TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **36**/2026/HNGĐ-PT Ngày: 22 – 7 – 2026. V/v: *"Tranh chấp tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân".*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

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 toạ phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường

Các Thẩm phán: Ông Lê Trúc Lâm và ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi – Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Phan Văn Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 và 22 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm thụ lý số: 17/2026/TLPT-HNGĐ ngày 25/3/2026 về việc: *"Tranh chấp tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân"*. Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 02/2026/HNGĐ-ST ngày 04/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2026/QĐ-PT ngày 25/5/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2026/QĐ-PT ngày 24/6/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị T, sinh năm 1978; địa chỉ: TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Hoài Q; địa chỉ: G A, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc H; địa chỉ: TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Trọng T1; địa chỉ: Thôn E, xã E, tỉnh Gia Lai (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông Trần Hữu L, ông Trịnh Quốc H1 – Luật sư Công ty L6, Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số B đường D, khu dân cư P, phường P, thành phố Hồ Chí Minh (ông L vắng mặt, ông H1 có mặt)

- Ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Ngọc L1 – Luật sư Công ty L7 và Cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố H; cùng địa chỉ: B C, phường T, thành phố Hồ Chí Minh (Đều có mặt).

NHẬN THẤY

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, bà T và ông H trình bày:

- *Về quan hệ tình cảm:* Bà T và ông H sống chung với nhau từ năm 1999, có đăng ký kết hôn tại UBND xã T, huyện K cũ, nay là phường B, tỉnh Đắk Lắk, việc kết hôn là hoàn toàn tự nguyện, sau khi về sống chung hạnh phúc được một thời gian thì xảy ra mâu thuẫn. Cuộc sống chung không thể kéo dài nên bà T yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được ly hôn với ông H. Ông H cũng đồng ý ly hôn.

- *Về con chung:* Bà T và ông H có 03 con chung là Nguyễn Anh T2, sinh ngày 30/5/2000; Nguyễn Thứ N, sinh ngày 18/6/2003 và Nguyễn Ngọc Triệu V, sinh ngày 01/4/2008, hiện các con chung đã trưởng thành, trên 18 tuổi nên không yêu cầu giải quyết.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà T xin rút yêu cầu ly hôn và nuôi con chung, ông H đồng ý với việc rút yêu cầu này của bà T.

- *Về tài sản:*

+ Lô đất thứ nhất: Diện tích 1270 m2, tại thửa số 89, tờ bản đồ số 34 đất được UBND thị xã B (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 449147 cấp ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc tại TDP T, phường B. Đất được xác định có giá trị 7.107.870.000 đồng. Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà xây 02 tầng diện tích 157m2 xây năm 2023 có giá trị 1.118.625.000 đồng; 01 ngôi nhà xây ốp gỗ + 01 nhà để xe diện tích 200 m2 xây năm 2024 có giá trị 874.000.000 đồng; sân xi măng diện tích 252 m2 có giá trị 42.840.000 đồng; cổng và hàng rào có giá trị 179.775.000 đồng; 01 giếng nước sâu 15m, rộng 1,2 m có giá trị 12.600.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 9.411.710.000 đồng.

+ Lô đất thứ hai: Diện tích 1710 m2, tại thửa số 02, tờ bản đồ số 22 đất được UBND thị xã B (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 449146 cấp ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H.

+ Lô đất thứ ba: Diện tích 5095 m2, tại thửa số 03, tờ bản đồ số 22 đất được UBND thị xã B (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 449145 cấp ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H.

+ Lô đất thứ tư: Diện tích 1280 m2, tại thửa số 04, tờ bản đồ số 22 đất được UBND thị xã B (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 449148 cấp ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H.

Các thửa đất 02, 03, 04 tờ bản đồ 22 liền kề nhau, đất tọa lạc tại TDP T, phường B. Đất có giá trị là 7.648.410.000 đồng. Tài sản trên đất: 240 cây sầu riêng trồng năm 2015 có giá trị 958.875.840 đồng; 67 cây cà phê trồng năm 2015 có giá trị 18.785.058 đồng; 01 nhà rẫy diện tích 15 m2 có giá trị 15.000.000 đồng; 01 giếng khoan sâu 65 m có giá trị 14.365.000 đồng; hàng rào tôn có giá trị 63.000.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 8.718.436.000 đồng.

+ Lô đất thứ năm: Diện tích 1615 m2, tại thửa số 66, tờ bản đồ số 18 đất được UBND huyện K (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số V 457390 cấp ngày 18/12/2002 cho hộ ông Nguyễn Ngọc H.

+ Lô đất thứ sáu: Diện tích 770 m2, tại thửa số 69, tờ bản đồ số 18 đất đã được UBND huyện K (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số V 457390 cấp ngày 18/12/2002 cho hộ ông Nguyễn Ngọc H.

Các thửa đất 66, 69 tờ bản đồ 18 liền kề nhau, đất tọa lạc tại TDP T, phường B. Đất được xác định có giá trị là 1.104.255.000 đồng. Tài sản trên đất: 280 cây cà phê phục hồi năm 2019 có giá trị 78.504.720 đồng; 72 sầu riêng trồng năm 2021 có giá trị 106.416.000 đồng; 50 cây tiêu (trụ sống) trồng năm 2019 có giá trị 17.315.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 1.306.491.000 đồng.

