TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2026/HNGĐ-PT
Ngày: 05-02-2026
V/v chia tài sản chung sau ly hôn.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lại Văn Tùng

Ông Nguyễn Đức Thủy

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Thu Hường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên toà***: Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở, Toà án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 27/2025/TLPT-HNGĐ ngày 30 tháng 10 năm 2025.

Do bản án hôn nhân gia đình số 06/2025/HNGĐ - ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị Thanh N, sinh năm 1975.

Nơi cư trú: Số nhà B, đường Q, tổ I, phường T, tỉnh Ninh Bình.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Khánh T, sinh năm 1972;

Nơi thường trú: số A, ngõ C, đường L, phường Đ, thành phố Hà Nội;

Nơi tạm trú: Số nhà 237, đường Quang Trung, tổ 9, phường Trung Sơn, tỉnh Ninh Bình

3. Người kháng cáo*:* Anh Nguyễn Khánh T là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt chị N, anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 3 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Lê Thị Thanh N trình bày: Năm 1991 chị kết hôn với anh Nguyễn Khánh T, hai bên tự do tìm hiểu và đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Q, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Năm 2024 vợ chồng ly hôn, tại quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 12/2024 ngày 19/4/2024 của Toà án thành phố T, tỉnh Ninh Bình giải quyết về việc Ly hôn và nuôi con chung, đối với tài sản chung hai bên chưa yêu cầu Toà án giải quyết.

Đối với tài sản chung do hai bên không tự giải quyết nên nay chị làm đơn đề nghị giải quyết tài sản chung bao gồm: Quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 10, lập năm 1999, địa chỉ: số B, đường Q, tổ I, phường T, tỉnh Ninh Bình, diện tích 296m^2 đất , gồm 150m^2 đất ở và 146m^2 đất vườn, trên đất có 2 căn nhà 3 tầng xây dựng trên đất. Nguyên đơn yêu cầu chia đôi tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

* Bị đơn anh Nguyễn Khánh T trình bày: Quá trình kết hôn với chị Lê Thị Thanh N, như chị N trình bày về việc kết hôn và giải quyết ly hôn là đúng. Riêng về tài sản mà chị N yêu cầu, anh không nhất trí, vì đây là tài sản của anh mua vào năm 2008, trước khi đăng ký kết hôn với chị N vào ngày 18/3/2024; còn về thời gian chung sống trước hôn nhân chị N không đóng góp nào vào việc mua, hay sửa chữa ngôi nhà. Toàn bộ số tiền mua nhà là do anh trai, mẹ đẻ, vay bạn bè cũng như tài sản riêng của anh để mua nhà. Tổng số tiền mua nhà và sửa chữa hết 865 triệu đồng. Anh T xác định đó là tài sản riêng của anh, không đồng ý với yêu cầu chia đôi như chị N đề nghị. Tại phiên họp kiểm tra chứng cứ và hoà giải anh T đề nghị, theo kết quả định giá tài sản mà Hội đồng định giá đã định, tài sản được chia theo tỷ lệ anh được hưởng 70% giá trị nhà và đất, còn chia cho chị N được hưởng 30% giá trị nhà và đất.

* Theo chứng thư thẩm định giá số 435/2025/0518 ngày 25/8/2025 của Công ty cổ phần T2. Giá trị quyền sử dụng đất, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 10; địa chỉ số nhà B, đường Q, tổ I, phường T, tỉnh Ninh Bình là 2.699.600.000đ (trong đó đất ở 150m^2 có giá 2.685.000.000đ; đất vườn trị giá 14.600.000đ). Tài sản trên đất trị giá 1.948.785.000đ trong đó trong giấy phép 1.214.516.000đ; xây ngoài giấy phép 734.269.000đ. Tổng tài sản nhà và đất: 4.648.400.000đ.

* Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 06/2025/HNGĐ - ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ vào các các Điều 33, Điều 34, điều 59, Điều 62 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Các khoản 1 Điều 28, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 99 luật Đất đai năm 2014; Điều 26, Điều 31 và Điều 37 Luật đất đai năm 2025. Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1 Về chia tài sản chung là quyền sử dụng đất:

1.1 Phân chia cho anh Nguyễn Khánh T được quyền sử dụng thửa đất có diện thửa đất có diện tích 144.6m^2 (trong đó 104,5m^2 ODT và 40.1m^{2}CLN) có các cạnh như sau: Phía Bắc tiếp giáp với phần đất tăng thêm ngoài pháp lý bám mặt đường Quốc Lộ 1A chiều rộng 2,0m; tiếp giáp đất bà T1 7,06m; phần đất ngoài pháp lý 1,44m; Phía Tây tiếp giáp với đất bà T1 9,20m; tiếp giáp với đất ngoài pháp lý 2,90m; Tiếp giáp với đất bà D (N1) dài 26,08m; và tiếp giáp phần đất ngoài pháp lý 2.06m Phía Đông tiếp giáp với đất ngoài pháp lý rãnh thoát nước lần lượt 9,25m; 5,74m; tiếp giáp đất chia cho chị N 19,46m; Phía Nam tiếp giáp với đất chia cho chị N rộng 7,80m; tiếp giáp đất ngoài pháp lý và đường N rộng 3m.

Trên đất có công trình xây dựng gồm: Một nhà ba tầng số 1 và một nhà ba tầng số 2 nằm trong diện tích pháp lý cộng với một phần ba tầng số 1 và nhà ba tầng số 2 nằm ngoài diện tích pháp lý phần tường bao giáp với đất bà D (N1) 4,80m^3; sân lát gạch đỏ 64,70m^2; tường bao tiếp giáp đường N 0,21m^3; cây Mít đường kính thân 25cm, đường kính tán 3m, cao 5m. Tổng trị giá tài sản là 3.788.700.000 đồng.

