổng xây; Sân xi măng, diện tích 500m²; 123 trụ tiêu sông (trụ gòn); 13 cây sầu riêng thường trồng từ năm 2004; 02 cây chà là trồng năm 2020.

[2.2] Đối với tài sản gắn liền trên đất gồm cây trồng và công trình xây dựng do ông Đinh Văn G và bà Phạm Thị D tạo dựng từ tháng 5/2014 đến năm 2022; ông Đinh Văn G có quyền khởi kiện yêu cầu xác định và phân chia giá trị của các tài sản trên đất bằng một vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Đinh Văn G phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị D 1.800.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 3.800.000 đồng chi phí định giá tài sản.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đinh Văn G được miễn án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà Phạm Thị D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số

AA/2022/0004315 ngày 28/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K; hoàn trả cho ông Phạm Huy H1, bà Lê Ngô Như N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2023/0012318 ngày 11/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực T, tỉnh Đắk Lắk).

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn G không phải chịu án phí dân sự phúc 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, 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 của 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:

- Tòa PT TAND tối cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Duy Tuấn