+ Lô đất thứ bảy: Diện tích 4010 m2, tại thửa số 110, tờ bản đồ số 19 đất được UBND thị xã B (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 449144 cấp ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc tại TDP T, phường B. Đất được xác định có giá trị là 1.856.630.000 đồng. Tài sản trên đất: 108 cây sầu riêng (trong đó 18 cây trồng năm 2015, 80 cây trồng năm 2022, 10 cây trồng năm 2024) có giá trị 108.625.688 đồng; 340 cây cà phê trồng năm 2016 có giá trị 95.327.160 đồng; 01 giếng khoan sâu 100 m có giá trị 19.700.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.080.283.000 đồng.

+ Lô đất thứ tám: Diện tích 3301 m2, tại thửa số 294, tờ bản đồ số 14 đất được UBND thị xã B (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BE 449152 cấp ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc tại TDP T, phường B. Đất được xác định có giá trị là 1.528.363.000 đồng. Tài sản trên đất: 107 cây sầu riêng (trong đó 42 cây trồng năm 2006, 65 cây trồng năm 2015) có giá trị 501.280.000 đồng; 01 giếng khoan sâu 35 m có giá trị 8.000.000 đồng; 01 đường điện 3 pha có giá trị 75.000.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.112.643.000 đồng.

+ Lô đất thứ chín: Diện tích 10480 m2, tại thửa số 86, tờ bản đồ số 22 đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CĐ 652644 cấp ngày 22/9/2016 cho ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị T, đất tọa lạc tại xã E, tỉnh Đăk Lăk. Đất được xác định có giá trị là 3.877.600.000 đồng. Tài sản trên đất: 700 cây cà phê trồng trên 15 năm có giá trị 91.232.400 đồng; 120 cây sầu riêng (trong đó 70 cây trồng năm 2022, 50 cây trồng năm 2024) có giá trị 45.660.000 đồng; 600 trụ tiêu (trụ bằng cây gòn sống) trồng năm 2017 có giá trị 207.780.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 4.222.272.000 đồng.

+ Lô đất thứ mười: Diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 3951.8 m2, tại thửa số 116, tờ bản đồ 16 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ), đất tọa lạc tại TDP T, phường B, có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông M, ông T3 và suối; Tây giáp đất ông T4; Nam giáp suối; Bắc giáp thửa số 294, tờ bản đồ số 14 (đất bà T, ông H) đất được xác định có giá trị là 1.596.527.000 đồng. Tài sản trên đất: 127 cây sầu riêng trồng năm 2015 có giá trị 507.405.132 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.103.932.000 đồng.

+ Lô đất thứ mười một: Diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1602.6 m2, tại thửa số 120, tờ bản đồ 05 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ), đất tọa lạc tại TDP T, phường B, có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông T5, bà L2 (ông Đ); Tây giáp đất ông P (vườn keo); Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông M1, đất được xác định có giá trị là 626.617.000 đồng. Trên đất không có tài sản.

Bà T đề nghị chia mỗi người ½ giá trị. Ông H cho rằng đất do ông H nhận thừa kế, tặng cho riêng nên ông H không đồng ý chia, ông H chỉ đồng ý chia tài sản trên đất. Bà T, ông H không nợ ai và không có yêu cầu nào khác.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 02/2026/HNGĐ-ST ngày 04/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 28; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 33; Điều 38; khoản 3 Điều 39; Điều 46; Điều 59; Điều 62 Luật hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Điều 213; Điều 219 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T.

1. Về hôn nhân, con chung và cấp dưỡng nuôi con chung: Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bà T đã rút về hôn nhân, con chung và cấp dưỡng nuôi con chung.

2. Về tài sản chung:

2.2.1. Bà T và ông H được chia tài sản sau:

+ Lô đất thứ nhất: Diện tích 1270 m2, tại thửa số 89, tờ bản đồ số 34 đất được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449147 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc tại TDP T, phường B.

a, Bà T được chia 606,7m2 theo kết quả đo đạc thực tế (trong đó 200m2 đất ở đô thị và 406,7m2 đất trồng cây hàng năm). Tổng giá trị đất là 3.401.652.700 đồng.

Đối với tài sản trên đất 01 ngôi nhà xây 02 tầng giá trị 1.118.625.000 đồng.

Bà T phải trả cho ông H 60% giá trị đất và 50% giá trị tài sản trên đất là 2.660.404.870 đồng.

b, Ông H được chia 660m2 theo kết quả đo đạc thực tế (trong đó 200m2 đất ở đô thị và 460m2 đất trồng cây hàng năm), tại thửa số 89, tờ bản đồ số 34, tổng giá trị đất là 3.688.460.000 đồng.

Đối với tài sản trên đất 01 ngôi nhà xây ốp gỗ + 01 nhà để xe; sân xi măng; cổng và hàng rào; 01 giếng nước có tổng giá trị 1.109.275.000 đồng.

Ông H phải trả cho bà T 40% giá trị đất và 50% giá trị tài sản trên đất là: 2.030.030.500 đồng.

2.2.2. Bà T được chia các tài sản sau:

a, Lô đất thứ bảy: Diện tích 4010m2, tại thửa số 110, tờ bản đồ số 19, được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449144 cấp ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H 1.856.630.000 và tài sản trên đất trị giá 223.653.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.080.283.000 đồng.

Bà T phải trả cho ông H 60% giá trị đất và 50% giá trị tài sản trên đất là 1.225.804.500 đồng.

b, Lô đất thứ tám: Diện tích 3301m2, tại thửa số 294, tờ bản đồ số 14, được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449152 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc tại phường B, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.112.643.000 đồng.

Bà T phải trả cho ông H 60% giá trị đất và tài sản trên đất là 1.267.585.800 đồng.

c, Lô đất thứ chín: Diện tích 10480m2, tại thửa số 86, tờ bản đồ số 22, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CĐ 652644 ngày 22/9/2016 cho ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị T, đất tọa lạc tại xã E, tỉnh Đăk Lăk cùng toàn bộ tài sản trên đất. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 4.222.272.000 đồng.

