

Bản án số: 35/2026/HNGĐ-PT

Ngày: 22/7/2026

V/v “*Tranh chấp tài sản chung
sau 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: bà Đặng Thị Thu Hằng.

Các Thẩm phán: ông Bùi Quốc Hà.

ông Lê Ngọc Minh.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thanh Trà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Xuân Linh Byă- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 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 59/2025/TLPT-HNGĐ ngày 18/11/2025 về việc: “*Chia tài sản chung sau ly hôn*”. Do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2026/QĐXXHN-PT ngày 26 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phạm Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: A C, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Khánh L - Luật sư Công ty L2; địa chỉ: B L, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: ông Lê Anh H1, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn T, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: ông Đỗ Quang V, sinh năm 1970 và bà Lê Thị B, sinh năm 1972, cùng trú tại Thôn F, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

- Người làm chứng:

+ Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn T, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu X, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn T, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Huỳnh Đức T1, sinh năm 1966; địa chỉ: thôn T, xã K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

* **Người kháng cáo:** nguyên đơn bà Phạm Thị H.

* **Kháng nghị:** Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Toà án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Tôi và ông Lê Anh H1 kết hôn với nhau vào năm 2013, hiện nay chúng tôi đã ly hôn. Trong thời kỳ hôn nhân chúng tôi có tài sản chung là: thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13, tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 209282 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/11/2017 mang tên ông Lê Anh H1 và thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/12/2005 mang tên hộ ông Lê V1 (đăng ký biến động cho ông Lê Anh H1 vào ngày 30/01/2018). Hai thửa đất trên do ông Lê Anh H1 đang quản lý, sử dụng. Chúng tôi không có nợ chung.

Nay tôi đề nghị Toà án giải quyết chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng tôi: Tôi có nguyên vọng được quản lý, sử dụng tài sản chung là thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trường hợp ông H1 đồng ý giao thửa đất 136, tờ bản đồ số 17 cho tôi quản lý, sử dụng thì tôi đồng ý giao thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13 cho ông H1 quản lý sử dụng và thanh toán lại phần giá trị chênh lệch giữa hai thửa đất cho ông H1. Trường hợp ông H1 không đồng ý thì tôi đề nghị Toà án phân chia tài sản chung của chúng tôi theo quy định của pháp luật.

2. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Anh H1 trình bày:

Về tài sản chung: Đối với thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13, tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 209282 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/11/2017 mang tên ông Lê Anh H1 thì tôi không đồng ý chia, vì đây là tài sản riêng của tôi hình thành trước thời kỳ hôn nhân.

Đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 547782 cấp ngày 27/12/2005 mang tên hộ ông Lê V1 (đăng ký biến động cho ông Lê Anh H1 vào ngày 30/01/2018), thời điểm bà H1 bỏ đi từ năm tháng 11/2021 đến nay thì tôi là người quản lý, sử dụng thửa đất trên. Nên tôi có nguyên vọng được tiếp tục canh tác thửa đất trên và thanh toán lại giá trị chênh lệch cho bà H1.

3. Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng TMCP Á trình bày:

Ông Lê Anh H1 và bà Phạm Thị H có ký hợp đồng tín dụng số KRP.CN.3563.181021 với Ngân hàng A để vay số tiền 200.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là hai quyền sử dụng đất trên. Đối với khoản vay này thì ông H, bà H đã tất toán xong cho Ngân hàng. Tính đến ngày 05/6/2024, dư nợ thẻ tín dụng của ông Lê Anh H1 là 19.746.983 đồng; dư nợ thẻ tín dụng của bà Phạm Thị H là 37.066.832 đồng. Do đó, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông H và bà H cho Ngân hàng nên Ngân hàng giữ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 209282, thửa đất số 834, tờ bản đồ 13 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 547782 thửa đất số 136, tờ bản đồ 17 của ông H và bà H.

Ngày 01/4/2025, ông H, bà H đã tất toán xong các khoản nợ thế tín dụng trên, nên Ngân hàng A đã trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 209282, thửa đất số 834, tờ bản đồ 13 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 547782 thửa đất số 136, tờ bản đồ 17 cho ông H, bà H. Hiện nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H2 về việc chia tài sản chung của vợ chồng thì Ngân hàng A không có ý kiến gì, vì Ngân hàng không còn liên quan đến tài sản chung của vợ chồng ông H2, bà H2. Vì vậy, Ngân hàng A xin từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