1.2. Phân chia cho chị Lê Thị Thanh N được quyền sử dụng thửa đất có diện thửa đất có diện tích 151,4m^2 (trong đó 45.5m^2 đất OTD và 105,9m^2 CLN) có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất anh T có chiều rộng 7.80m; Phía Đông giáp rãnh thoát nước 19,42m; Phía Tây giáp đất anh T dài 19,46m; giáp đất ngoài pháp lý 2,06m; Phía nam giáp đất lưu không ra đường N rộng 8m. Trên đất có 2 cây mít có đường kính thân 25cm, đường kính tán 3m cao 5m; cổng ra vào; tường bao tiếp giáp với rãnh nước ông Đ đang sử dụng 5,18m^3; sân lát gạch, tường bao, cánh cổng có trị giá: 859.700.000đồng.

2. Về thanh toán tiền chênh lệch về tài sản: Buộc anh Nguyễn Khánh T thanh toán tiền chênh lệch về tài sản cho chị N số tiền 1.464.500.000đồng (Một tỷ bốn trăm sáu mươi tư triệu năm trăm nghìn đồng).

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

* Ngày 09/10/2025, anh Nguyễn Khánh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về nguồn gốc tài sản được hình

thành trước khi anh và chị N đăng ký kết hôn nên đây không phải là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ là tài sản chung theo phần đóng góp giữa anh và chị N. Việc chia đôi tài sản cho anh và chị N là không hợp lý. Tòa án cấp sơ thẩm chia cho chị N phần đất vuông vắn và ở ngoài mặt đường còn chia đất cho anh ở bên trong nhưng anh lại phải thanh toán tiền chênh lệch cho chị N là không hợp lý.

* Tại phiên tòa chị N và anh T tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Cụ thể như sau:

Giao cho chị Lê Thị Thanh N được quyền sử dụng và sở hữu toàn bộ tài sản chung của vợ chồng là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 10, địa chỉ số B, đường Q, tổ I, phường T, tỉnh Ninh Bình, diện tích 296m^2 *(trong đó 150m^2 đất ODT và 146m^2 đất CLN)* trị giá 2.699.600.000đ và các tài sản gắn liền với đất *(công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây xanh)* trị giá 1.948.785.000đ. Tổng giá trị tài sản là 4.648.400.000đ.

Chị Lê Thị Thanh N có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Khánh T 50% giá trị tài sản chung là 2.324.200.000đ

(4.648.400.000đ x 50% = 2.324.200.000đ)

Trong thời hạn 01 (một) tuần kể từ ngày 05/02/2026, chị C Lê Thị Thanh N có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Khánh T toàn bộ số tiền 2.324.200.000đ (hai tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu, hai trăm nghìn đồng)

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Xét việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy.

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Khánh T là hợp lệ và làm trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Cụ thể:

Giao cho chị Lê Thị Thanh N được quyền sử dụng và sở hữu toàn bộ tài sản chung của vợ chồng là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 10, địa chỉ số B, đường Q, tổ I, phường T, tỉnh Ninh Bình, diện tích 296m^2 *(trong đó 150m^2 đất ODT và 146m^2 đất CLN)* và các tài sản gắn liền với đất *(công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây xanh)* có tổng trị giá là 4.648.400.000đ. Chị Lê Thị Thanh N có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Khánh T 50% giá trị tài sản chung với số tiền là 2.324.200.000đ (hai tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu, hai trăm nghìn đồng), trong thời hạn 01 (một) tuần kể từ ngày 05/02/2026.

Ngoài ra các đương sự không thỏa thuận gì khác, không yêu cầu giải quyết vấn đề gì khác.

[3] Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Về án phí: Chị N và anh T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, anh T phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/HNGĐ - ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Ninh Bình**.**

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Giao cho chị Lê Thị Thanh N được quyền sử dụng và sở hữu toàn bộ tài sản chung của vợ chồng là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 10, địa chỉ số B, đường Q, tổ I, phường T, tỉnh Ninh Bình, diện tích 296m^2 *(trong đó 150m^2 đất ODT và 146m^2 đất CLN)* và các tài sản gắn liền với đất *(công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây xanh)* có tổng trị giá là 4.648.400.000đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 661400 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Ninh Bình (cũ) cấp ngày 29/12/2008, tên người sử dụng Nguyễn Khánh T và Lê Thị Thanh N.

Chị Lê Thị Thanh N có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Khánh T 50% giá trị tài sản chung là 2.324.200.000đ (hai tỷ, ba trăm hai mươi bốn triệu, hai trăm nghìn đồng), trong thời hạn 01 (một) tuần kể từ ngày 05/02/2026.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Các đương sự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật.

4. Án phí: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Chị Lê Thị Thanh N phải nộp 78.484.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.100.000đ theo biên lai số 0000544 ngày 21/4/2025 của Chi cụchành án dân sự thành phố T, tỉnh Ninh Bình (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình). Chị N còn phải nộp 45.384.000đ (bốn mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi tư nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Khánh T phải nộp 78.484.000đ án phí dân sự sơ thẩm, và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0001505 ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình. Anh T còn phải nộp 78.484.000đ (Bẩy mươi tám triệu, bốn trăm tám mươi tư nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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, 7a 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 2 – Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tiến Dũng