Bà T phải trả cho ông H 50% giá trị đất và tài sản trên đất là 2.111.136.000 đồng.

d, Lô đất thứ mười: Diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 3951.8m2, tại thửa số 116, tờ bản đồ 16 (đất chưa được cấp GCNQSDĐ), đất tọa lạc tại phường B, và tài sản trên đất. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.103.932.000 đồng.

Bà T phải trả cho ông H 50% giá trị đất và tài sản trên đất là: 1.051.966.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản bà T phải trả cho ông H là: 5.656.492.300 đồng.

2.2.3. Ông H được chia các tài sản sau:

a, Lô đất thứ hai: Diện tích 1710m2, tại thửa số 02, tờ bản đồ số 22, được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449146 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc tại TDP T, phường B.

b, Lô đất thứ ba: Diện tích 5095m2, tại thửa số 03, tờ bản đồ số 22, được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449145 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc tại TDP T, phường B.

c, Lô đất thứ tư: Diện tích 1280m2, tại thửa số 04, tờ bản đồ số 22, được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449148 cấp ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc tại TDP T, phường B.

Cùng toàn bộ tài sản trên 03 thửa đất. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 8.718.436.000 đồng.

Ông H phải trả cho bà T 40% giá trị đất và 50% giá trị tài sản trên đất là 3.594.377.000 đồng.

d, L3 đất thứ năm: Diện tích 1615m2, tại thửa số 66, tờ bản đồ số 18, đã được UBND huyện K (cũ) cấp GCNQSDĐ số V 457390 ngày 18/12/2002 cho hộ ông Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc tại TDP T, phường B.

đ, Lô đất thứ sáu: Diện tích 770m2, tại thửa số 69, tờ bản đồ số 18, đã được UBND huyện K (cũ) cấp GCNQSDĐ số V 457390 ngày 18/12/2002 cho hộ ông Nguyễn Ngọc H, đất tọa lạc tại TDP T, phường B.

Tổng giá trị đất và tài sản trên thửa đất 66, 69 tờ bản đồ 18 là 1.306.491.000 đồng. Ông H phải trả cho bà T 50% giá trị đất và tài sản trên đất là: 653.245.500 đồng.

e, Lô đất thứ mười một: Diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1602.6m2, tại thửa số 120, tờ bản đồ 05 (đất chưa được cấp GCNQSDĐ), đất tọa lạc tại TDP T, phường B, có giá trị là 626.617.000 đồng. Trên đất không có tài sản.

Ông H phải trả cho bà T 50% giá trị đất là: 313.308.500 đồng.

Tổng giá trị tài sản ông H phải trả cho bà T là: 4.560.931.000 đồng. Sau khi khấu trừ, ông H phải trả cho bà T 862.967.835 đồng.

Án sơ thẩm có tuyên tứ cận, tài sản trên đất, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Ngọc H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định đúng các tài sản riêng của ông H, không đưa vào khối tài sản chung để phân chia.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời thừa nhận nguồn gốc các thửa đất số 89, 02, 03, 04, 110, 294 là do ông H được tặng cho riêng nên đề nghị được chia công sức đóng góp trong quá trình chung sống. Đối với thửa đất số 66, 69 có nguồn gốc do ông H được tặng cho riêng nhưng cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Ngọc H nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chia theo quy định.

Ông Nguyễn Ngọc H xác nhận chỉ kháng cáo nội dung cấp sơ thẩm chia giá trị quyền sử dụng các thửa đất số 89, 02, 03, 04, 110, 294 theo tỷ lệ 60/40 là không đúng quy định bởi đây là tài sản do ông H được thừa kế riêng, tuy nhiên ông H đồng ý chia cho bà T 25% giá trị quyền sử dụng các thửa đất trên. Đối với thửa đất số 66, 69 có nguồn gốc do ông H được tặng cho riêng nhưng vì cơ quan có thẩm quyền cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc H nên ông H đồng ý với việc cấp sơ thẩm chia đôi giá trị các thửa đất này. Nguyên đơn và bị đơn xác nhận đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản và đồng ý với nội dung cấp sơ thẩm chia đôi giá trị tài sản trên đất. Ông H đề nghị được nhận tất cả các thửa đất có nguồn gốc được thừa kế riêng và thanh toán giá trị cho bà T. Bà T đề nghị được nhận đất để có điều kiện canh tác, ổn định cuộc sống.

Những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hồ sơ cấp GCNQSD đất, đánh giá đúng nguồn gốc tài sản để chia lại tài sản chung như yêu cầu của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- *Về nội dung:* Đối với thửa đất số 89, 02, 03, 04, 110, 294 có nguồn gốc để thừa kế và tặng cho riêng ông H, được cấp GCNQSDĐ từ năm 2012 cho riêng ông Nguyễn Ngọc H. Do đó Toà án cấp sơ thẩm chia cho bà Bùi Thị T 40% giá trị đất là không đúng. Đối với thửa đất số 66, 69 được cấp GCNQSDĐ cho hộ ông H nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xác minh thời điểm cấp GCNQSDĐ thì hộ gia đình ông H gồm bao nhiêu người là ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba. Đối với thửa đất số 116, 120 chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc đất, chưa làm rõ có đủ điều kiện công nhận hay không mà đã tiến hành chia cho mỗi người 50% giá trị là không đảm bảo căn cứ. Xét thấy, cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể thu thập bổ sung nên đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H; huỷ bản hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 02/2026/HNGĐ-ST ngày 04/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[I] Về quan hệ hôn nhân:

Bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Ngọc H kết hôn trên cơ sở tự nguyện, có đăng ký kết hôn vào ngày 07/01/1999 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện K (nay là phường B, thị xã B), tỉnh Đắk Lắk. Bà T có đơn khởi kiện yêu cầu ly hôn, giải quyết nuôi con chung, cấp dưỡng và chia tài sản chung vợ chồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà Bùi Thị T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện xin ly hôn, nuôi con và cấp dưỡng. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này là đúng quy định. Nội dung này không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[II] Về nội dung chia tài sản của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 34; các thửa đất số 02, 03, 04, tờ bản đồ số 22; thửa đất số 110, tờ bản đồ số 19 và thửa đất số 294, tờ bản đồ số 14:

[1.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất:

Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cung cấp thể hiện các thửa đất trên đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ cho bố mẹ ông H là cụ Nguyễn Thị L4 và Nguyễn Ngọc Đ1 (Thửa 89 được cấp GCN năm 1991, thửa 294 được cấp năm 1995, thửa 110 được cấp năm 1996, thửa 02, 03, 04 được cấp năm 2002). Sau khi cụ Nguyễn Ngọc Đ1 chết, mẹ và các anh chị em trong gia đình ông H lập "Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế" ngày 25/10/2011 tại Văn phòng C tỉnh Đắk Lắk, chia các thửa đất nêu trên cho ông H. Sau đó, ông H làm đơn kê khai cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ đối với các thửa đất còn lại do nhận thừa kế. Ngày 07/3/2012, UBND thị xã B các GCNQSDĐ số BE 449144, thửa đất số 110, tờ bản đồ số 19, diện tích 4010 m2; GCNQSDĐ số BE 449145, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 22, diện tích 5095 m2; GCNQSDĐ số BE 449146, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 22, diện tích 1710 m2; GCNQSDĐ số BE 449147, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 34, diện tích 1270 m2; GCNQSDĐ số BE 449148, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 22, diện tích 1280 m2; GCNQSDĐ số BE 449152, thửa đất số 294, tờ bản đồ số 14, diện tích 3301 m2, tại phường B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Ngọc H. Các Đơn kê khai cấp GCNQSDĐ của ông Nguyễn Ngọc H đều không kê khai cấp cho vợ chồng, các GCNQSDĐ cấp đổi, cấp lại cũng cấp cho cá nhân ông Nguyễn Ngọc H.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Bùi Thị T thừa nhận nguồn gốc quyền sử dụng các thửa đất trên là do ông H được nhận thừa kế riêng và đề nghị được chia công sức đóng góp trong quá trình chung sống. Cấp sơ thẩm nhận định do ông H và bà T cùng nhau quản lý, canh tác, sử dụng nên xác định toàn bộ quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà T và chia cho ông H 60%, chia cho bà T 40% giá trị quyền sử dụng đất là không đánh giá đúng nguồn gốc, xâm phạm đến quyền lợi của ông H.

Tại các Hợp đồng tín dụng do nguyên đơn cung cấp thể hiện vợ chồng ông H bà T đã cùng ký vay vốn ngân hàng, thế chấp các thửa đất trên để lấy tiền bổ sung vốn trồng trọt, sản xuất, chăm sóc cà phê, đầu tư máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất nông nghiệp. Như vậy, bà T đã cùng ông H có công sức duy trì, quản lý, tạo lập tài sản mới. Bà T đề nghị được chia 30% giá trị quyền sử dụng đất là không phù hợp bởi cả hai bên đều có công sức trong quản lý, tạo lập tài sản. Những tài sản tạo lập mới thì bà T đã được chia 50% giá trị là đảm bảo quyền lợi của bà. Tại phiên tòa, ông H đồng ý chia cho bà T 25% giá trị quyền sử dụng đất là tự nguyện nên cần ghi nhận. Do giá trị tài sản ông H được nhận lớn hơn bà T nên để đảm bảo công tác Thi hành án, cần ưu tiên chia bằng hiện vật.

[1.2] Đối với các công trình xây dựng và cây trồng gắn liền với đất được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân bằng nguồn thu nhập chung của vợ chồng, Tòa án cấp sơ thẩm chia đều mỗi bên 50% giá trị là có căn cứ, các bên không kháng cáo nên cần giữ nguyên.

[1.3] Việc phân chia tài sản cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất có nguồn gốc do ông H nhận thừa kế, đáng lẽ phải ưu tiên chia toàn bộ các thửa đất nêu trên cho ông H. Tuy nhiên, ông H và bà T đều làm nông, nên để bảo đảm hai bên đều có chỗ ở ổn định, có đất sản xuất tạo thu nhập ổn định cuộc sống nên cần chia cho bà T và ông H mỗi người một phần diện tích đất (trong đó đều có đất ở và nhà ở) của thửa đất số 89, tờ bản đồ số 34, đồng thời chia cho bà T thửa đất số 110, các thửa đất còn lại chia cho ông H. Xét nguồn gốc tài sản, cần ưu tiên nguyện vọng của ông H xin được nhận ngôi nhà xây làm nơi thờ cúng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chia lại như sau:

a/ Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 34:

Theo GCNQSDĐ số BE 449147 cấp ngày 07/2/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H thì thửa đất số 89 có diện tích là 1.270 m2 (gồm 400 m2 đất ở và 870 m2 đất trồng cây hàng năm). Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T11 xác định tổng giá trị đất theo diện tích này là 7.107.870.000 đồng. Tuy nhiên, tại trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ4 (Chi nhánh E) thể hiện thửa đất số 89 có diện tích thực tế là 1.266,7 m2; được phân tách thành thửa số 01 (diện tích 606,7 m2) và thửa số 02 (diện tích 660,0 m2). Vì vậy, cần xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế của thửa đất số 89 là: 3.401.652.700 đồng (phần diện tích 606,7 m2) + 3.688.460.000 đồng (phần diện tích 660,0 m2) = 7.090.113.000 đồng (Đã làm tròn).