4. Người làm chứng ông Trần Ngọc T trình bày:

Tôi chuyển nhượng cho ông Lê Anh H1 thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13, diện tích 407m², tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vào tháng 3/2012, tại thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay và có xác nhận của Ban tự quản thôn là ông Huỳnh Đức T1, thời điểm tôi chuyển nhượng đất cho ông H1 thì tôi đang thế chấp quyền sử dụng đất trên tại Ngân hàng nên tôi không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H1 theo đúng quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*), ông H1 đã giao đủ số tiền trên cho tôi vào năm 2012. Đến năm 2017, tôi mới tất toán xong nợ Ngân hàng, xóa thế chấp và làm thủ tục sang tên cho ông H1. Cũng trong năm 2012, ông H1 xây dựng nhà trên đất, tôi nhớ đến khoảng cuối năm 2012 thì ông H1 mới xây nhà xong.

5. Người làm chứng ông Nguyễn Hữu X trình bày: vào ngày 04/11/2012 (âm lịch) tôi có nhận thầu xây dựng căn nhà cấp 4 cho ông Lê Anh H1 tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Căn nhà gần 90m² nên chỉ xây dựng trong vòng hơn một tháng, đến 15/12/2012 (âm lịch) thì tôi bàn giao nhà cho ông H1.

6. Người làm chứng ông Huỳnh Đức T1 trình bày: tôi và ông Lê Anh H1 là người cùng thôn, không có quan hệ họ hàng. Tôi làm Trưởng thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk từ năm 2007 đến năm 2022 tôi mới nghỉ. Khoảng đầu năm 2012, ông Lê Anh H1 có nhờ tôi xác nhận vào giấy sang nhượng thửa đất của ông Trần Ngọc T tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến khoảng cuối năm 2012, thì ông Lê Anh H1 có xây dựng nhà cấp 4 tại thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi ông H1 xây dựng nhà xong thì tôi thấy bà Phạm Thị H về thôn T, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk sinh sống cùng với ông Lê Anh H1 nhưng cũng không báo chính quyền địa phương, không đăng ký tạm trú tại địa phương.

7. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn bà H1 có nguyện vọng được quản lý, sử dụng tài sản chung là thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trường hợp ông H1 đồng ý giao thửa đất 136, tờ bản đồ số 17 cho bà H1 quản lý, sử dụng thì bà H1 đồng ý giao thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13 cho ông H1 quản lý sử dụng và thanh toán lại phần giá trị chênh lệch giữa hai thửa đất cho ông H1.

Yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13, tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của vợ chồng vì được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H1 và ông H1 vào năm 2017 và chia mỗi người được hưởng ½ giá trị tài sản theo giá thị trường, ai nhận tài sản sẽ thanh toán phần của người còn lại tương ứng với giá thị trường tại thời điểm định giá tài sản.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 20/2025/HNGĐ-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H:
- Chia tài sản chung của bà Phạm Thị H và ông Lê Anh H1 sau khi ly hôn;
- Giao cho ông Lê Anh H1 được quyền quản lý sử dụng đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/12/2005 mang tên hộ ông Lê V1 (đăng ký biến động cho ông Lê Anh H1 vào ngày 30/01/2018) và tài sản trên đất, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất ông T2 có cạnh dài: 23,91m, 29,06m, 20,38m, 30,62m.

+ Phía Tây giáp đường đi có cạnh dài: 4,54m, 7,85m, 45,99m, 3,95m, 42,14m, 19,34m.

+ Phía Nam giáp đất ông Trần L1 có cạnh dài: 7,64m, 26,34m, 12,06m.

+ Phía Bắc giáp đất ông T3 có cạnh dài: 4,54m, 38,89m.

(Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH D).

+ Ông Lê Anh H1 có nghĩa vụ trả giá trị chênh lệch cho bà Phạm Thị H số tiền là 687.159.000 đồng (sáu trăm tám mươi bảy triệu một trăm năm mươi chín nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về việc chia tài sản chung đối với thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13, tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 209282 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/11/2017 mang tên ông Lê Anh H1.

3. Về chi phí tố tụng: ông Lê Anh H1 phải trả lại cho bà Phạm Thị H 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí tố tụng mà bà H đã nộp tạm ứng chi phí trước.

4. Về án phí:

Nguyên đơn bà Phạm Thị H phải chịu 150.000 đồng án phí hôn nhân gia đình và 64.628.820 đồng án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 14.700.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2022/0003426 ngày 19/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 4). Bà H còn phải nộp 50.078.820đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Lê Anh H1 phải chịu phải chịu 150.000 đồng án phí hôn nhân gia đình và 33.099.560 đồng án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng theo biên lai thu số AA/2022/0003585 ngày 04/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 4). Ông H1 còn phải nộp 30.749.560đ án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bản án sơ thẩm bị nguyên đơn kháng cáo và Viện kiểm sát có kháng nghị.

- Theo đơn kháng cáo ngày 03/9/2025 của nguyên đơn bà Phạm Thị H kháng cáo có nội dung:

+ Yêu cầu chia hiện vật bằng đất thừa số 136, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Mạnh trích đo địa chính tháng 12/2023 của công ty TNHH D – chi nhánh Đ.

+ Công nhận thừa đất số 834, tờ bản đồ số 13, tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của vợ chồng vì được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H và ông H vào năm 2017 và chia mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản theo giá thị trường, ai nhận tài sản sẽ thanh toán phần của người còn lại tương ứng với giá thị trường tại thời điểm định giá tài sản.

- Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 870/QĐ-VKS-HNGĐ ngày 26/9/2025 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, về nội dung quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không rõ và lỗi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Chia quyền sử dụng đất thừa số 136, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Mạnh trích đo địa chính tháng 12/2023 của công ty TNHH D – chi nhánh Đ mỗi người được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích.

+ Công nhận thừa đất số 834, tờ bản đồ số 13, tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của vợ chồng bà H vì được tạo lập và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời kỳ hôn nhân nên mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản theo giá thị trường, ai nhận tài sản sẽ thanh toán giá trị lại cho người kia; thời điểm định giá tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm là thấp do Tòa án cấp sơ thẩm (xét xử năm 2025) không tiến hành định giá lại tài sản đang tranh chấp mà sử dụng kết quả định giá có từ trước đó, gây thiệt thòi cho nguyên đơn bà H.

+ Yêu cầu Tòa án xem xét quyền lợi của ông V, bà B liên quan đến số cây ông bà trồng trên thửa đất số 136 do xuất phát từ hợp đồng thuê đất với ông H: việc ông H tự ý ký hợp đồng cho thuê thửa đất số 136 (tài sản chung của vợ chồng ông H, bà H) với ông V, bà B mà không được sự đồng ý của bà H là không đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án không chấp nhận; vợ chồng ông V, bà B có thể khởi kiện ông H ở vụ án khác để xem xét. Trường hợp nếu Tòa án giao quyền sử dụng đất thửa đất số 136 cho bà H được quản lý sử dụng thì bà H sẽ xem xét việc thanh toán cho ông V, bà B tiền công chăm sóc cây và số cây trồng trên đất nếu chi phí này là hợp lý.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông V, bà B: trình bày: ông bà ký hợp đồng thuê đất với ông H thời hạn ngày 10/01/2022 đến năm 2043 với số tiền là 250.000.000 đồng, đã trồng cây sầu riêng, cà phê trên đất đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của vợ chồng ông bà.

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố

tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H trong thời hạn luật định và hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung vụ án: căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Đắk Lắk hủy toàn bộ bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 20/2025/HNGĐ-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của TAND khu vực 4 - Đắk Lắk để giải quyết theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Phạm Thị H kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Anh H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Đức V2 có văn bản từ chối là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Tại Bản án số 56/2024/HNGĐ-ST ngày 20/8/2024 của TAND huyện Krông Pắc đã quyết định cho bà H1 được ly hôn ông H1, chia tài sản chung. Tại Bản án số 04/2025/HNGĐ-PT ngày 16/01/2025 của TAND tỉnh Đắk Lắk đã quyết định hủy một phần của Bản án 56/2024/HNGĐ-ST ngày 20/8/2024 của TAND huyện Krông Pắc về chia tài sản chung đối với quyền sử dụng đất của các thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13, tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 209282 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/11/2017 mang tên ông Lê Anh H1 và thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/12/2005 mang tên hộ ông Lê V1 (đăng ký biến động cho ông Lê Anh H1 vào ngày 30/01/2018). Về án phí và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nguyên đơn bà H1 tiếp tục yêu cầu về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của các thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13, tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 209282 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/11/2017 mang tên ông Lê Anh H1 và thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/12/2005 mang tên hộ ông Lê V1 (đăng ký biến động cho ông Lê Anh H1 vào ngày 30/01/2018).

Xét thấy:

** Đối với thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13 diện tích 407m² (loại đất: ở 100m², CLN 307m²) tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk:*

Ông H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc T vào tháng 03/2012, do ông T thế chấp tài sản để vay ngân hàng nên hai bên viết giấy tay và có xác nhận của Ban tự quản thôn là ông Huỳnh Đức T1, đến ngày 06/11/2017 hai bên tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H1 xây dựng căn nhà cấp 4, đến năm 2013 ông H1 và bà H1 đăng ký kết hôn. Bà H1 cho rằng đã đóng góp 80.000.000 đồng để mua quyền sử dụng đất trên, nhưng không được ông H1 thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh. Những người làm chứng: ông T là người trực tiếp chuyển nhượng thửa đất, ông T1 là trưởng thôn ký xác nhận giấy chuyển nhượng đất, ông X là chủ thầu xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất này đều trình bày đất là do ông H1 mua và xây dựng vào năm 2012. Bà H1 thừa nhận do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này ông T còn thế chấp ngân hàng nên đến năm 2017 mới trả nợ và xoá thế chấp, hai bên thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng được. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên ông H1 và bà H1 quản lý, bà H1 biết Giấy chứng nhận chỉ đứng tên ông H1 nhưng bà không có khiếu nại, khiếu kiện gì đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Do đó, thửa đất số 834 và tài sản trên đất là tài sản riêng của ông H1 được xác lập trước hôn nhân, bà H1 cho rằng đây là tài sản chung của hai người trước hôn nhân nhưng không chứng minh được. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H1 về yêu cầu được chia giá trị quyền sử dụng đất ở và tài sản trên đất là có cơ sở.

** Đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, diện tích: 4.500m², loại đất trồng cây công nghiệp lâu năm, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 27/12/2005 mang tên hộ ông Lê V1 (đăng ký biến động cho ông Lê Anh H1 vào ngày 30/01/2018).*

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thửa đất số 136 là tài sản chung của vợ chồng và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á theo hợp đồng ngày 03/4/2018 vay số tiền 200.000.000 đồng, đến hạn ngày 18/10/2021, Ngân hàng tiếp tục cho vay lại số tiền 200.000.000 đồng có bảo đảm bằng các tài sản trên. Bà H1 và ông H1 đã sống ly thân từ tháng 11/2021. Sau khi vợ chồng ly thân vào năm 2021 thì thửa đất này do ông H1 là người quản lý, sử dụng, chăm sóc cây và tiếp tục trồng thêm cây trên đất. Ông H1 là người trả nợ gốc là lãi cho Ngân hàng, đến khi còn lại số nợ 90.000.000 đồng, bà H1 đưa ông H1 số tiền 60.000.000 đồng, ông H1 đã trả hết nợ cho ngân hàng.

Ông H1 có nguyện vọng được tiếp tục quản lý sử dụng và trả lại giá trị chênh lệch cho bà H1. Bà H1 kháng cáo và xin được nhận quản lý, sử dụng ½ diện tích đất và tài sản trên đất, trả lại giá trị chênh lệch cho ông H1 và cây trồng cho vợ chồng bà B.

Xét thấy, khi còn chung sống, vợ chồng ông H1 thế chấp tài sản này vay ngân hàng để làm vốn làm ăn, sau khi vợ chồng mâu thuẫn và sống xa nhau, ông H1 quản lý, canh tác, tiếp tục đầu tư thêm tài sản trên đất và thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ông H1 đã có công giữ gìn, duy trì và làm tăng giá trị tài sản trên đất. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm giao thửa đất này cho ông H1 tiếp tục

quản lý, sử dụng là phù hợp. Tuy nhiên, diện tích thửa đất số 136 đủ điều kiện để tách thửa, bà H1 có nhu cầu sử dụng đất, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên cần chia theo hiện vật nhưng cần xem xét công sức giữ gìn, duy trì, tôn tạo và làm tăng giá trị tài sản của ông H1, xem xét tài sản trên đất được hình thành trong thời kỳ hôn nhân và tài sản hình thành sau khi bà H1 và ông H1 đã sống ly thân, tài sản hình thành sau khi ông H1 cho vợ chồng bà B thuê đất.

Sau khi xét xử sơ thẩm phát sinh các tình tiết mới:

1. Kết quả thẩm định đo đạc do cấp phúc thẩm thực hiện theo yêu cầu của đương sự: ***thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13 có diện tích 4.500m², tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 209282*** thể hiện phần quy hoạch đường giao thông rộng 20m cắt ngang thửa đất, diện tích nằm trong quy hoạch giao thông gần 1.500m².

2. Về tư cách của người tham gia tố tụng:

- *Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đỗ Quang V và bà Lê Thị B trình bày:*

Vào ngày 10/01/2022 vợ chồng ông V, bà B có lập “Giấy hiệp đồng cho tá đất nông nghiệp cà phê lâu năm” với ông Lê Anh H1 đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.500m² tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để trồng cây cà phê và sầu riêng lâu năm. Thời gian tá đất là từ ngày 10/01/2022 đến năm 2043 với số tiền là 250.000.000 đồng, đã giao đủ cho ông Lê Anh H1. Hợp đồng này viết tay và có xác nhận của ông Huỳnh Đức T1 (Trưởng Ban tự quản thôn T). Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án vợ chồng ông V, bà B là người đang trực tiếp sản xuất, trồng cây trên thửa đất số 136 theo Hợp đồng thuê đất. Đồng thời, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà H1 thừa nhận việc bà H1 biết việc bị đơn ông H1 cho vợ chồng ông V, bà B sử dụng thửa đất số 136 để trồng cà phê và sầu riêng sau khi bà H1 bỏ nhà đi tháng 11/2021; bà H1 biết việc này nhưng không phản đối và không trình bày nội dung này tại cấp sơ thẩm; số cây hiện có trên thửa đất số 136 là có một số cây trồng cũ trước đây của vợ chồng bà, còn lại là cây trồng của vợ chồng ông V, bà B. Do đó, nếu cấp phúc thẩm giải quyết vụ án sẽ làm mất quyền kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông V, bà B. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm cần được xem xét.

- Tư cách tố tụng của đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Phòng G: ngày 26/10/2023, TAND huyện Krông Pắc thụ lý vụ án số 448/2023/TB-TLVA về việc “*Kiên ly hôn, tranh chấp tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn*”. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự khai: Thửa đất số 834, tờ bản đồ số 13, diện tích 407m², tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và Thửa đất số 136, TĐĐ số 17, diện tích: 4.500m², địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đang thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Phòng G. TAND huyện Krông Pắc đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Phòng G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 20/8/2024, TAND huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm vụ án. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị H có đơn kháng cáo. Ngày 16/01/2025, TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm, quyết định hủy 1 phần bản án sơ thẩm về chia tài sản chung. Ngày 17/02/2025, TAND huyện Krông Pắc thụ lý lại vụ án. Ngày

01/4/2025, ông H và bà H đã tắt toán xong các khoản tín dụng tại Ngân hàng và Ngân hàng có văn bản từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án nên không cần thiết đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng.

3. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bản án sơ thẩm xác định giá trị thửa đất 136 và tài sản trên đất là 1.374.318.000 đồng, ông H và bà H, mỗi người được nhận giá trị tài sản là 687.159.000 đồng nhưng buộc bà H phải chịu 64.628.820 đồng, ông H phải chịu 33.099.560 đồng là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 mà phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản mà họ nhận.

+ Theo Bản án sơ thẩm số 56/2024/HNGĐ-ST ngày 20/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc về yêu cầu ly hôn và chia tài sản chung, tại Bản án phúc thẩm số 04/2025/HNGĐ-PT ngày 16/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm số 56/2024/HNGĐ-ST về yêu cầu chia tài sản đối với thửa đất số 834 và thửa 136, về án phí sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Tuy nhiên, khi xét xử lại vụ án Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk không xem xét về nghĩa vụ chịu án phí của ông H, bà H đối với phần tài sản Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã tuyên có hiệu lực pháp luật về nội dung: công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Lê Anh H1 được quyền sở hữu 01 xe máy biển kiểm soát 47M1-380.26, loại xe SH MODE theo giấy đăng ký xe số 009184 ngày 09/9/2015; công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Phạm Thị H chấp nhận trả cho ông Lê Anh H1 số tiền 100.000.000 đồng là tính án phí không đầy đủ, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Tuyên án không rõ:* Bản án sơ thẩm tuyên giao cho ông H1 được quản lý, sử dụng thửa đất 136 và tài sản trên đất nhưng không nêu rõ các tài sản gắn liền với đất là không đầy đủ, không đảm bảo công tác thi hành án.

- *Về lỗi suất chậm thực hiện nghĩa vụ:* bản án sơ thẩm không tuyên lỗi suất chậm thực hiện nghĩa vụ theo định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, VKSND tỉnh Đắk Lắk thay đổi, bổ sung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 20/2025/HNGĐ-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của TAND khu vực 4 - Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục chung. Xét thấy, phát sinh những tình tiết mới không thể khắc phục và bổ sung ngay tại cấp phúc thẩm. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.

4. Về án phí và chi phí tố tụng: do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí hôn nhân gia đình phúc thẩm. Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại khi giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bà Phạm Thị H.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 20/2025/HNGĐ-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 của TAND khu vực 4 - Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho TAND khu vực 4 - Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm sẽ xác định lại khi giải quyết vụ án.

3. Án phí phúc thẩm: bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp số 0000931 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 4 – Đắk Lắk;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Đặng Thị Thu Hằng