

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 06/2026/DS-PT

Ngày: 04/02/2026

V/v tranh chấp chia tài sản
sau khi ly hôn

**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 Bùi Quốc Hà

Các Thẩm phán:

1. Bà Lưu Thị Thu Hương

2. Bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Giáp - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Hôn nhân & gia đình thụ lý số: 51/2025/TLPT-HNGĐ ngày 18/11/2025, về việc “*Tranh chấp chia tài sản sau khi ly hôn*”.

Do Bản án Hôn nhân & gia đình sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 451/2025/QĐ-PT ngày 03/12/2025, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 38/2025/QĐ - PT ngày 12/12/2025 và Thông báo chuyển lịch xét xử số 04/TB - TA ngày 05/01/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Thùy A, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số A C, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Chí Q, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số B V, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị D, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số B V, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Nguyễn Anh V, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số B V, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thùy A và bị đơn anh Nguyễn Chí Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/3/2023, chị Nguyễn Thị Thùy A và anh Nguyễn Chí Q đã ly hôn

theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 107/2023/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đăk Lăk), về phần tài sản chung các đương sự tự thỏa thuận. Tuy nhiên, sau khi ly hôn chị A và anh Q không thể thỏa thuận được về phân chia tài sản chung nên đề nghị Tòa án giải quyết phân chia tài sản đối với:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 826, tờ bản đồ 29, diện tích 537,1m², tại phường B (phường T cũ), tỉnh Đăk Lăk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 525573, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2023 cho anh Nguyễn Chí Q và chị Nguyễn Thị Thùy A.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 827, tờ bản đồ 29, diện tích 642,3m², tại phường B, tỉnh Đăk Lăk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 525574, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 31/05/2023 cho anh Nguyễn Chí Q và chị Nguyễn Thị Thùy A.

Về nguồn gốc của hai quyền sử dụng đất, tài sản do bố mẹ ruột của anh Q là ông Nguyễn Văn T (đã chết) và bà Lê Thị D khai hoang và nhận chuyển nhượng từ người khác, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 34, tờ bản đồ 29, diện tích 1.179,4m². Sau khi ông T chết, năm 2022 anh Q được nhận di sản, nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất thửa số 34 từ bà Lê Thị D (mẹ) và chị Nguyễn Thị Thủy C (chị gái). Khoảng cuối năm 2022, anh Q tự nguyện nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung với chị Nguyễn Thị Thùy A. Sau đó, chị Nguyễn Thị Thùy A là người trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính để tách thửa đất số 34 thành hai thửa đất số 826 và 827, lần lượt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 525573 và DL 525574, cấp ngày 31/5/2023, đứng tên anh Nguyễn Chí Q và chị Nguyễn Thị Thùy A.

Về công sức đóng góp trong việc hình thành và phát triển khối tài sản chung, nguyên đơn xác định anh Q và chị A không có công sức đóng góp gì trong khối tài sản trên. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều do ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị D tạo lập, hiện nay là tài sản chung của anh Q và chị A đang do anh Q trực tiếp quản lý, sử dụng.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, chị Nguyễn Thị Thùy A khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết chia tài sản chung sau khi ly hôn là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, theo hướng chị Nguyễn Thị Thùy A và anh Nguyễn Văn Q1 mỗi người được chia 50% tài sản. Giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Chí Q quản lý, sử dụng, anh Q có nghĩa vụ thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho chị Nguyễn Thị Thùy A theo kết quả thẩm định giá tài sản.

** Bị đơn anh Nguyễn Chí Q trình bày:*

Anh Nguyễn Chí Q và chị Nguyễn Thị Thùy A đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 107/2023/QĐST-HNGĐ ngày 08/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đăk Lăk), tại thời điểm ly hôn các đương sự chưa yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung. Sau khi ly hôn, anh Q và chị A không thể thỏa thuận được về phân chia tài sản chung nên đề

ngợi Tòa án giải quyết phân chia tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 826, tờ bản đồ 29, diện tích 537,1m², tại phường B (phường T cũ), tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 525573, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 31/5/2023 cho anh Nguyễn Chí Q và chị Nguyễn Thị Thùy A.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 827, tờ bản đồ 29, diện tích 642,3m², tại phường B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 525574, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 31/05/2023 cho anh Nguyễn Chí Q và chị Nguyễn Thị Thùy A.

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất, tài sản do bố mẹ của anh Q là ông Nguyễn Văn T (đã chết) và bà Lê Thị D khai hoang một phần và nhận chuyển nhượng một phần từ người khác, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 410234 ngày 29/3/2007, thửa đất số 34, tờ bản đồ 29, diện tích 1.179,4m². Sau khi ông T chết, bà D và chị Nguyễn Thị Thủy C (chị gái) thống nhất để anh Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông qua Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/10/2022. Đến ngày 21/10/2022, anh Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh lý biên động trang 4, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 410234). Ngày 07/11/2022, anh Nguyễn Chí Q và chị Nguyễn Thị Thùy A lập Văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng, anh Q đồng ý cho chị Nguyễn Thị Thùy A là đồng sử dụng và cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 410234. Sau khi ly hôn, chị Nguyễn Thị Thùy A tự thực hiện (không thông báo cho anh Q biết) thủ tục tách thửa đất số 34 thành 02 thửa đất số 826 và 827, lần lượt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 525573 và DL 525574, cùng cấp ngày 31/5/2023.

Về công sức đóng góp trong việc hình thành và phát triển khối tài sản chung, anh Q xác định nguồn gốc là tài sản riêng của anh Q được nhận thừa kế, nhận tặng cho từ bố mẹ và chị gái, chị A không có công sức đóng góp gì trong việc hình thành, phát triển khối tài sản vì chỉ sau khoảng thời gian ngắn kể từ ngày được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Nguyễn Thị Thùy A và anh Nguyễn Chí Q đã ly hôn. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án chia cho chị Nguyễn Thị Thùy A 50% trị giá tài sản chung.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Chí Q đề nghị Tòa án chia cho anh được hưởng 90% trị giá tài sản, chia cho chị Nguyễn Thị Thùy A 10% trị giá tài sản. Do anh Q đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản nên đề nghị Tòa án giao toàn bộ tài sản cho anh được quyền sở hữu, anh Q có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền chênh lệch về tài sản cho chị Nguyễn Thị Thùy A.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D trình bày:*

Bà Lê Thị D và anh Nguyễn Chí Q có mối quan hệ mẹ con. Đối với nguồn gốc của thửa đất số 826 và thửa đất số 827 (tách từ thửa 34), tờ bản đồ 29, tại phường B, tỉnh Đắk Lắk là của bà D và chồng là ông Nguyễn Văn T (đã chết 2022), một nửa diện tích đất do vợ chồng bà D nhận chuyển nhượng từ người khác và một nửa diện tích đất còn lại do vợ chồng bà D khai hoang vào

khoảng năm 1990.

Sau khi ông T chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông T gồm có bà D, con gái là chị Nguyễn Thị Thủy C và con trai là anh Nguyễn Chí Q tiến hành thủ tục phân chia di sản. Theo đó, bà D và chị C từ chối nhận phần di sản từ ông T, đồng thời tặng cho phần quyền sử dụng đất của mình cho anh Nguyễn Chí Q, để anh Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Q thực hiện thủ tục nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng với chị Nguyễn Thị Thủy A, trên cơ sở đó ngày 31/5/2025 anh Q và chị A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 525573 và DL 525574. Về công sức đóng góp trong việc hình thành, phát triển khối tài sản chung, bà D xác định chị Nguyễn Thị Thủy A không có công sức đóng góp trong khối tài sản nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Hôn nhân & gia đình sơ thẩm số: 58/2025/HNGĐ - ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 33, Điều 59, Điều 62 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thủy A.

1.1. Xác định tài sản chung của chị Nguyễn Thị Thủy A và anh Nguyễn Chí Q gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa số 826, tờ bản đồ 29, diện tích 537,1m² (đo đạc thực tế 548,8m²), tại phường B (T cũ), tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 525573, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/5/2023) và tài sản gắn liền với đất gồm:

+ 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 86,6m², kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch 20, có tô trát và sơn nước, mái lợp tôn, trần tấm nhựa, nền gạch ceramic 30x30; 01 cổng sắt phía trước nhà, diện tích 8,34m², phía trên có thung tôn;

+ Một phần của căn nhà cũ, diện tích 0,7m², kết cấu móng đá hộc, tường gạch 10, có tô trát và sơn nước, mái lợp tôn;

+ 01 mái che bằng tôn, khung sắt phía trước nhà, diện tích 63,3m², nền xi-măng; 01 mái che bằng tôn, khung sắt bên hông nhà, diện tích 18,5m², nền xi-măng; 01 mái che bằng tôn, khung sắt, nền xi-măng, diện tích 9,8m²; 01 mái che bằng tôn, khung sắt, nền xi-măng, diện tích 74,6m²;

+ 01 bức tường xây gạch 10, giáp thửa đất số 35, dài 19,9m, cao trung bình 2,6m, phía trên bức tường có một phần thung tôn, khung sắt; 01 bức tường xây gạch 10 bên hông nhà, dài 20,34m, cao trung bình 1,55m, phía trên rào lưới B40, tổng chiều cao 2,6m; tường rào phía trước nhà, dài 20,42m (đã trừ diện tích

công), tường xây gạch 10, cao trung bình 2,6m; 01 bức tường xây gạch 10, dài 22,2m (cạnh diện tích đất trống), cao trung bình 2,6m, không tô trát và 01 bức tường gạch xây cao 1,56m, dài 4,06m; 01 bức thành (tường) gạch, tổng chiều dài 17,24m, cao trung bình 0,62m, phía trên tường gạch là mái tôn, khung sắt diện tích 22,3m²; 01 bức tường xây gạch 10 phía sau nhà, dài 31,73m, cao trung bình 2,6m;

+ Một phần cửa công sắt (vị trí tiếp giáp với thửa 827), diện tích 6,75m²;

+ Cây trồng trên đất: 01 cây bơ trồng năm 2015, 02 cây cau trồng năm 2010 và 01 cây Sa-kê trồng năm 2018.

- Quyền sử dụng đất thửa số 827, tờ bản đồ 29, diện tích 642,3m² (đo đạc thực tế 634,1m²), tại phường B (T cũ), tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 525574, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/5/2023) và tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Một phần của mái tôn, khung sắt, nền xi-măng, diện tích 6,5m² và một phần của mái tôn, khung sắt, nền xi-măng, diện tích 49m² (tại vị trí tiếp giáp với thửa 826); một phần công sắt (vị trí tiếp giáp với thửa 826), diện tích 10,6m²;

+ Một phần của căn nhà cũ (vị trí tiếp giáp với thửa 826), diện tích 29,8m², kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch, có tô trát và sơn nước, mái lợp tôn;

+ 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 68,2m², kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch, có tô trát và sơn nước, mái lợp tôn, nền gạch men;

+ 01 bức tường xây gạch 10, không tô trát, chiều dài 4,68m + 4,48m, cao trung bình 1,56m; 01 bức tường xây gạch 10 phía trước thửa đất, dài 20,7m (đã trừ diện tích công sắt), cao trung bình 2,6m, có tô trát, không sơn; 01 bức tường xây gạch 10 giáp thửa 789 và 792, dài 26,6m, cao trung bình 2,6m, có tô trát, không sơn; 01 bức tường xây gạch 10 phía sau nhà của thửa đất 827, dài 26,23m, cao trung bình 2,6m;

+ 04 chòi tôn, đều có kết cấu khung sắt, mái tôn, nền gạch bát tràng và xi-măng, diện tích các chòi lần lượt là 8,7m², 4,7m², 9,1m² và 7,9m².

+ 07 chòi xây gạch, đều có kết cấu mái lợp tôn, khung sắt, hai bên xây gạch, nền xi măng, diện tích các chòi lần lượt là 5,1m², 4,9m², 18,8m², 11,7m², 4,2m², 4m² và 2,7m².

+ 01 giếng đào, đường kính miệng giếng 0,8m, sâu 25m, có nắp đậy bằng bê-tông, xung quanh xây thành gạch;

+ Cây trồng trên đất: 01 cây Sa-kê trồng năm 2018, 04 cây Sưa trồng năm 2010, 01 cây nhàu trồng năm 2020, 04 cây bơ trồng năm 2018.

Tổng trị giá tài sản chung: 24.569.481.084 đồng.

1.2. Xác định chị Nguyễn Thị Thùy A có quyền sở hữu đối với 30% trị giá tài sản nêu trên; anh Nguyễn Chí Q có quyền sở hữu đối với 70% trị giá tài sản nêu trên.

1.3. Giao cho anh Nguyễn Chí Q được quyền sở hữu đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Anh Nguyễn Chí Q có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thùy A số tiền 7.370.844.000 đồng (tiền chênh lệch tài sản).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Vào ngày 26/9/2025, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thùy A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chia đôi 02 thửa đất số 826 và 827. Ngày 01/10/2025 bị đơn anh Nguyễn Chí Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho anh Q được hưởng 90% giá trị tài sản, chị A được 10 % giá trị tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị Thùy A vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và kháng cáo; Bị đơn anh Nguyễn Chí Q vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Chí Q và chấp nhận một phần kháng cáo chị Nguyễn Thị Thùy A sửa một phần bản án Hôn nhân & gia đình sơ thẩm số: 58/2025/HNGĐ - ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk theo hướng giao cho chị Nguyễn Thị Thùy A được quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất thửa số 827, tờ bản đồ 29, diện tích 642,3m² và Chị Nguyễn Thị Thùy A có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Chí Q số tiền chênh lệch tài sản.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

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] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thùy A và bị đơn anh Nguyễn Chí Q làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí hôn nhân & gia đình phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 826 và 827 (cũ là thửa 34) do anh Nguyễn Chí Q được nhận thừa kế, nhận tặng cho từ bà Lê Thị D và chị Nguyễn Thị Thủy C (là mẹ và chị gái của anh Q), theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 14/10/2022. Đến ngày 07/11/2022, anh Nguyễn Chí Q và chị Nguyễn Thị Thùy A lập văn bản thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng, anh Q tự nguyện cho chị Nguyễn Thị Thùy A đồng sở hữu và cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản thể hiện:

+ Quyền sử dụng đất thửa 826, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất 537,1m², đo đạc thực tế 548,8m². Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 86,6m²; hệ thống mái che bằng tôn, khung sắt; hệ thống tường xây gạch; một phần của căn nhà xây cũ diện tích 07m²; một số cây trồng trên đất. Trị giá quyền sử dụng đất 11.025.052.000 đồng, trị giá tài sản gắn liền với đất 440.942.590 đồng. Tổng trị giá: **11.465.994.590 đồng**.

+ Quyền sử dụng đất thửa 827, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 642,3m², diện tích đo đạc thực tế 634,1m². Tài sản gắn liền với đất: 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 68,2m² và 01 phần căn nhà cũ, diện tích 29,8m²; hệ thống mái tôn, khung sắt; hệ thống tường xây gạch; 04 chòi khung sắt, mái tôn và 07 chòi xây gạch mái tôn; 01 giếng đào và một số cây trồng trên đất. Trị giá quyền sử dụng đất 12.659.826.500 đồng, trị giá tài sản gắn liền với đất 443.659.994 đồng. Tổng trị giá: **13.103.486.494 đồng**.

[2.1] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Chí Q được hưởng 90% giá trị tài sản, chị Nguyễn Thị Thùy A được hưởng 10 % giá trị tài sản. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình, tài sản chung của vợ chồng được chia đôi nhưng có tính đến các yếu tố sau đây: “a) Hoàn cảnh của gia đình và của vợ, chồng; b) Công sức đóng góp của vợ, chồng vào việc tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung”. Anh Nguyễn Chí Q là người có nhiều công sức đóng góp vào quá trình tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản chung nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chia cho chị Nguyễn Thị Thùy A được hưởng 30% và anh Nguyễn Chí Q được hưởng 70% trị giá tài sản chung là phù hợp. Tại phiên tòa, anh Nguyễn Chí Q không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì thêm nên kháng cáo của anh Nguyễn Chí Q là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thùy A về được chia đôi 02 thửa đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa 826, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 537,1m², đo đạc thực tế 548,8m² hiện anh Nguyễn Chí Q và bà Lê Thị D (Mẹ anh Q) đang sinh sống, quản lý, sử dụng ổn định nên cần giao lại cho anh Q. Chị Nguyễn Thị Thùy A đang ở nhà thuê, nuôi con chung (cháu Nguyễn Hoàng Minh K, sinh ngày 02/11/2015) nên cần giao quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thửa 827 cho chị Nguyễn Thị Thùy A được quyền sở hữu và chị A có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền tương ứng với tỷ lệ yêu cầu phân chia (30 - 70) là phù hợp với quy định tại khoản 6 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: “*Khi giải quyết chia tài sản khi ly hôn, Tòa án phải xem xét để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ, con chưa thành niên, con đã thành niên mất năng lực hành vi dân sự hoặc không có khả năng lao động và không có tài sản để tự nuôi mình*”, cụ thể: Tổng trị giá tài sản chung: (11.465.994.590 đồng + 13.103.486.494 đồng) = **24.569.481.084 đồng**

Do chị Nguyễn Thị Thùy A được nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất thửa 827 có giá trị 13.103.486.494 đồng nên cần buộc chị Nguyễn Thị Thùy A có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Chí Q số tiền: 13.103.486.494 đồng - 7.370.844.000 đồng (30% của tổng giá trị tài sản) = 5.732.642.170 đồng (tiền

chênh lệch tài sản).

Từ những phân tích, nhận định nêu trên xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thùy A, sửa bản án Hôn nhân & gia đình sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk theo hướng phân tích trên.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

[3.1] Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Anh Nguyễn Chí Q có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Thùy A số tiền 26.463.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

Chị Nguyễn Thị Thùy A tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm và được khấu trừ số tiền 4.100.000 đồng mà chị Nguyễn Thị Thùy A đã nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (đã thẩm định và chi phí xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thùy A phải chịu 115.371.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 41.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0011154 ngày 13/6/2025, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đắk Lắk). Chị Nguyễn Thị Thùy A còn phải nộp số tiền 74.371.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn anh Nguyễn Chí Q phải chịu 125.199.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí hôn nhân gia đình phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị Thùy A không phải chịu án phí Hôn nhân & gia đình phúc thẩm.

Anh Nguyễn Chí Q phải chịu án phí Hôn nhân & gia đình phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục 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 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Chí Q.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thùy A - Sửa Bản án Hôn nhân & gia đình sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1.1] Giao cho anh Nguyễn Chí Q được quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất thửa số 826, tờ bản đồ 29, diện tích 537,1m² (đo đạc thực tế 548,8m²), tại phường B (T cũ), tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

DL 525573, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/5/2023), có tứ cận như sau: Phía bắc giáp với thửa đất số 35 cạnh dài M1 - M2 là 18,93m; Phía nam giáp với thửa đất số 827 cạnh dài M3 - M4 dài 22,21m; phía tây giáp đường V - M3 5,71 + 20,52; Phía đông giáp thửa đất số 709 cạnh dài M2 -M4 9,53 + 16, 70 và sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm:

+ 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 86,6m², kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch 20, có tô trát và sơn nước, mái lợp tôn, trần tấm nhựa, nền gạch ceramic 30x30; 01 cổng sắt phía trước nhà, diện tích 8,34m², phía trên có thung tôn;

+ Một phần của căn nhà cũ, diện tích 0,7m², kết cấu móng đá hộc, tường gạch 10, có tô trát và sơn nước, mái lợp tôn;

+ 01 mái che bằng tôn, khung sắt phía trước nhà, diện tích 63,3m², nền xi-măng; 01 mái che bằng tôn, khung sắt bên hông nhà, diện tích 18,5m², nền xi-măng; 01 mái che bằng tôn, khung sắt, nền xi-măng, diện tích 9,8m²; 01 mái che bằng tôn, khung sắt, nền xi-măng, diện tích 74,6m²;

+ 01 bức tường xây gạch 10, giáp thửa đất số 35, dài 19,9m, cao trung bình 2,6m, phía trên bức tường có một phần thung tôn, khung sắt; 01 bức tường xây gạch 10 bên hông nhà, dài 20,34m, cao trung bình 1,55m, phía trên rào lưới B40, tổng chiều cao 2,6m; tường rào phía trước nhà, dài 20,42m (đã trừ diện tích cổng), tường xây gạch 10, cao trung bình 2,6m; 01 bức tường xây gạch 10, dài 22,2m (cạnh diện tích đất trống), cao trung bình 2,6m, không tô trát và 01 bức tường gạch xây cao 1,56m, dài 4,06m; 01 bức thành (tường) gạch, tổng chiều dài 17,24m, cao trung bình 0,62m, phía trên tường gạch là mái tôn, khung sắt diện tích 22,3m²; 01 bức tường xây gạch 10 phía sau nhà, dài 31,73m, cao trung bình 2,6m;

+ Một phần của cổng sắt (vị trí tiếp giáp với thửa 827), diện tích 6,75m²;

+ Cây trồng trên đất: 01 cây bơ trồng năm 2015, 02 cây cau trồng năm 2010 và 01 cây Sa-kê trồng năm 2018.