Chia cho ông H diện tích 606,7m2 đất (trong đó 200 m2 đất ở đô thị và 406,7 m2 đất trồng cây hàng năm), có tứ cận như sau: Đông giáp đất bà L, ông H1; Tây giáp phần đất chia cho bà T; Nam giáp đất ông T6; Bắc giáp đường L. Đất có giá trị là 200 m2 x 6.066.000 đồng/m2 = 1.213.200.000 đồng; 406,7 m2 x 5.381.000 đồng/m2 = 2.188.452.700 đồng, tổng giá trị đất là 1.213.200.000 đồng + 2.188.452.700 đồng = 3.401.652.700 đồng. Tài sản gắn liền trên đất là 01 ngôi nhà 2 tầng trị giá 1.118.625.000 đồng.

Chia cho bà T diện tích 660m2 đất (trong đó 200 m2 đất ở đô thị và 460 m2 đất trồng cây hàng năm) có tứ cận như sau: Đông giáp phần đất chia cho ông H; Tây giáp đường liên thôn; Nam giáp đất ông T6; Bắc giáp đường L. Đất có giá trị (200 m2 x 6.066.000 đồng/m2 = 1.213.200.000 đồng, 460 m2 x 5.381.000 đồng/m2 =

2.475.260.000 đồng), tổng giá trị đất là 3.688.460.000 đồng. Tài sản gắn liền trên đất gồm nhà xây ốp gỗ, nhà để xe, sân xi măng, cổng, hàng rào, giếng nước có tổng trị giá là 1.185.215.000 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 34 là 7.090.113.000 đồng, bà T được quyền hưởng 25% tương ứng 1.772.528.000 đồng, ông H được hưởng 75% tương ứng 5.317.585.000 đồng. Do bà T nhận đất trị giá 3.688.460.000 đồng nên phải trả cho ông H số tiền: 3.688.460.000 đồng - 1.772.528.000 đồng = 1.915.932.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên thửa đất số 89, tờ bản đồ số 34 là: 1.118.625.000 đồng *(tài sản trên đất chia cho ông H)* + 1.185.215.000 đồng *(tài sản trên đất chia cho bà T)* = 2.303.840.000 đồng, mỗi bên được hưởng 50% giá trị là 1.151.920.000 đồng. Do bà T nhận tài sản trị giá 1.185.215.000 đồng nên phải trả chênh lệch tài sản cho ông H số tiền là: 1.185.215.000 đồng - 1.151.920.000 đồng = 33.295.000 đồng

Như vậy, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho ông H số tiền là: 1.915.932.000 đồng + 33.295.000 đồng = 1.949.227.000 đồng **(1).**

b/ Đối với thửa đất số 02, 03, 04; tờ bản đồ số 22 có tổng diện tích 8.085m2 đất: Các thửa đất này có vị trí liền kề. Để bảo đảm tính liền thửa, thuận tiện cho việc quản lý, chăm sóc, sử dụng, cần chia 03 thửa đất trị giá 7.648.410.000 đồng và tài sản trên đất gồm 240 cây sầu riêng, 67 cây cà phê, 01 nhà rẫy, 01 giếng khoan trị giá 1.070.026.000 đồng cho ông H tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà T được hưởng 25% giá trị đất (7.648.410.000 đồng x 25% = 1.912.102.500 đồng) và 50% giá trị tài sản (1.070.026.000 đồng x 50% = 535.013.000 đồng).

Do ông H nhận toàn bộ hiện vật nên ông H phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà T tổng số tiền là: 1.912.102.500 đồng + 535.013.000 đồng = 2.447.115.500 đồng **(2).**

c/ Đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 19: Chia toàn bộ thửa đất số 110, diện tích 4.010 m2, đất trị giá 1.856.630.000 đồng và tài sản trên đất gồm 108 cây sầu riêng, 340 cây cà phê, 01 giếng khoan trị giá 223.653.000 đồng cho bà T.

Ông H được hưởng 75% giá trị đất (1.856.630.000 đồng x 75% = 1.392.472.500 đồng) và 50% giá trị tài sản (223.653.000đ x 50% = 111.826.500 đồng). Do bà T nhận toàn bộ hiện vật nên có nghĩa vụ thanh toán cho ông H tổng số tiền là: 1.392.472.500 đồng + 111.826.500 đồng = 1.504.299.000 đồng **(3).**

d/ Đối với thửa đất số 294, tờ bản đồ số 14: Chia cho ông H toàn bộ thửa đất số 294, diện tích 3.301 m2 đất trị giá 1.528.363.000 đồng và tài sản gắn liền trên đất gồm 107 cây sầu riêng, 01 giếng khoan, 01 đường điện 3 pha trị giá 584.280.000 đồng. Do bà T được hưởng 25% giá trị đất (1.528.363.000đ x 25% = 382.090.750 đồng) và 50% giá trị tài sản (584.280.000đ x 50% = 292.140.000 đồng) nên ông H có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà T tổng số tiền là: 382.090.750 đồng + 292.140.000 đồng = 674.231.000 đồng (đã làm tròn) **(4).**

[2] Đối với các thửa đất số 66, 69; tờ bản đồ số 18:

Về nguồn gốc đất: Hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện nguồn gốc đất là do bố mẹ ông H tặng cho ông H vào năm 2002 theo "Giấy cho con đất" lập tháng 9/2002 có xác nhận của chính quyền địa phương, giấy có nội dung *"Vợ chồng tôi có lô đất diện tích trồng cà phê là 2.530m2 nay chia cho con trai tôi là Nguyễn Ngọc H"*. Cùng

năm 2002 thì đăng ký cấp GCNQSDĐ. Đơn đăng ký quyền sử dụng đất năm 2002 do cụ Nguyễn Ngọc Đ1 (cha ruột ông H) xác lập dưới hình thức ủy quyền. Ngày 18/12/2002, UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số V457390, thửa đất số 66, diện tích 1.615m2 và thửa đất số 69, diện tích 770m2 cùng tờ bản đồ số 18 cho hộ ông Nguyễn Ngọc H.

Tại phần ghi chú của mẫu Đơn đăng ký cấp GCNQSD đất có hướng dẫn: Chủ sử dụng là cả hai vợ chồng thì ghi họ tên của cả hai người. Tuy nhiên, trong đơn đăng ký cấp GCNQSD đất chỉ ghi họ tên ông Nguyễn Ngọc H. Hồ sơ cũng thể hiện không đăng ký cấp GCN cho bà T hay thành viên nào khác. Thời điểm này, ông H và bà T mới chỉ có 01 con chung sinh năm 2000. Do đó, mặc dù GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình nhưng căn cứ nguồn gốc và hồ sơ đăng ký thì có cơ sở xác định hai thửa đất này là tài sản riêng của ông H và kê khai cấp cho cá nhân ông H như Hướng dẫn tại mục 4 Phần III của giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Toà án nhân dân tối cao.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tài sản chung vợ chồng, không xem xét nguồn gốc tài sản và chia đôi giá trị là không đúng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông H đồng ý với nội dung chia của cấp sơ thẩm và rút kháng cáo đối với 02 thửa đất này nên cần ghi nhận và giữ nguyên việc phân chia. Cụ thể: Giao toàn bộ thửa đất số 66, 69 và tài sản trên đất cho ông H. Tổng giá trị đất là 1.104.255.000 đồng, tài sản trên đất gồm 280 cây cà phê; 72 cây sầu riêng; 50 cây tiêu trị giá 202.236.000 đồng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 1.306.491.000 đồng. Ông H phải trả cho bà T 50% giá trị đất và tài sản trên đất là: 653.245.500 đồng **(5).**

[3] Đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 22: Được UBND thị xã Buôn Hồ cấp GCNQSDĐ số CĐ652644 ngày 22/9/2016 cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị T. Các bên đều thống nhất đây là tài sản chung của vợ chồng. Tòa án cấp sơ thẩm chia mỗi người hưởng 50% giá trị đất và tài sản trên đất là phù hợp quy định tại Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Cấp sơ thẩm chia quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 86 cho bà T quản lý, sử dụng là đảm bảo nhu cầu canh tác, tạo thu nhập ổn định cuộc sống nên cần giữ nguyên.

Thửa đất số 86 có giá trị đất là 3.877.600.000 đồng, tài sản trên đất gồm 700 cây cà phê; 120 cây sầu riêng; 600 trụ tiêu có giá trị là 344.672.000 đồng, tổng giá trị là 4.222.272.000 đồng. Bà T nhận tài sản nên có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông H 50% tổng giá trị là: 4.222.272.000 đồng x 50% = 2.111.136.000 đồng **(6).**

[4] Đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 16 và thửa đất số 120, tờ bản đồ số 05, đất chưa được cấp GCNQSD:

Quá trình giải quyết vụ án ông H và bà T không thống nhất về nguồn gốc đất, cũng chưa đăng ký kê khai và không cung cấp chứng cứ chứng minh về nguồn gốc như lời trình bày của mình. Tuy nhiên, ông H và bà T xác nhận 02 thửa đất trên do vợ chồng ông H, bà T đang trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định. Đến nay không tranh chấp với ai khác. Tại biên bản hòa giải ngày 02/6/2025, ông H trình bày thửa đất số 120 là tài sản chung do vợ chồng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên đồng ý chia đôi. Đối với thửa đất số 116, ông H cung cấp tài liệu thể hiện ông H là người sử dụng đất nhưng thực tế vợ chồng ông H, bà T cùng tạo lập tài sản trên đất với giá trị lớn (127 cây sầu riêng trồng năm 2015 trị giá 507.405.132 đồng) nên cấp sơ thẩm xác định

các thửa đất trên là tài sản do vợ chồng ông H, bà T tạo dựng, mỗi bên được hưởng 50% giá trị đất và tài sản trên đất là có căn cứ.

Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 16 có vị trí gần thửa đất số 294 đã giao ông H nên để thuận tiện quá trình canh tác, sử dụng cần giao lại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.951,8 m2 đất có giá trị là 1.596.527.000 đồng và toàn bộ tài sản gồm 127 cây sầu riêng trồng năm 2015 trị giá 507.405.132 đồng cho ông H quản lý, sử dụng. Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.103.932.000 đồng, do ông H nhận bằng hiện vật nên phải thanh toán lại cho bà T số tiền là: 2.103.932.000đ x 50% = 1.051.966.000 đồng **(7).**

Giao cho bà T toàn bộ thửa đất số 120, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.602,6 m2 đất trị giá 626.617.000 đồng, trên đất không có tài sản. Bà T phải thanh toán lại cho ông H số tiền là: 626.617.000đ x 50% = 313.308.500 đồng **(8).**

Hiện nay các thửa đất trên chưa được các bên đăng ký cấp GCNQSDĐ nên để phù hợp với giá trị pháp lý của các thửa đất, cần tuyên tạm giao cho đương sự quản lý, sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước là đảm bảo.