[1.2] Giao cho chị Nguyễn Thị Thùy A được quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất thửa số 827, tờ bản đồ 29, diện tích 642,3m² (đo đạc thực tế 634,1m²), tại phường B (T cũ), tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 525574, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/5/2023) có tứ cận sau: Phía Tây giáp với đường bê tông Vạn Xuân cạnh dài M3 - M5 dài 25,47 m; Phía bắc giáp thửa đất 826 cạnh dài M3 - M4 dài 22,21; Phía đông giáp thửa đất số 709 cạnh dài M4 - M7 dài 26,38m; Phía nam giáp thửa đất số 789 cạnh dài M5 - M6 dài 9,31m + cạnh dài M6 – M7 dài 14,21 + 2,27 m và sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm:

+ Một phần của mái tôn, khung sắt, nền xi-măng, diện tích 6,5m² và một phần của mái tôn, khung sắt, nền xi-măng, diện tích 49m² (tại vị trí tiếp giáp với thửa 826); một phần cổng sắt (vị trí tiếp giáp với thửa 826), diện tích 10,6m²;

+ Một phần của căn nhà cũ (vị trí tiếp giáp với thửa 826), diện tích 29,8m², kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch, có tô trát và sơn nước, mái lợp tôn;

+ 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 68,2m², kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch, có tô trát và sơn nước, mái lợp tôn, nền gạch men;

+ 01 bức tường xây gạch 10, không tô trát, chiều dài 4,68m + 4,48m, cao trung bình 1,56m; 01 bức tường xây gạch 10 phía trước thửa đất, dài 20,7m (đã trừ diện tích cổng sắt), cao trung bình 2,6m, có tô trát, không sơn; 01 bức tường xây gạch 10 giáp thửa 789 và 792, dài 26,6m, cao trung bình 2,6m, có tô trát, không sơn; 01 bức tường xây gạch 10 phía sau nhà của thửa đất 827, dài 26,23m, cao trung bình 2,6m;

+ 04 chòi tôn, đều có kết cấu khung sắt, mái tôn, nền gạch bát trắng và xi măng, diện tích các chòi lần lượt là 8,7m², 4,7m², 9,1m² và 7,9m².

+ 07 chòi xây gạch, đều có kết cấu mái lợp tôn, khung sắt, hai bên xây gạch, nền xi măng, diện tích các chòi lần lượt là 5,1m², 4,9m², 18,8m², 11,7m², 4,2m², 4m² và 2,7m².

+ 01 giếng đào, đường kính miệng giếng 0,8m, sâu 25m, có nắp đậy bằng bê-tông, xung quanh xây thành gạch;

+ Cây trồng trên đất: 01 cây Sa-kê trồng năm 2018, 04 cây Sưa trồng năm 2010, 01 cây nhàu trồng năm 2020, 04 cây bơ trồng năm 2018.

[1.3] Buộc chị Nguyễn Thị Thùy A có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất có diện tích là 0,7 m², đất tháo dỡ có hình tam giác, có vị trí, kích thước như sau: Phía bắc là ranh giới giữa hai thửa đất có chiều dài là 4,60 m (điểm bắt đầu từ phía đông tường xây cao 1,56m vào 9, 29 m; Phía nam là phần đất còn lại tại thửa đất 827 dài 02m và phía tây giáp phần đất còn lại tại thửa đất 827 có chiều dài 0,76m.

(Kèm theo bản trích đo thửa đất)

[1.4] Chị Nguyễn Thị Thùy A có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Chí Q số tiền 5.732.642.170 đồng (tiền chênh lệch tài sản).

[1.5] Anh Nguyễn Chí Q và chị Nguyễn Thị Thùy A có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các trình tự, thủ tục đăng ký, điều chỉnh biến động của các thửa đất và diện tích đã được giao sở hữu theo quy định pháp luật.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

[3.1] Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Anh Nguyễn Chí Q có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Thùy A số tiền 26.463.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài

sản.

Chị Nguyễn Thị Thùy A tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm và được khấu trừ số tiền 4.100.000 đồng mà chị Nguyễn Thị Thùy A đã nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (đã thẩm định và chi phí xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí hôn nhân & gia đình sơ thẩm: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thùy A phải chịu 115.371.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 41.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0011154 ngày 13/6/2025, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 - Đắk Lắk). Chị Nguyễn Thị Thùy A còn phải nộp số tiền 74.371.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn anh Nguyễn Chí Q phải chịu 125.199.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.1] Về án phí Hôn nhân & gia đình phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị Thùy A không phải chịu án phí Hôn nhân & gia đình phúc thẩm. Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Thùy A số tiền tạm ứng án phí Hôn nhân & gia đình phúc thẩm 300.000 đồng do ông Bùi Quang H nộp thay theo biên lai thu số 0001467 ngày 03/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Anh Nguyễn Chí Q phải chịu 300.000 đồng án phí Hôn nhân & gia đình phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002469 ngày 15/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- Viện phúc thẩm VKSNDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 Đắk Lắk;
- Phòng THADS 1 Đắk Lắk;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Bùi Quốc Hà