[5] Tổng số tiền bà T có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông H là: 1.949.227.000 đồng (1) + 1.504.299.000 đồng (3) + 2.111.136.000 đồng (6) + 313.308.500 đồng (8) = 5.877.970.500 đồng.

Tổng số tiền ông H có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà T là: 2.447.115.500 đồng (2) + 674.231.000 đồng (4) + 653.245.500 đồng (5) + 1.051.966.000 đồng (7) = 4.826.558.000 đồng.

Khấu trừ nghĩa vụ của các bên, bà T có nghĩa vụ phải thanh toán lại cho ông H số tiền: 5.877.970.500 đồng - 4.826.558.000 đồng = **1.051.413.000 đồng** (Đã làm tròn)

[III] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nhận định. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện tách thửa, đăng ký biến động đối với phần diện tích đất mà mình được nhận theo Bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

[IV] Về án phí:

[1] Án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên cần tính lại án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, cụ thể như sau:

- Bà Bùi Thị T phải chịu án phí đối với giá trị tài sản được hưởng là 10.751.344.250 đồng. Số tiền án phí phải chịu là: 112.000.000 đồng + 0,1% x (10.751.344.250 đồng - 4.000.000.000 đồng) = 118.751.000 đồng (Đã làm tròn). Được khấu trừ vào số tiền 44.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk theo biên lai số 0004247 ngày 28/5/2025 và số 0000140 ngày 12/8/2025. Bà T còn phải nộp số tiền 74.451.000 đồng.

- Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu án phí đối với giá trị tài sản được hưởng là 19.813.192.750 đồng. Số tiền án phí phải chịu là 112.000.000 đồng + 0,1% x (19.813.192.750 đồng - 4.000.000.000 đồng) = 127.813.000 đồng (Đã làm tròn)

[2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Ngọc H không phải chịu án phí phúc thẩm.

[V] Chi phí tố tụng: Đây là chi phí thực tế đã chi trả, các bên không kháng cáo nội dung này nên cần giữ nguyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2026/HNGĐ-ST ngày 04/02/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk, phần nội dung chia tài sản chung.

- Áp dụng Điều 33, Điều 38, khoản 3 Điều 39, Điều 43, Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; điểm b khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà T về việc xin ly hôn, nuôi con chung và cấp dưỡng nuôi con chung.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T về việc chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân.

[2.1]. Chia cho bà Bùi Thị T được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất, gồm các thửa đất sau:

- Diện tích 660 m2 đất (trong đó có 200 m2 đất ở đô thị và 460 m2 đất trồng cây hàng năm), thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 34, được UBND thị xã Buôn Hồ cấp GCNQSDĐ số BE 449147 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tại TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Đông giáp phần đất chia cho ông H; Tây giáp đường liên thôn; Nam giáp đất ông T6; Bắc giáp đường L. Cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 ngôi nhà xây ốp gỗ, 01 nhà để xe diện tích 200 m2, sân xi măng diện tích 252 m2, cổng và hàng rào, 01 giếng nước sâu 15m (Có trích đo địa chính kèm theo Bản án). Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 4.873.675.000 đồng.

- Diện tích 4.010 m2 đất, tại thửa số 110, tờ bản đồ số 19, đã được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449144 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tại TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau: Đông giáp đường đi; Tây giáp Suối; Nam giáp đất ông L5; Bắc giáp đất ông T7. Tài sản trên đất: 108 cây sầu riêng (trong đó 18 cây trồng năm 2015, 80 cây trồng năm 2022, 10 cây trồng năm 2024); 340 cây cà phê trồng năm 2016; 01 giếng khoan sâu 100m. Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 2.080.283.000 đồng.

- Diện tích 10.480 m2 đất, tại thửa số 86, tờ bản đồ số 22, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CĐ 652644 ngày 22/9/2016 cho ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị T, đất tại xã E, tỉnh Đăk Lăk, có tứ cận như sau:

Đông giáp đất ông V1, ông T8; Tây giáp đất ông T9; Nam giáp đất ông T9; Bắc giáp đất ông P1. Tài sản trên đất: 700 cây cà phê trồng trên 15 năm, 120 cây sầu riêng (trong đó 70 cây trồng năm 2022, 50 cây trồng năm 2024), 600 trụ tiêu (trụ bằng cây gòn sống) trồng năm 2017. Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 4.222.272.000 đồng.

[2.2] Tạm giao cho bà Bùi Thị T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.602,6 m2 đất tại TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk (đất chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông T5, bà L2 (ông Đ); Tây giáp đất ông P (vườn keo); Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông M1. Trên đất không có tài sản. Giá trị quyền sử dụng đất là 626.617.000 đồng.

[2.3]. Chia cho ông Nguyễn Ngọc H được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất, gồm các thửa đất sau:

- Diện tích 606,7 m2 đất (trong đó 200 m2 đất ở đô thị và 406,7 m2 đất trồng cây hàng năm), thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 34, được UBND thị xã Buôn Hồ cấp GCNQSDĐ số BE 449147 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tại TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau: Đông giáp đất bà L, ông H1; Tây giáp phần đất chia cho bà T; Nam giáp đất ông T6; Bắc giáp đường L, cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên phần đất này là 01 ngôi nhà xây 02 tầng diện tích 157 m2. (Có trích đo địa chính kèm theo Bản án). Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 4.520.277.000 đồng.

- Diện tích 1.710 m2 đất, tại thửa số 02, tờ bản đồ số 22, đã được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449146 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tại TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau: Đông giáp đường đi; Tây giáp đất bà T10, ông Ý; Nam giáp thửa 03, tờ bản đồ 22 (đất chia cho ông H); Bắc giáp đường đất.

- Diện tích 5095 m2 đất, tại thửa số 03, tờ bản đồ số 22, đã được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449145 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tại TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau: Đông giáp đường đi; Tây giáp đất bà T10, ông Ý; Nam giáp thửa 04, tờ bản đồ 22 (đất chia cho ông H); Bắc giáp thửa 02, tờ bản đồ 22 (đất chia cho ông H).

- Diện tích 1280 m2 đất, tại thửa số 04, tờ bản đồ số 22, đã được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449148 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tại TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận như sau: Đông giáp đường đi; Tây giáp đất bà T10, ông Ý; Nam giáp đường P; Bắc giáp thửa 03, tờ bản đồ 22 (đất chia cho ông H).

Các thửa đất 02, 03, 04 cùng tờ bản đồ số 22 có vị trí liền kề, tổng diện tích 03 thửa đất này là 8.085 m2. Tài sản trên 03 thửa đất gồm: 240 cây sầu riêng trồng năm 2015; 67 cây cà phê trồng năm 2015; 01 nhà rẫy diện tích 15 m2; 01 giếng khoan sâu 65 m. Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 8.718.436.000 đồng.

- Diện tích 1615 m2 đất, tại thửa số 66, tờ bản đồ số 18, đã được UBND huyện K (cũ) cấp GCNQSDĐ số V 457390 ngày 18/12/2002 cho hộ ông Nguyễn Ngọc H, đất tại TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau: Đông giáp đường đi; Tây

giáp đất ông Đ2; Nam giáp thửa 69, tờ bản đồ 18 (đất chia cho ông H); Bắc giáp đất ông Đ3.

- Diện tích 770 m2 đất, tại thửa số 69, tờ bản đồ số 18, đã được UBND huyện K (cũ) cấp GCNQSDĐ số V 457390 cấp ngày 18/12/2002 cho hộ ông Nguyễn Ngọc H, đất tại TDP T, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau: Đông giáp đường đi; Tây giáp đất ông Đ2; Nam giáp đất ông D; Bắc giáp thửa 66 tờ bản đồ 18 (đất chia cho ông H).

Các thửa đất số 66, 69 cùng tờ bản đồ số 18 có vị trí liền kề, tổng diện tích 02 thửa đất này là 2.385 m2. Tài sản trên 02 thửa đất gồm: 280 cây cà phê phục hồi năm 2019; 72 sầu riêng trồng năm 2021; 50 cây tiêu (trụ sống) trồng năm 2019. Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 1.306.491.000 đồng.

- Diện tích 3.301 m2 đất, tại thửa số 294, tờ bản đồ số 14, đã được UBND thị xã B (cũ) cấp GCNQSDĐ số BE 449152 ngày 07/3/2012 cho ông Nguyễn Ngọc H, đất tại phường B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau: Đông giáp suối; Tây giáp đất ông K; Nam giáp thửa 116, tờ bản đồ số 16 (đất giao cho ông H); Bắc giáp đất ông K. Tài sản trên đất: 107 cây sầu riêng (trong đó 42 cây trồng năm 2006, 65 cây trồng năm 2015), 01 giếng khoan sâu 35 m, 01 đường điện 3 pha. Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất trị giá 2.112.643.000 đồng.

[2.4] Tạm giao cho ông Nguyễn Ngọc H quản lý, sử dụng diện tích 3951.8 m2 đất, tại thửa số 116, tờ bản đồ 16 (đất chưa được cấp GCNQSDĐ), địa chỉ thửa đất tại phường B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông M, ông T3 và suối; Tây giáp đất ông T4; Nam giáp suối; Bắc giáp thửa số 294, tờ bản đồ số 14. Ông H được sở hữu tài sản trên đất là 127 cây sầu riêng trồng năm 2015. Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất là 2.103.932.000 đồng.

Bà Bùi Thị T, ông Nguyễn Ngọc H có quyền và nghĩa vụ kê khai, liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tách thửa, đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2.5]. Buộc bà Bùi Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền chênh lệch giá trị tài sản là **1.051.413.000đ** *(Một tỷ không trăm năm mốt triệu bốn trăm mười ba nghìn đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền trên 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về chi phí tố tụng:

- *Chi phí xem xét thẩm định và đo đạc tại chỗ:* Tổng số tiền là 7.090.000 đồng. Bà T và ông H mỗi người phải chịu ½ số tiền chi phí xem xét, thẩm định và đo đạc. Bà T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc đã nộp, trả lại cho bà Bùi Thị T 3.545.000đ *(Ba triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc đã nộp sau khi thu được từ ông Nguyễn Ngọc H.

- *Chi phí định giá tài sản:* Tổng số tiền là 40.000.000 đồng. Bà T và ông H mỗi người phải chịu ½ số tiền chi phí định giá. Bà T và ông H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí định giá đã nộp và đã chi phí xong.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Bùi Thị T phải chịu 118.751.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được khấu trừ 44.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số 0004247 ngày 28/5/2025 và số 0000140 ngày 12/8/2025. Phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu là 74.451.000đ *(Bảy mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi mốt nghìn đồng).*

- Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu 127.813.000đ *(Một trăm hai mươi bảy triệu tám trăm mười ba nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001922 ngày 27/02/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk được khấu trừ vào án phí dân sự sơ thẩm mà ông Nguyễn Ngọc H phải chịu.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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, 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.

Nơi nhận:
- Vụ II - TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 8 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 8;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường