

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 25/2026/HNGĐ-PT

Ngày: 16/9/2026

V/v: *Tranh chấp chia tài sản
chung của vợ chồng sau ly hôn*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy

Các thẩm phán: Bà Lý Thị Thúy

Ông Hoàng Anh Tuấn

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thùy Dương - Thư ký

Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái nguyên tham gia phiên tòa:

Ông Nông Văn Đồi - Kiểm sát viên.

Ngày 09 và ngày 16 tháng 9 năm 2026, tại Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân gia đình thụ lý số 02/2026/TLPT-HNGĐ ngày 13/02/2026 về “Tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn”, đối với Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 54/2025/HNGĐ-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2026/QĐXX-HNGĐPT ngày 24 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Chu Thị Mai S, sinh năm 1947;

Số căn cước công dân 019147003714 cấp ngày 28 tháng 6 năm 2021

Địa chỉ thường trú: Tổ 10, phường H, thành phố T (nay là tổ 33, phường P), tỉnh Thái Nguyên;

Nơi tạm trú: Ngõ 54B Phủ Liễn, tổ 13, phường H, thành phố T (nay là tổ 33, phường P), , tỉnh Thái Nguyên

(có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Đức H1 – Văn phòng luật sư Quyết Thắng, Đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên

(có mặt)

Bị đơn: Ông Dương Thành H, sinh năm 1947;

Số căn cước công dân 019047004020, cấp ngày 25 tháng 6 năm 2021

Nơi thường trú: SN 66, Tổ 10, phường H, thành phố T (nay là tổ 33, phường P), tỉnh Thái Nguyên (có mặt);

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Dương Thành T, sinh năm 1976;

Nơi thường trú: SN 68, Tổ 10, phường H, thành phố T (nay là tổ 33, phường P), tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

+ Chị Vũ Thị Hoàng Y, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số nhà 12A, ngõ 845, đường D, tổ 4, phường Q, thành phố T (nay là phường Q), tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt);

+ Chị Dương Thị Tiểu Q, sinh năm 1975;

Địa chỉ: T4-3-12, Tòa nhà T, đường M, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội;

Chỗ ở hiện nay: S203 – O, phường L, thành phố Hà Nội (vắng mặt);

+ Anh Dương Ngọc Đ;

Địa chỉ: Xóm C, xã N, huyện P (nay xã P), tỉnh Thái Nguyên (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông Chu Thế M, sinh năm 1960 (em trai bà S);

Địa chỉ: Xóm L (nay là xóm P), xã V, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Chu Thị Mai S là nguyên đơn; ông Dương Thành H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Chu Thị Mai S trình bày:

Bà và ông Dương Thành H kết hôn tháng 12/1972, quá trình chung sống bà và ông H có 02 con là Dương Thị Tiểu Q, sinh năm 1975 và Dương Thành T, sinh năm 1976. Sau khi kết hôn, năm 1974 bố bà là Chu Quốc H2 và mẹ bà là Mai Thị B có tặng riêng 1.328m² đất tại địa chỉ tổ 10, phường H,, thành phố T cho bà, bà đã làm thủ tục và đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 966404 cấp ngày 22/8/1993 mang tên Chu Thị Mai S với tổng diện tích là 1.328m² đất trong đó có 1.120m² đất thổ cư tại thửa 63, tờ bản đồ 03 và 208m² đất ao tại thửa 62, tờ bản đồ 03 tôi xác định đây là tài sản riêng của tôi. Năm 1986, vợ chồng bà đã cùng xây dựng 01 ngôi nhà cấp IV, 4 gian, 1 tầng mái bằng với diện tích 60m² tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, việc xây dựng nhà được UBND thành phố T cấp phép xây dựng. Trong quá trình chung sống vợ chồng thường xuyên xảy ra mâu thuẫn không giải quyết được, bà đã làm đơn đề nghị giải quyết ly hôn. Ngày 20/01/2012 Tòa án nhân dân thành phố T đã có Quyết định công nhận thuận tình ly hôn cho vợ chồng bà, về tài sản chung tự thỏa thuận không yêu cầu tòa án giải quyết. Sau khi ly hôn ông H vẫn

có thái độ côn đồ, dọa嚇 và đánh bà nên bà đã phải đi thuê nhà để ở tại tổ 13, phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên cho đến nay, ông H vẫn ở lại ngôi nhà trên.

Đến nay giữa bà và ông H không thể thỏa thuận được về phần tài sản, hiện nay bà đã cao tuổi, có nhà đất mà vẫn phải đi thuê nhà sinh sống do đó bà đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên giải quyết:

1. Công nhận diện tích đất do bố mẹ bà tặng cho theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B 966404 cấp ngày 22/8/1993 là tài sản riêng của bà. (Về nguồn gốc năm 1974 bố mẹ cho riêng bà, tháng 11/1976 thì có đoàn kiểm tra của thành phố và HTX thống nhất đến đo đạc, năm 1986 bà làm kê khai và sau đó cấp cho bà 01 bìa chứng nhận QSD đất (bìa trắng) năm 1989, đến 1993 thì đổi sang chứng nhận QSD đất màu đỏ như bây giờ).

2. Đề nghị chia tài sản chung là 01 ngôi nhà cấp IV, 4 gian, 1 tầng mái bằng với diện tích 84m² tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tổ 10, phường H., thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, bà xác định giá trị ngôi nhà và diện tích đất đã xây dựng nhà giá trị tài sản nhà theo giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 22/11/2023, bà đề nghị được sử dụng ngôi nhà trên có trách nhiệm trích chia giá trị chênh lệch cho ông Dương Thành H.

3. Buộc ông H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B 966404 do UBND thành phố T cấp ngày 22/8/1993 mang tên Chu Thị Mai S hiện nay ông H đang cất giữ cho bà. Ngoài ra trong quá trình chung sống bà và ông H có một số tài sản như Bàn ghế, tủ lạnh, giường... cũng như một số cây cối trên đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

4. Về phần diện tích đất và tài sản trên đất anh Dương Thành T đã xây 01 nhà 04 tầng và 01 dãy nhà trọ: Năm 2001, do vợ anh T không có việc làm nên bà đã đề nghị với gia đình bà là các em bà cho mượn đất để làm 02 dãy nhà trọ trên diện tích đất 556m² đất (đất này trước đó là của chung anh em gia đình nhà tôi do bố mẹ cho, sau này thuộc quyền sử dụng của ông Chu Thế M đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất) cho các con kinh doanh, khi nào các em bà cần thì bà trả lại. Sau đó gia đình cử ông M liên hệ với Ủy ban tỉnh đại diện đi làm các thủ tục đất, sau khi trừ phần diện tích 1.328m² đất bà được chia thì bà phải trả lại 556m² đất bà đã mượn cho con trai Tùng xây nhà trọ cho gia đình bà và bà cho vợ chồng anh T xây dựng nhà năm 2008 và năm 2012 thì năm 2012 01 nhà trọ (đất này cho con là Quế) trên phần diện tích đất 1.328m² đất của tôi. Thời điểm năm 2008, tôi có thỏa thuận cho anh T và chị Q phần diện tích đất của bà mỗi người 300m² đất, nhưng lúc đó do giữa bà và ông H không thống nhất được với nhau về việc tặng cho đất con, vì bà chỉ muốn sang tên tặng cho đất cho riêng anh T và cho riêng chị Q, ông H lại muốn phải tặng cho cả hai vợ chồng anh T, bà không đồng ý, nên ông H ép bà phải đưa giấy chứng nhận QSD đất để ông tự

đi làm thủ tục tặng cho, vì không có sự đồng ý của bà, bìa chính tên chính chủ của bà nên ông H không thể làm được, nên chưa làm thủ tục giấy tờ tặng cho gì, chưa lập HĐ tặng cho theo quy định pháp luật. Nay bà xác định thời điểm đó mặc dù không làm được thủ tục tặng cho theo quy định pháp luật, nhưng bà thừa nhận là đã nhất trí tặng cho anh T 300m² và cho chị Q 300m² đất, nên anh T xây dựng công trình trên đất vẫn phải trình giấy phép xây dựng ngày 15/8/1994 mang tên tôi, việc này bà thừa nhận cho thì anh T mới xây dựng nhà và dây nhà trên đất như bây giờ. Hiện tại anh T vẫn quản lý, sử dụng công trình trên đất này, bà không có đóng góp gì đối với các công trình trên đất này. Bà xác định cho thì chỉ cho anh T, chị Q mỗi người 300m² đất, anh T xây thêm công trình ngoài diện tích đất bà cho là tự ý không có sự đồng ý của bà.

Nay anh T đề nghị công nhận QSD đất và tài sản trên đất bố mẹ tặng cho 2008, diện tích 300m² đất thuộc thửa đất 63 tờ bản số 03 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng anh T thì bà không nhất trí. Đề nghị công nhận QSD đất 1.328m² đất là tài sản riêng của bà, do mẹ đẻ tặng cho riêng bà, sau khi giải quyết xong vụ án này, bà sẽ cho anh T, chị Q hay không là về sau này và là quyền của bà.

5. Về phần diện tích đất 556m² hiện đang được cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Chu Thế M bà xác định nguồn gốc đất là của bố mẹ bà cho các anh chị em trong gia đình sau đó tách cho bà 1.328m², diện tích đất 556m² này đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông M, không phải đất thuộc quyền sử dụng của bà được cấp trong diện tích 1.328m², nên bà không có yêu cầu gì đối với thửa đất này, đất này đã được giải quyết trong vụ án Hành chính năm 2013 ông H kiện UBND tỉnh Thái Nguyên. Bà đề nghị không giải quyết trong vụ án này.

6. Về diện tích khoảng 187m² đất ông H trình bày mua của HTX khoảng năm 1979 bà xác định không có, diện tích đất này không có trong diện tích đất bà được cấp 1.328m², theo như bà được biết trước đây là 01 nương nước nằm sát đất của tôi, bên cạnh nương nước là 1 đường đất nhỏ, ngoài cùng là cánh đồng ruộng thụt. Nay nương này được lấp và mở rộng cùng đường đất cũ thì thành 01 lối đi chung cho mọi người đi lại. Quan điểm của bà, bà không công nhận diện tích đất 187m² đất này nằm trong diện tích đất của bà như ông H trình bày. (Hiện tại bây giờ là lối đi nằm sát với thửa đất 1.328m² của bà).

Bị đơn ông Dương Thành H trình bày:

Ông không nhất trí với yêu cầu của bà S, ông xác định toàn bộ diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B 966404 cấp ngày 22/8/1993 là tài sản chung vợ chồng giữa tôi và bà Chu Thị Mai S. Về nguồn gốc đất ông xác nhận là của bố mẹ vợ là ông Chu Quốc H2 và bà Mai Thị Bảo, năm 1974 bà Bảo gọi ông lên bảo cho vợ chồng toàn bộ diện tích đất trên, cho nhưng không có

giấy tờ gì, chỉ nói miệng, nên tháng 4/1975 thì vợ chồng ông làm nhà, năm 1986 được cấp bìa vàng lúc đó chỉ ghi có 500m². Đến năm 1993 được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo bản đồ địa chính, 1.328m² cấp trong bìa như nào ông không biết, địa chính đến đo đạc như thế nào thì ông cũng không biết, về việc giấy chứng nhận QSD đất chỉ mang tên bà Chu Thị Mai S lúc đó bà S là chủ hộ, và ông cũng nghĩ mặc dù mang tên một mình bà S nhưng ông vẫn là tài sản chung của vợ chồng, không phải là tặng cho riêng, bà S chỉ được đứng tên. Đến năm nhà nước đổi để mang tên hai vợ chồng, ông xác định đất và nhà là tài sản chung của vợ chồng nên không đổi bìa vẫn giữ nguyên bìa cũ cho đến nay. (Ngoài ra khoảng năm 1979 trong diện tích 1.328m² được cấp thì có khoảng 187m² đất của HXT cho ông để chứa đất đào ao và tôi đền bù hoa lợi cho người đang sử dụng là bà Phúc giá trị 1,5 chỉ vàng). Việc bà S là người đứng tên trên GCNQSD đất là do bà S chủ hộ gia đình kê khai, thời gian đó ông đang công tác thuộc lực lượng Công an nhân dân thì không có hộ khẩu tại gia đình mà hộ khẩu tại đơn vị. Đến năm 1994 khi ông nhận quyết định nghỉ hưu thì ông mới chuyển khẩu từ đơn vị là Công an tỉnh Bắc Thái về gia đình. Về nguồn gốc diện tích đất do bà Mai Thị Bảo mẹ đẻ của bà Chu Thị Mai S cho chung hai vợ chồng, việc cho chung được nói bằng miệng tại gia đình mà không lập thành văn bản. Thời điểm đó hai vợ chồng ông có tìm mua đất cạnh Công an khu Việt Bắc ở phường Đồng Bẩm, bà S đang mang thai con thứ nhất sinh năm 1975, bà Bảo có biết thì gọi ông về nói cho hai vợ chồng đất để làm nhà, vì bà Bảo nói là cho chung nên ông mới nhất trí làm nhà tại thửa đất trên. Sau khi bà Bảo cho đất đến cuối năm 1974 ông có bán xe đạp thống nhất để lấy 250 đồng về Phú Bình mua một nếp nhà tre ba gian về dựng trên đất để bà S có chỗ sinh con, đến giữa năm 1986 vợ chồng đã xây căn nhà mái bằng 03 gian diện tích ban đầu là 63m² một tầng. Năm 2001 ông xây dựng thêm 21m² mái bằng để thành ngôi nhà hiện nay là 84m² khép kín toàn bộ. Ngôi nhà khi xây dựng thì ông có xin phép báo cáo tổ chức, Đảng ủy và ban Giám đốc Công an tỉnh Bắc Thái. Sau 6 tháng xin phép thì ban giám đốc mới cho phép khởi công xây dựng (đây là quy định của Ban Bí thư thời điểm bấy giờ), tuy nhiên giấy phép xây dựng theo quy định phải ghi tên bà S vì bà S là chủ hộ đứng tên bìa đỏ.

Ông và bà S ly hôn tháng 01/2012 nhưng không giải quyết về tài sản, sau khi ly hôn ông vẫn ở tại nhà đó đến nay, đến năm 2013 hoặc 2014 ông đã thay toàn bộ cửa gỗ (cửa chính + 03 cửa ngách), số tiền xây nhà là từ tiền lương và tiền thu nhập của riêng ông tại thời điểm đó, nhưng ông xác định là tài sản chung vợ chồng. Tôi xác định tài sản chung gồm:

- Tài sản 1 là: 1.328m² đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B966404 cấp ngày 22/8/1993 và toàn bộ tài sản trên diện tích đất này tại tổ 20, phường H., thành phố T.

- Tài sản 2: Khoảng đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chu Thế M nhưng 556m² do vợ chồng ông quản lý từ năm 1974 và hiện đang có ngôi nhà của con trai tôi là Dương Thành T xây dựng từ năm 2001. Về diện tích 556m² này đã có tranh chấp và được giải quyết khoảng năm 2005 và ông Chu Thế M đã cam kết sau khi hoàn tất thủ tục cấp bìa đỏ thì trả lại cho ông H và bà S đủ. Tuy nhiên, đến nay ông Chu Thế M chưa trả lại cho ông 556m² và quan điểm của ông là sẽ tiếp tục khởi kiện ông Chu Thế M để yêu cầu trả lại diện tích 556m² đất. Mặc dù đất này trong bìa của ông M nhưng hiện đang do ông đang sử dụng, bản án Hành chính 2013 đến nay đã hết hiệu lực, không có QĐ thi hành án. Nay ông đề nghị ông M phải thực hiện cam kết trả lại đất cho ông diện tích đất này theo bản cam kết của ngày 23/10/2005 và 30/10/2025.

Nay ông nhất trí chia tài sản chung, giá trị chia đôi, tài sản gồm cả đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B966404 cấp ngày 22/8/1993, toàn bộ tài sản trên đất và diện tích 556m² mà ông Chu Thế M phải trả cho ông như cam kết.

Do hiện tại ông đã lập gia đình và có vợ được 05 năm nay nên cần phải có nơi ở, nên ông đề nghị được sử dụng toàn bộ ngôi nhà cấp 4 này, ông sẽ có trách nhiệm trả cho bà S, 01 nửa ngôi nhà theo giá trị của Hội đồng định giá tài sản đã định giá 22/11/2023. Còn toàn bộ tài sản chung bao gồm đất và nhà ông có ý kiến sẽ chia và để cho bà S hưởng 52%, ông hưởng 48% theo luật Hôn nhân gia đình năm 1959 do ông tôn trọng nguồn gốc đất là của bố mẹ vợ cho và quyền lợi của người vợ khi ly hôn. Ngoài phần đất và nhà ông yêu cầu sử dụng, ông còn yêu cầu chia đất để sử dụng.

2. Về yêu cầu độc lập của anh Dương Thành T thì tôi xác định vợ chồng ông đã cho con anh T và chị Q đất thì ông đề nghị Công nhận QSD đất cho anh T và chị Q, diện tích đất Tòa án đã đo đạc bao nhiêu thì công nhận cho anh T và chị Q diện tích bấy nhiêu.

Những người có quyền lợi, nghĩa liên quan:

- **Ông Chu Thế M trình bày:** Bà Chu Thị Mai S là chị gái ruột trong gia đình có 8 anh chị em: 3 trai, 5 gái. Nguồn gốc đất: Bố mẹ tôi là ông Chu Quốc H2 (nguyên Chủ tịch UBHC tỉnh Thái Nguyên) và bà Mai Thị Bảo (nguyên Hội phó Hội phụ nữ thành phố T) năm 1963 đã được Nhà nước cấp đất làm nhà ở với diện tích 4.500m² tại phường H, TP T (nay thuộc Tổ 10 phường H, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên). Bố mẹ ông đã làm nhà và sống ở đó, đến năm 1965 khi Mỹ ném bom thành phố T thì gia đình sơ tán về quê ở huyện V tỉnh Thái

Nguyên và bố mẹ ông cũng nghỉ hưu từ đó. Năm 1974, mẹ ông cho chị gái là Chu Thị Mai S một phần trong khu đất đó với diện tích là 1.328m², và bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên diện tích này. Gia đình bà S có cả chồng là Dương Thành H và 2 con sinh sống trên mảnh đất được bố mẹ cho từ đó. Năm 1994, mẹ ông có giấy uỷ quyền cho ông và bà S được thay mặt, trực tiếp đề nghị Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất còn lại cho các anh chị em tôi. Tôi đã có đơn đề nghị và đã được các cơ quan Nhà nước của tỉnh Thái Nguyên xem xét, giải quyết theo quy định của Pháp luật. Quá trình giải quyết của cơ quan Nhà nước: Được ủy quyền của mẹ, tháng 9/2004 ông đại diện cho các anh chị em trong gia đình đã có đơn gửi UBND tỉnh Thái Nguyên đề nghị Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất còn lại cho các anh chị em ông.

Đến ngày 29/9/2006, UBND tỉnh Thái Nguyên đã có Quyết định số 2120/QĐ-UBND "V/v Giải quyết đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng đất của ông Chu Thế M ở xóm N, xã P, huyện V". Chủ thể hợp pháp của khu đất là ông và là chị Chu Thị Mai S thì đã có những quyết định giải quyết của Nhà nước rất rõ ràng, hợp pháp, hợp tình, hợp lý. Liên quan đến vụ kiện này, ông có đề nghị sau:

1. Xác định diện tích đất 1.328m² trong GCN QSD đất là tài sản riêng, được bố mẹ cho riêng chị Chu Thị Mai S. Trong quá trình chung sống giữa bà S và ông H không có bất kỳ văn bản hoặc thỏa thuận nào để coi đó là tài sản chung.

2. Đề nghị giải quyết phân chia tài sản trong phạm vi yêu cầu của người khởi kiện. Không xem xét yêu cầu của ông H đòi 500m² đất khu nhà trọ vì không có cơ sở, và đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết trước đó.

3. Về yêu cầu chỗ ở, nhà ở, tôi đề nghị pháp luật phải bảo vệ quyền lợi hợp pháp, chính đáng của công dân. Ở đây ông H đưa ra đòi hỏi về chỗ ở của mình là vô lý và ngang ngược; trong khi đó với bà S là phụ nữ lại không thể ở trên mảnh đất của mẹ để cho, trong ngôi nhà của chính mình, đề nghị giao cho bà S quản lý, sử dụng nhà.

- **Anh Dương Thành T trình bày:** Anh là con đẻ của bà Chu Thị Mai S và ông Dương Thành H, bố mẹ ông có 02 người con là chị Dương Thị Tiểu Q và anh Dương Thành T. Hai chị em anh ở cùng với bố mẹ trên thửa đất này từ nhỏ, chị Q đã đi xây dựng gia đình riêng, chỉ có anh ở với bố mẹ từ nhỏ cho đến tận bây giờ.

Cuối năm 2008 ông Dương Thành H và bà Chu Thị Mai S có cho anh và chị gái Dương Thị Tiểu Q mỗi người 300m² đất tại thửa diện tích đất bố mẹ đang quản lý sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 966404 cấp ngày 22/8/1993 tại khu vực đất ở đằng sau nhà ông H và bà S đang quản lý. Do chị Tiểu Q chưa sử dụng nên cho vợ chồng anh mượn nên anh và vợ là

Vũ Thị Hoàng Y đã xây dựng toàn bộ khu đất dang sau do bố mẹ nói cho anh và chị Q là nhà 04 tầng xây dựng năm 2008. Đến năm 2012 ông tiếp tục xây dựng nhà cấp 4 để cho thuê nhà trọ. Tại thời điểm cho đất trên thì ông Sơn, bà Huấn có viết giấy tặng cho để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên do bận công tác nên anh nhờ bố tôi là ông Dương Thành H làm các thủ tục giúp, sau đó được biết đất thuộc dự án nên không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Đến nay mẹ anh bà Chu Thị Mai S đề nghị chia tài sản chung vợ chồng và đề nghị Tòa án xác định toàn bộ đất anh đã xây dựng công trình trên đất thuộc quyền sở hữu của bà S tôi không nhất trí vì đến nay anh đã quản lý sử dụng toàn bộ diện tích gần 15 năm mà mẹ tôi không có ý kiến gì do vậy anh làm đơn này đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ phần đất và tài sản trên đất ông H và bà S đã tặng cho anh từ năm 2008 với diện tích 300 m đất tại thửa số 63 tờ bản đồ số 3 thuộc phường H., thành phố T (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên).

- **Chị Dương Thị Tiểu Q trình bày tại bản tự khai:** Chị xác định có việc được bố mẹ cho mỗi chị em có cho chị (Dương Thị Tiểu Q) và em trai (Dương Thành T) mỗi người 300m² đất phía sau nhà ở của bố mẹ trước thời điểm bố mẹ chị ly hôn, tuy nhiên đến nay chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cho đất, do chị đi làm xa đồng thời Tùng hỏi mượn để xây dựng khu nhà trọ cho thuê nên chị nhất trí cho T xây khu nhà trọ trên vị trí đất bố mẹ cho, đến nay Tùng vẫn quản lý sử dụng. Nay, bố mẹ yêu cầu phân chia tài sản sau khi ly hôn có phần diện tích đất trước đây xác định đã cho chị và anh Dương Thành T thì chị có quan điểm như sau:

+ Nếu bố mẹ chị (ông H, bà S) xác định vẫn chia cho hai chị em chị mỗi người 300m² đất mà Tùng đã xây nhà trọ và nhà nghỉ (trong đó có đất của chị đã được anh T mượn xây nhà dãy nhà trọ) thì đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu phần đất trên để chị em chị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần tài sản trên đất Tùng đã xây dựng trên đất của chị thì chị không yêu cầu Tòa án giải quyết, tôi và anh T sẽ tự thỏa thuận giải quyết.

+ Nếu ông H, bà S xác định không chia cho hai chị em nữa thì chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- **Chị Vũ Thị Hoàng Y trình bày tại bản tự khai:** Chị và anh T kết hôn năm 2001, sau khi kết hôn thì được bố mẹ chồng cho một phần đất phía trước nhà ở nên vợ chồng có xây 16 phòng trọ tuy nhiên vợ chồng chị vẫn ở chung với ông bà, hiện nay khu phòng trọ đã cũ không ai quản lý sử dụng. Đến năm 2003, thì vợ chồng ra ở riêng tại khu nhà trọ đến năm 2005 bố mẹ cho thửa đất đằng sau nên vợ chồng xây 02 toà nhà 03 tầng trong đó 01 toà nhà để ở và 01 toà nhà để kinh doanh nhà nghỉ đến năm 2007 vợ chồng bắt đầu kinh doanh nhà nghỉ cho đến năm 2016 không kinh doanh nữa. Đến năm 2011 thì vợ chồng chị xây dựng thêm 11 phòng nhà nghỉ trọ trên toàn bộ thửa đất của chị

Dương Thị Tiểu Q (là chị gái anh T). Năm 2013 vợ chồng có san lấp ao trước cửa nhà và làm nhà xe ô tô trên phần đất của ông bà hiện nay vẫn đang quản lý sử dụng. Năm 2016 giữa chị và anh T được Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên giải quyết ly hôn, trong quá trình giải quyết ly hôn thì vợ chồng chưa giải quyết phần tài sản chung vợ chồng.

Do tài sản này là tài sản chung vợ chồng nên quan điểm của chị Y, bố mẹ chồng đã cho anh T trong thời kỳ hôn nhân nên đề nghị tách riêng phần tài sản này không nằm trong phần phân chia của bố mẹ chồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong trường hợp ông H, bà S và anh T đề nghị giải quyết chị đề nghị:

+ Nếu Bà S, ông H không yêu cầu chia phần đất đã cho anh T và chị Q thì phần tài sản chung trên đất đã xây dựng tại phần đất của anh T và chị Q thì vợ chồng sẽ tự giải quyết. Trong trường hợp bà S, ông H có yêu cầu chia thì tôi đề nghị trích trả cho vợ chồng chị số tiền trị giá tài sản trên đất.

+ Đối với nhà xe ô tô tôi dành quyền yêu cầu cho anh T, tôi không có ý kiến.

+ Đối với khu nhà trọ (16 phòng phía trước nhà) nếu giải quyết tranh chấp đề nghị Tòa án xem xét buộc trả giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng chị. Chị đề nghị được giải quyết vắng mặt chị.

- **Anh Dương Ngọc Đ trình bày tại biên bản lấy lời khai:** Ngày 12/5/2023 tôi với anh Dương Thành T có ký hợp đồng thuê nhà với tổng diện tích đất và nhà khoảng 400m² bao gồm 1 nhà nghỉ cũ 3 tầng và một khu nhà nghỉ cấp 4 (11 phòng), trang thiết bị có sẵn trong nhà và diện tích cho thuê. Thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 15/5/2023 đến ngày 15/5/2028; giá thuê năm đầu tiên 10.000.000 đồng; năm thứ 2: 12.000.000 đồng, 03 năm tiếp theo giá 14.000.000 đồng. Quá trình thuê nhà đến nay anh có sang sửa, tôn tạo thêm vào nhà nghỉ và dãy nhà trọ để cho thuê ở.

Nay được biết có tranh chấp tài sản giữa gia đình anh Dương Thành T, quan điểm của anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, trường hợp anh T được giao nhà đất để quản lý sử dụng thì anh vẫn yêu cầu được tiếp tục thuê với thời hạn và thoả thuận như trong Hợp đồng thuê nhà tôi đã ký kết với anh T. Trường hợp anh T phải trả nhà và đất thì đối với chi phí anh bỏ ra để sang sửa, sửa chữa lại anh với anh T sẽ tự thoả thuận và tính toán với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tôi đề nghị được giải quyết vắng mặt anh.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Nguyên đơn đề nghị được sử dụng ngôi nhà trên thửa đất số 63 (nay thửa 211), tờ bản đồ số 3, địa chỉ tổ 10, phường H., thành phố T và có trách nhiệm trích chia giá trị chênh lệch cho bị đơn, đối với yêu cầu độc lập của anh T, nguyên đơn đề nghị không giải quyết trong vụ án này, chỉ yêu cầu giải quyết chia tài sản chung với bị đơn.

+ Bị đơn xác định tài sản chung để chia bao gồm cả nhà và đất tại thửa đất số 63, tờ bản đồ số 3, diện tích 1328m², yêu cầu được sử dụng 01 nhà xây trên diện tích 84m², yêu cầu được hưởng tài sản chung theo tỷ lệ bị đơn được hưởng tỷ lệ 48%, nguyên đơn được hưởng tỷ lệ 52% sau khi đã tách chia cho anh T diện tích đất theo hiện trạng xây dựng công trình trên đất của anh T và của chị Q

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T, chị Q yêu cầu được tách chia quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích có nhà và tài sản trên đất do anh xây dựng năm 2007, xác định đã được bố mẹ tặng cho diện tích đất trên tuy nhiên chưa làm thủ tục sang tên.

Tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 54/2025/HNGĐ-ST ngày 22/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26, 28, 35, 39, 157, 158, 159, 160, 164, 165, 227, 228, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 24, 26, 29, 31, 33, 34, 35, 47, Điều 59, Điều 61, 62 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 122, 127, 128, 137, 212, 213, 217, 219; 22; 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 luật Đất đai 2013; Điều 12 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Điều 59, 62, 63 Luật Hôn nhân và gia đình 2010, Án lệ số 03/2016/AI; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Mai S về việc yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị Mai S về việc công nhận quyền sử dụng thửa đất số 62, 63 (nay là thửa 210, 211) tờ bản đồ số 03, tại phường P, tỉnh Thái Nguyên là tài sản riêng của bà S.

3. Chia tài sản chung của bà Chu Thị Mai S và ông Dương Thành H là đất và các công trình trên đất tại thửa số 210, 211, tờ bản đồ số 03, cụ thể như sau:

3.1. Giao cho bà Chu Thị Mai S quản lý, sử dụng phần đất đánh số (1) diện tích đất 183,4m² đất ao thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ 03 (diện tích thực tế còn lại là 217,5m² - 34,1m² làm đường đi = 183,4m²). Tổng trị giá: 15.405.600 đồng. Trên đất có một phần nhà xe diện tích 25,7m² do anh T xây dựng, anh T có trách nhiệm tháo dỡ phần diện tích nhà xe để giao trả đất cho bà S khi bà S có yêu cầu (vị trí các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 theo trích đo hiện trạng, sơ đồ phân chia đất kèm theo).

3.2. Giao cho bà Chu Thị Mai S quản lý, sử dụng phần đất đánh số (2) diện tích đất 157m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ 03, đất ở đô thị, trên đất không có

tài sản gì. Trị giá: 518.100.000 đồng (vị trí các mốc 7,8,9,10,11,7 theo trích đo hiện trạng, sơ đồ phân chia đất kèm theo).

3.3. Giao cho bà Chu Thị Mai S quản lý, sử dụng phần đất đánh số (3) diện tích đất 291,2m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ 03. Tổng trị giá đất: 960.960.000 đồng. Giao cho bà S quản lý, sử dụng tài sản trên đất là 01 nhà cấp 4 (dãy nhà trọ), nền lát gạch 40x40, mái lợp tôn xây dựng năm 2012, diện tích 231,08 do anh T xây dựng, hiện anh T đang quản lý, sử dụng trị giá 295.326.648 đồng (vị trí các mốc 14,26,27,28,29,30,31,12,13,14 theo trích đo hiện trạng, sơ đồ phân chia đất kèm theo).

Tổng giá trị bà S được nhận bao gồm nhà và đất: 1.789.792.200đ. Bà S có trách nhiệm trích trả cho anh T giá trị tài sản trên đất là 295.326.648đ.

3.4. Giao cho ông Dương Thành H quản lý, sử dụng phần đất đánh số (4) diện tích 231,8m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 03. Tổng trị giá đất: 764.940.000 đồng. Giao cho ông H quản lý, sử dụng tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 1986 mái đồ bê tông, trên mái lợp tôn chống nóng nền lát gạch đá hoa diện tích 78,6m² trị giá 83.592.600 đồng (vị trí các mốc 6,7,11,12,13,14,15,16,17,6 theo trích đo hiện trạng, sơ đồ phân chia đất kèm theo).

Trên đất có một phần nhà xe diện tích 15,5m² do anh T xây dựng, anh T có trách nhiệm tháo dỡ phần diện tích nhà xe để giao trả đất cho ông H khi ông H có yêu cầu.

3.5. Tách 1 phần 34,1m² đất từ diện tích 217,5m² tại thửa 210, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất ao có diện tích trong giấy chứng nhận là 208m², theo bản đồ địa chính diện tích 234m², trích đo hiện trạng sử dụng còn 217,5m² làm lối đi vào thửa đất và nhà của ông H. Vị trí lối đi được đánh số (6) có diện tích 34,1m² (vị trí các mốc 6,7,11,12,13,14,15,16,17,6 theo trích đo hiện trạng, sơ đồ phân chia đất kèm theo).

Tổng giá trị ông H được nhận bao gồm nhà và đất: 848.532.600 đồng. Ông H có trách nhiệm trích chia tài sản cho bà S 1/2 giá trị tài sản nhà cấp 4 trên đất là 41.796.300 đồng. Ông H còn: 806.736.300 đồng

Bà S được nhận số tiền 41.796.300 đồng do ông H trích chia giá trị bằng tiền tương ứng với phần giá trị tài sản được chia.

Như vậy: Tổng giá trị tài sản chung của ông H và bà S bao gồm nhà và đất là 2.342.998.200 đồng + số tiền do anh T trích trả 204.930.000 đồng. Tổng cộng: 2.547.928.200 đồng.

Tổng giá trị tài sản bà S được chia 1.494.465.600 đồng + 41.796.300 đồng do ông H trích chia = 1.536.261.900 đồng; ông H được chia 806.736.300 đồng. Tính tỷ lệ chia tài sản chung cho bà S được hưởng 60%, ông H được hưởng 40% trên tổng giá trị tài sản chung của vợ chồng:

- Giá trị tài sản bà S được hưởng là 1.494.465.600 đồng;

- Giá trị tài sản ông H được hưởng là 806.736.300 đồng.

Bà S phải có trách nhiệm trích chia giá trị chênh lệch tài sản cho ông H là: 205.816.590 đồng. Ông H còn được nhận 205.816.590 đồng là tiền chênh lệch giá trị tài sản do bà S trích chia.

Bà S, ông H được nhận $\frac{1}{2}$ số tiền anh T trích trả là: 102.465.000 đồng/người.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Dương Thành T, công nhận quyền sử dụng 300m² đất và tài sản trên đất tại thửa 211 là của anh T.

- Giao cho anh Dương Thành T quản lý, sử dụng phần đất đánh số (5) diện tích đất diện tích 362,1m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 03. Tổng trị giá đất: 1.194.930.000 đồng. Trên đất anh T, chị Y tiếp tục quản lý, sử dụng 01 nhà xây 4 tầng xây dựng năm 2008, nền lát gạch 40x40 diện tích 222,4m² và các công trình khác trên đất do anh T xây dựng có giá trị: 1.384.866.590 đồng (một tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi đồng). Vị trí đất theo các mốc 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 14 theo trích đo hiện trạng, sơ đồ phân chia đất kèm theo.

Anh T có trách nhiệm trích trả giá trị bằng tiền cho bà S và ông H phần diện tích chênh lệch do đã xây dựng công trình trên đất $(362,1\text{m}^2 - 300\text{m}^2) = 62,1\text{m}^2 \times 3.300.000\text{đ/m}^2 = 204.930.000$ đồng; Bà S nhận số tiền: 102.465.000 đồng; ông H nhận 102.465.000 đồng do anh T trích trả.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 BLDS về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền và Điều 468 BLDS năm 2015 về lãi suất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà S, ông H, anh T có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh biên động QSD nhà, đất đối với các thửa đất trên theo quy định pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 160, khoản 2 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định cụ thể như sau:

- Ông H, bà S, anh T mỗi người phải chịu $\frac{1}{3}$ chi phí tiền chi phí khai thác hồ sơ, xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản mỗi người 15.000.000đ: 35.000.000 đồng. Anh T, ông H phải có trách nhiệm trả cho bà S mỗi người 5.000.000 đồng.

[5]. Bà S, ông H không chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản được hưởng do thuộc trường hợp là người cao tuổi.

Anh T phải chịu án phí phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản được hưởng theo quy định pháp luật số tiền: 47.847.900đ (Bốn mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn, chín trăm đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quy định về việc thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 03/10/2025 (theo dấu công văn đến ngày 06/10/2025), nguyên đơn bà Chu Thị Mai S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm chưa xem xét và giải quyết đầy đủ những yêu cầu của bà theo quy định tại Điều 5 BLTTDS năm 2015; quyền và lợi ích hợp pháp của bà chưa được bảo vệ, chưa công bằng, quyền lợi riêng chưa được xem xét đầy đủ làm thiệt hại cho bà.

Ngày 14/10/2025 bị đơn ông Dương Thành H kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Việc phân chia tài sản theo tỉ lệ bà S được hưởng 60%, ông H được hưởng 40% tài sản là không thỏa đáng; đề nghị tòa tuyên buộc ông Chu Thế M trả lại ông H 556m² đất như cam kết; đề nghị công nhận phần đất mà vợ chồng ông đã cho con gái là Dương Thị Tiểu Q từ cuối năm 2009.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên các nội dung kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành thẩm định lại, do bản trích đo của Tòa án cấp sơ thẩm đã không đúng với hiện trạng sử dụng đất của gia đình.

Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thẩm định lại theo yêu cầu của ông H, phiên tòa được mở lại ngày hôm nay.

Phản tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bản án sơ thẩm chưa xem xét và giải quyết đầy đủ yêu cầu khởi kiện của bà S; vụ án kéo dài nhiều năm mà chưa kết thúc làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà S;

(+) Bà S yêu cầu công nhận diện tích đất 1328m² thuộc thửa 63 và 64 TĐĐ 299, được bố mẹ tặng cho và đã được cấp GCN năm 1993 là tài sản riêng của bà, không phải là tài sản của vợ chồng, điều này đã được khẳng định bằng báo cáo 359 của Sở TN&MT tỉnh Thái Nguyên, Kết luận thanh tra...ngoài ra có 2 người làm chứng, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tài sản chung của vợ chồng và chia cho ông H là không đúng pháp luật;

(+) Nguyên đơn yêu cầu được ở lại ngôi nhà cấp 4 để ổn định cuộc sống, không phải bà S bỏ đi mà do ông H có hành vi bạo lực với bà, để bảo toàn tính mạng bà phải đi thuê nhà ở nơi khác ở;

(+) Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết có nhiều sai phạm, chưa giải quyết hết yêu cầu của bà S, như: Chưa buộc ông H trả lại GCN tên bà S được cấp năm 1993; áp dụng các điều luật về hôn nhân gia đình đã hết hiệu lực pháp luật; đưa các con vào tham gia tố tụng là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để chia tài sản của bà S không đúng (*nguyên đơn không yêu cầu*). Đề nghị Hội

đồng xét xử phúc thẩm giải quyết lại cho đúng, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S, không chấp nhận các yêu cầu khác của ông H.

Bà S: Bà chỉ yêu cầu chia tài sản trên đất, không yêu cầu chia chia đất vì đất là tài sản riêng của bà, được mẹ cho riêng đã được cấp GCN đứng tên 1 mình tôi từ năm 1993 (*đầu tiên là cấp bìa trắng, sau đó mới cấp đổi sang bìa đỏ*); Bà không yêu cầu đưa các con vào tham gia tố tụng, hiện nay không đồng ý chia đất cho các con, mà sẽ cho sau; Bà phản đối tất cả lời trình bày của ông H vì không đúng sự thật, diện tích đất của bà từ khi mẹ cho đến nay không đổi, tổng là 1328m² (1000m² đất thổ cư và 218m² đất ao); việc kiểm tra thực địa, hiện trạng đất được cán bộ địa chính phường kiểm tra thường xuyên và kết quả đo không đổi; tôi chưa bao giờ khai phá thêm đất hoặc kê khai thêm diện tích đất để xin cấp; khi cán bộ địa chính đến xác định ranh giới để cấp đất cho ông M, chính ông H ra ngăn cản gây khó khăn; ông H còn ép buộc bà kê khai thêm diện tích đất ngoài bìa đỏ vào đất của gia đình, bà phản đối thì bị ông H bạo hành (như đánh, tát, đổ nước sôi vào người...) nên bà phải ly hôn và chuyển ra ngoài ở, ông H cũng chưa bao giờ đến xin lỗi và đón bà về...

Ông H: Không nhất trí với ý kiến của nguyên đơn. Đất là đất chuyên canh từ năm 1974, có tài liệu chứng minh; Khi cấp đất cho ông M cũng đã xác định là đất của gia đình và khi đo đạc có tổ trưởng, hộ giáp ranh ký xác nhận nhưng khi cấp đất cho ông M đã lấy một phần đất của gia đình tôi sang đất của ông M; kết quả đo đạc vẫn giữ nguyên như trước không đổi nhưng số liệu trong bản đồ địa chính là không đúng thực tế, vì khi đó ở nhà không có ai để xác nhận kết quả đo; Bản thân ông còn mua thêm khoảng 194 đến 198m² đất để nhập vào đất của gia đình, nên đất đó phải có phần là đất của tôi, việc mua đất có người làm chứng bà Phúc, bà Duân; Đất của ông M đã bán một phần nên không thể còn như hiện nay; Việc đo đạc của Tòa án không đúng, kết quả lần 1 và lần 2 vẫn giống hệt nhau, không đúng với thực tế; có sự không M bạch giữ bà S và người mua đất của bà S nên mới có sự cố tình làm sai, bỏ ngoài sổ sách một số diện tích đất của gia đình; Ao là do ông đào từ đất thổ cư nhưng trên bản đồ đã bị chuyển thành đất Ao và diện tích đã bị tăng thêm không biết từ đâu.

Ông M: Tổng diện tích của bố mẹ tôi chỉ có 4500m², chia cho các con thì cũng chỉ có vậy, không thay đổi; nhất trí với lời trình bày của bà S, đất mẹ cho riêng bà S, không cho ông H; ông H bảo mẹ tôi gọi ông H xuống cho đất là điều vô lý vì chúng tôi còn có tận 7 anh chị em, không đến lượt ông H; ông H bảo mua thêm đất thì phải đưa ra được chứng cứ, mua của ai, bao nhiêu tiền, năm nào? Ông H đã nhiều lần khiếu nại đến đất của tôi thì đã có các bản kết luận của UBND, thanh tra, bản án hành chính của Tòa án đều khẳng định là đất của tôi. Tôi không nhất trí với bản án số 54 ngày 22/9/2025 của Tòa án khu vực 1 – Thái

Nguyên, đề nghị Tòa án tỉnh xem xét cho đúng pháp luật, bảo vệ quyền lợi của bà S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu ý kiến có quan điểm như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ; bị đơn kháng cáo quá hạn nhưng đã được chấp nhận kháng cáo quá hạn nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 09/9/2026, ông H chưa chấp hành đúng nội quy phiên tòa và không tuân theo sự điều khiển của Hội đồng xét xử, đã phải lập biên bản.

Về nội dung: Bà S và ông H kết hôn năm 1972. Ông bà đều thừa nhận, năm 1974 ông bà được cụ Hưng và cụ Bảo (bố mẹ bà S) tách cho thửa đất để xây nhà. Căn cứ Điều 12 Luật hôn nhân và gia đình năm 1959 *“mọi tài sản có trước, trong hôn nhân đều là tài sản chung của vợ chồng...”*. Cả hai vợ chồng cùng nhau xây dựng, tôn tạo nhà ở trên diện tích đất 84m², do đó thửa số 210, 211 tờ bản đồ 03 diện tích 1.328m² là tài sản chung của vợ chồng. Việc bà S yêu cầu công nhận đó là tài sản riêng của bà là không có căn cứ để chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu buộc ông H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B966404 ngày 22/8/1993. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đất là tài sản chung của vợ chồng và chia tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn. Các đương sự đều có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh biến động QSD nhà, đất đối với các thửa đất trên. Vì vậy, việc yêu cầu ông H trả giấy chứng nhận cho bà S là không cần thiết.

Nội dung kháng cáo của bị đơn ông Dương Thành H không đồng ý chia theo tỷ lệ ông H được hưởng 40%, bà S được hưởng 60%; Đề nghị Tòa án công nhận phần đất vợ chồng đã cho con gái là Dương Thị Tiểu Q; Đề nghị Tòa buộc ông Chu Thế M trả lại 556m² đất.

+ Do đây là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên ông H và bà S có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung. Bà S có công sức đóng góp nhiều hơn trong khối tài sản chung, nên Tòa án cấp sơ thẩm chia theo tỷ lệ bà S được hưởng 60%, ông H được hưởng 40% là có căn cứ và phù hợp với thực tế sử dụng, nguồn gốc đất và công sức đóng góp tôn tạo tài sản của hai bên.

+ Đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất đã tặng cho con gái Dương Thị Tiểu Q, thì việc bà S, ông H cho đất chị Q chưa được lập bằng văn bản, trên thực tế chị Q cũng chưa được giao đất, đồng thời chị Q cũng có ý kiến nếu bố mẹ không cho nữa thì giải quyết theo quy định của pháp luật, đến nay bà S không đồng ý cho chị Q nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận diện tích đất đã cho chị Q theo yêu cầu của ông H là đúng quy định.

+ Đề nghị buộc ông Chu Thế M trả lại 556m² đất: Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Chu Thế M và được

UBND tỉnh Thái Nguyên, các bản án hành chính sơ thẩm, phúc thẩm giải quyết công nhận quyền sử dụng đất của ông Chu Thế M. Do đó Toà án sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này là đúng quy định.

Bản án sơ thẩm số 54/2025/HNGĐ-ST ngày 22/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên là có căn cứ. Các yêu cầu trong đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có sai sót trong cách chia tài sản chung và số tiền đương sự phải trích chia giá trị chênh lệch tài sản. Cụ thể:

(+) Đối với tài sản chung là đất, bản án sơ thẩm xác định chia 40% cho ông H và 60% cho bà S, còn đối với ngôi nhà cấp 4 thì chia theo tỷ lệ ông H 50% và bà S 50%. Bản án sơ thẩm tính tổng giá trị tài sản chung để chia mà không tách đất và nhà theo tỷ lệ 60/40 là không chính xác. Dẫn đến tính sai số tiền 205.816.590đ bà S phải trích chia chênh lệch tài sản cho ông H;

(+) Anh T có trách nhiệm trích trả giá trị bằng tiền cho bà S và ông H phần diện tích chênh lệch do đã xây dựng công trình trên đất ($361,1\text{m}^2 - 300\text{m}^2 = 62,1\text{m}^2 \times 3.300.000\text{đ}/\text{m}^2 = 204.930.000\text{đ}$). Đây là số tiền trích chia từ tài sản chung là đất nên cần phải trả cho bà S 60%, ông H 40% mới phù hợp. Bản án sơ thẩm tuyên bà S và ông H mỗi người được trả 50% số tiền chênh lệch trên là không chính xác.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308/BLTTDS: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Chu Thị Mai S và ông Dương Thành H. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 54/2025/HNGĐ-ST ngày 22/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên đối với số tiền trích chia chênh lệch tài sản và số tiền anh T trích trả cho bà S và ông H.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự được miễn án phí dân sự phúc thẩm và phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà, xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, hội đồng xét xử thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1.]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Chu Thị Mai S làm trong hạn luật định; Đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Thành H làm quá thời hạn luật định, tuy nhiên đã được chấp nhận việc kháng cáo quá hạn tại Quyết định số 01/2026/QĐKCQH-HNGĐPT ngày 02/02/2026 của Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, nên đều được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.]. Về sự có mặt, vắng mặt đương sự: Tại phiên toà phúc thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn và vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng những người này đều đã có lời khai trong hồ sơ vụ án và được triệu tập

hợp lệ lần thứ 2, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt những người này.

[3.]. Các nội dung mà nguyên đơn, bị đơn kháng cáo gồm:

1/ Xác định quyền sử dụng đất trong GCNQSD đất cấp cho bà Chu Thị Mai S là tài sản chung của vợ chồng hay là tài sản riêng của bà S?

2/ Xác định có việc công nhận quyền sử dụng đất cho anh T do được tặng cho hay không?

3/ Xác định diện tích 592m² hiện đang có 02 nhà trọ do anh T xây có phải tài sản của vợ chồng bà S, ông H hay là của ông Chu Thế M (hiện nay ông M đã chuyển nhượng đất cho người khác)?

4/ Xác định tỉ lệ tài sản phân chia giữa bà S và ông H.

5/ Yêu cầu đo lại đất

[4.]. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, xác định được như sau:

- Ông H và bà S kết hôn tháng 12/1972 và ly hôn ngày 20/01/2012, tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 10/2012/QĐST-LHST ngày 20/01/2012 của TAND thành phố T. (BL 05)

- Tài sản tranh chấp trong vụ án gồm QSD đất và tài sản trên đất tại 02 thửa đất:

+ Thửa số 62, TĐĐ số 3, diện tích 208m², mục đích sử dụng “Ao”, nay trên bản đồ địa chính là thửa 210, TĐĐ số 8, diện tích 234m², bản đồ địa chính phường H, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên). Theo bà S diện tích trước đây là 218m², còn theo ông H là do ông đào từ đất thô cư có diện tích khoảng 187m²;

+ Thửa số 63, TĐĐ số 3, diện tích 1120m², mục đích sử dụng “Thổ cư”, nay trên bản đồ địa chính là một phần diện tích của thửa 211, TĐĐ số 8, diện tích cả thửa là 4102m², bản đồ địa chính phường H, TP. T, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên). Thửa 211 có tổng diện tích 4102m² là bao gồm cả phần diện tích cấp trong GCNQSD đất tên bà S và diện tích đất cấp trong GCNQSD đất cho ông M (em trai bà S).

Thửa đất số 62, 63 đã được cấp GCNQSD đất mang tên bà Chu Thị Mai S năm 1989 (bìa trắng), cấp đổi GCNQSD đất ngày 22/8/1993 (Theo Sơ đồ đặc hiện trạng – BL322, Quyết định giải quyết khiếu nại – BL 363, GCNQSD đất của bà S).

[5.]. Về việc xác định quyền sở hữu tài sản là QSD đất thửa 62, 63, TĐĐ số 3 trong GCNQSD đất tên bà Chu Thị Mai S:

Theo lời khai thống nhất của các đương sự và tại Quyết định giải quyết đơn khiếu nại của ông Dương Thành H số 1887/QĐ-UBND ngày 27/7/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên xác định thửa đất 62, 63, TĐĐ số 3 có nguồn gốc là của bố mẹ bà S (được nhà nước cấp tổng diện tích 4.500m²), sau đó năm 1970

bố mẹ bà S chia cho bà S một phần diện tích đất. Năm 1972, bà S và ông H kết hôn, năm 1989 và 1993 bà S được cấp GCNQSD đất với tổng diện tích là 1.328m² gồm 02 thửa 62 và 63, TĐĐ số 3.

Thời điểm bà S và ông H kết hôn là năm 1972, do đó cần áp dụng quy định tại Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1959, thì: *“Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới”*. Trên thực tế, sau khi kết hôn với bà S năm 1972 thì ông H đã liên tục ở và sử dụng thửa 62, 63, xây nhà ở ổn định trên đất, không có tranh chấp. Do đó xác định QSD đất thửa 62, 63, TĐĐ số 3 là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà S. Nên khi chia tài sản, cần áp dụng các quy định về tài sản chung của vợ chồng để xác định tỷ lệ phân chia. Đồng thời, áp dụng tinh thần của Án lệ số 03/2016 thì QSD đất trên được công nhận là tài sản chung của vợ chồng, tuy nhiên khi phân chia tài sản chung cần xác định bà S có công sức đóng góp nhiều hơn để phân chia cho phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định pháp luật, xét đến công sức đóng góp của các bên để phân chia tài sản cho ông H, bà S theo tỷ lệ bà S được 60%, ông H được 40% tài sản là phù hợp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S cho rằng: Tòa án sơ thẩm đã áp dụng các điều luật Hôn nhân và Gia đình hết hiệu lực pháp luật để giải quyết và thửa đất được tặng cho riêng bà S, QSD đất cũng đứng tên một mình bà S nên là tài sản riêng, không phải tài sản chung của vợ chồng. Thấy rằng, để xác định là tài sản chung của vợ chồng thì phải căn cứ vào nguồn gốc, thời điểm hình thành để áp dụng Luật Hôn nhân và Gia đình tương ứng tại thời điểm đó để xác định, chứ không phải là áp dụng Hôn nhân và Gia đình tại thời điểm phát sinh tranh chấp và người đứng tên trên giấy CNQSD đất để cho đó là tài sản chung hay riêng. Như đã phân tích ở trên thì quan điểm này của luật sư là không đúng với các căn cứ pháp luật.

[6.]. Về phần diện tích đất 592,5m² theo bản đồ địa chính thì nằm trong thửa 211, TĐĐ số 8 (tại vị trí số 8 trên Sơ đồ phân chia), trên đất có 02 nhà trọ cũ do anh T (con bà S, ông H) xây dựng.

Nội dung này đã được xác định rõ tại Báo cáo kết luận số 2070/BC-STNMT ngày 25/12/2005 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên V/v giải quyết đơn đề nghị cấp GCNQSD đất của ông Chu Thế M ở xóm N, xã P, huyện V, tỉnh Thái Nguyên (BL364-365); Quyết định số 1887/QĐ-UBND ngày 27/7/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên Giải quyết khiếu nại của ông Dương Thành H trú tại tổ 23, phường H., thành phố T (BL 362-363) và Bản án hành chính phúc thẩm số 138/2013/HC-PT ngày 06/8/2013 của TAND tối cao (BL 354-357). Các văn bản này đều thống nhất xác định diện tích đất 556m² mà hiện trên đất anh T đã xây 02 nhà trọ không thuộc QSD của vợ chồng ông H, bà S mà là đất của ông Chu Thế M (em trai bà S). Do đó không có căn cứ để chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc xác định diện tích này là tài sản chung của vợ chồng để phân chia.

[7.]. Về việc tặng cho đất cho anh T:

Theo lời khai của bà S, ông H đều thừa nhận có việc năm 2008 vợ chồng đã thỏa thuận tặng cho đất cho 02 con là anh T và chị Q mỗi người 300m² đất. Mặc dù các bên chưa làm thủ tục đăng ký sang tên QSD đất nhưng sau khi được tặng cho vợ chồng anh T đã sử dụng đất và xây dựng nhà kiên cố trên đất, ông H và bà S đều biết nhưng không phản đối. Do vậy áp dụng tinh thần của án lệ số 03/2016/AL cần công nhận giao dịch tặng cho QSD đất, xác định QSD đất được tặng cho là tài sản chung của anh T và chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T, công nhận QSD 300m² đất đã được tặng cho anh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H đề nghị công nhận 300m² là phần diện tích đất đã cho chị Q, cùng thời điểm với anh T. Tuy nhiên, chị Q chưa được giao đất và không có yêu cầu độc lập, cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị này của ông H.

Ngoài ra ông H còn đề nghị, diện tích anh T sử dụng bao nhiêu thì đề nghị công nhận cho anh T bằng ngần đó và không phải trích chia giá trị cho bố mẹ. Xét đây là chỉ đề nghị của một mình ông H, không được bà S đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận. Đối với giá trị đất mà anh T phải có trách nhiệm trích trả cho ông H, bà S, nếu ông H không nhận thì đó quyền tự định đoạt và sự thỏa thuận giữa ông H và anh T, Tòa án không giải quyết.

[8.]. Về việc giao phân chia tài sản của cấp sơ thẩm:

[8.1] Tòa án sơ thẩm đã giao cho bà S các phần tài sản gồm:

- Giao cho bà Chu Thị Mai S quản lý, sử dụng phần đất đánh số (1) diện tích đất 183,4m² đất ao thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ 03 (diện tích thực tế còn lại là 217,5m² - 34,1m² làm đường đi = 183,4m²). Tổng trị giá: 15.405.600 đồng. Trên đất có một phần nhà xe diện tích 25,7m² do anh T xây dựng, anh T có trách nhiệm tháo dỡ phần diện tích nhà xe để giao trả đất cho bà S khi bà S có yêu cầu (vị trí các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 theo trích đo hiện trạng, sơ đồ phân chia đất kèm theo).

- Giao cho bà Chu Thị Mai S quản lý, sử dụng phần đất đánh số (2) diện tích đất 157m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ 03, đất ở đô thị, trên đất không có tài sản gì. Trị giá: 518.100.000 đồng (vị trí các mốc 7,8,9,10,11,7 theo trích đo hiện trạng, sơ đồ phân chia đất kèm theo).

- Giao cho bà Chu Thị Mai S quản lý, sử dụng phần đất đánh số (3) diện tích đất 291,2m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ 03. Tổng trị giá đất: 960.960.000 đồng.

Giao cho bà S quản lý, sử dụng tài sản trên đất là 01 nhà cấp 4 (dãy nhà trọ), nền lát gạch 40x40, mái lợp tôn xây dựng năm 2012, diện tích 231,08 do anh T xây dựng, trị giá 295.326.648 đồng (vị trí các mốc 14, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 12,

13, 14 theo trích đo hiện trạng, sơ đồ phân chia đất kèm theo). Đối với căn nhà này bà S có trách nhiệm trả giá trị nhà là 295.326.648đ cho anh T.

- Do anh T được giao diện tích đất là 362,1m², nhiều hơn diện tích được tặng cho là 62,1m² nên bà S được nhận $\frac{1}{2}$ giá trị diện tích đất 62,1m² đất ở đô thị do anh T trả là 102.465.000đ.

Như vậy, tổng giá trị tài sản bà S được nhận trong khối tài sản chung vợ chồng được phân chia là: 1.596.930.600 đồng.

[8.2] Tòa án sơ thẩm giao cho ông H các tài sản gồm:

- Giao cho ông Dương Thành H quản lý, sử dụng phần đất đánh số (4) diện tích 231,8m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 03. Tổng trị giá đất: 764.940.000 đồng. Giao cho ông H quản lý, sử dụng tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 1986 mái đồ bê tông, trên mái lợp tôn chống nóng nền lát gạch đá hoa diện tích 78,6m² trị giá 83.592.600 đồng (vị trí các mốc 6,7,11,12,13,14,15,16,17,6 theo trích đo hiện trạng, sơ đồ phân chia đất kèm theo).

Trên đất có một phần nhà xe diện tích 15,5m² do anh T xây dựng, anh T có trách nhiệm tháo dỡ phần diện tích nhà xe để giao trả đất cho ông H khi ông H có yêu cầu.

- Ông H được nhận $\frac{1}{2}$ giá trị diện tích đất 62,1m² đất ở đô thị do anh T trả là 102.465.000đ.

[8.3] Tổng giá trị tài sản chung của vợ chồng ông H, bà S sau khi trừ đi 300m² đất ở đô thị của thửa 211 đã tặng cho anh T, trừ đi 34,1m² đất Ao của thửa 210 làm đường đi, là: **1.596.930.600 đồng + 950.997.600 đồng** (là tổng giá trị bà S được nhận trong khối tài sản chung vợ chồng được phân chia) = **2.547.928.200 đồng**.

Phần tài sản chia cho bà S thực tế được giao tương ứng 60% giá trị tài sản là: 1.528.756.920đ. Phần tài sản chia cho ông H tương ứng 40% giá trị tài sản là: 1.019.171.280đ, nên bà S phải trích trả cho ông H giá trị chênh lệch là 68.173.680đ, làm tròn là **68.173.500đ** (sáu mươi tám triệu một trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng). Tòa án cấp sơ thẩm tính giá trị chênh lệch tài sản mà bà S phải trích trả cho ông H là **205.816.590đ** là không chính xác, do đó cần sửa nội dung này.

[9.] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà S về việc buộc ông H phải trả lại giấy CNQSD đất cấp năm 1993 và yêu cầu kháng cáo của ông H đề nghị công nhận đất đã tặng cho chị Q từ năm 2009, không được Hội đồng xét xử chấp nhận như đã nhận định ở trên.

[10.] Từ những căn cứ trên, thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà S và bị đơn ông H. Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm có sai sót trong việc tính giá trị chênh lệch tài sản mà bà S phải trích trả cho ông H, nên cần sửa một phần bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số

54/2025/HNGĐ-ST ngày 22/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Thái Nguyên về giá trị trích chia tài sản chung và án phí.

[11]. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[11.1.] Án phí sơ thẩm: Bà Chu Thị Mai S, ông Dương Thành H được miễn án phí do là người cao tuổi.

Anh T có yêu cầu độc lập đối với bà S, ông H và yêu cầu độc được chấp nhận lập nên không phải chịu án phí đối với yêu cầu này mà bà S, ông H mới phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận của anh T. Tuy nhiên do bà S, ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[11.2.] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà S, ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[12]. Quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[13.] Đề nghị của đại diện VKS tại phiên tòa là có căn cứ pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Chu Thị Mai S và kháng cáo của bị đơn ông Dương Thành H đối với bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 54/2025/HNGĐ-ST ngày 22/9/2025 Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Sửa một phần bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 54/2025/HNGĐ-ST ngày 22/9/2025 Toà án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên về số tiền phải trích chia, cụ thể như sau:

II. Áp dụng: Điều 26, 28, 35, 39, 157, 158, 159, 160, 164, 165, 227, 228, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 24, 26, 29, 31, 33, 34, 35, 47, Điều 59, Điều 61, 62 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 122, 127, 128, 137, 212, 213, 217, 219; 22; 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 luật Đất đai 2013; Điều 12 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959; Điều 59, 62, 63 Luật Hôn nhân và gia đình 2010, Án lệ số 03/2016/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị Mai S về việc yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị Mai S về việc công nhận quyền sử dụng thửa đất số 62, 63 (nay là thửa 210,211) tờ bản đồ số 03, tại phường P, tỉnh Thái Nguyên là tài sản riêng của bà Chu Thị Mai S.

3. Chia tài sản chung của bà Chu Thị Mai S và ông Dương Thành H là đất và các công trình trên đất tại thửa số 210, 211, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại tổ 10, phường H., thành phố T (nay là: Tổ 33, phường P), tỉnh Thái Nguyên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 966404 do UBND thành phố T cấp ngày 22/8/1993 mang tên Chu Thị Mai S, có tổng giá trị là 2.547.928.200đ (*Hai tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm hai mươi tám nghìn hai trăm đồng*), cụ thể như sau:

3.1. Phân chia cho bà Chu Thị Mai S các tài sản tương ứng 60% giá trị tài sản chung vợ chồng (tương đương 1.528.756.920đ) gồm:

3.1.1. Giao cho bà Chu Thị Mai S được quyền sử dụng phần đất đánh số (1) diện tích đất 183,4m² đất ao thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ 03, là diện tích thực tế còn lại sau khi trừ 34,1m² làm đường đi (217,5m² - 34,1m² = 183,4m²). Tổng trị giá: **15.405.600** đồng. Trên đất có một phần nhà xe diện tích 25,7m² do anh T xây dựng, anh T có trách nhiệm tháo dỡ phần diện tích nhà xe để giao trả đất cho bà S khi bà S có yêu cầu (vị trí các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1).

3.1.2. Giao cho bà Chu Thị Mai S được quyền sử dụng phần đất đánh số (2) diện tích đất 157m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ 03, đất ở đô thị, trên đất không có tài sản gì. Trị giá: **518.100.000** đồng (vị trí các mốc 7,8,9,10,11,7).

3.1.3. Giao cho bà Chu Thị Mai S được quyền sử dụng phần đất đánh số (3) diện tích đất 291,2m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ 03. Trị giá đất: **960.960.000**đồng; Giao cho bà S sử dụng tài sản trên đất là 01 nhà cấp 4 (dãy nhà trọ), nền lát gạch 40x40, mái lợp tôn xây dựng năm 2012, diện tích 231,08 do anh T xây dựng, hiện anh T đang quản lý, sử dụng trị giá **295.326.648** đồng (vị trí các mốc 14,26,27,28,29,30,31,12,13,14).

Bà S có trách nhiệm trích trả cho anh T giá trị tài sản trên đất là **295.326.648** đồng.

3.1.4. Bà S được nhận $\frac{1}{2}$ giá trị diện tích đất 62,1m² đất ở đô thị do anh T trả là 102.465.000đ (*Một trăm linh hai triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*).

3.1.5. Tổng giá trị tài sản QSD đất và tài sản trên đất bà S được nhận trong khối tài sản chung vợ chồng là: 1.596.930.600 đồng.

3.1.6. Bà S có trách nhiệm trích trả cho ông H giá trị chênh lệch tài sản là: **68.173.500đ** (*Sáu mươi tám triệu một trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm đồng*).

3.2. Phân chia cho ông Dương Thành H các tài sản tương ứng 40% giá trị tài sản chung vợ chồng (Tương đương 1.019.171.280đ) gồm:

3.2.1. Giao cho ông Dương Thành H được quyền sử dụng phần đất đánh số (4) diện tích 231,8m² đất ở đô thị thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 03. Trị giá

đất: 764.940.000 đồng. Giao cho ông H sử dụng tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 1986 mái đồ bê tông, trên mái lợp tôn chống nóng nền lát gạch đá hoa diện tích 78,6m², trị giá 83.592.600 đồng (vị trí các mốc 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 6). Trên đất có một phần nhà xe diện tích 15,5m² do anh T xây dựng, anh T có trách nhiệm tháo dỡ phần diện tích nhà xe để giao trả đất cho ông H khi ông H có yêu cầu.

3.2.2. Ông H được nhận $\frac{1}{2}$ giá trị diện tích đất 62,1m² đất ở đô thị do anh T trả là 102.465.000đ (*Một trăm linh hai triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*).

3.2.3. Tổng giá trị tài sản QSD đất và tài sản trên đất ông H được nhận trong khối tài sản chung vợ chồng là: 950.997.600 đồng.

3.2.4. Ông H còn được nhận số tiền chênh lệch là **68.173.500đ** do bà S trích trả.

3.3. Tách 1 phần diện tích đất là 34,1m² từ tổng diện tích 217,5m², tại thửa 210, tờ bản đồ số 03, mục đích sử dụng là đất Ao, có diện tích trong giấy chứng nhận là 208m², diện tích theo bản đồ địa chính là 234m², theo trích đo hiện trạng sử dụng là 217,5m² làm lối đi vào thửa đất và nhà của ông H. Vị trí lối đi được đánh số (6) có diện tích 34,1m² (vị trí các mốc 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 6).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Dương Thành T, công nhận quyền sử dụng 300m² đất và tài sản trên đất tại thửa 211 là của anh T.

- Giao cho anh Dương Thành T quản lý, sử dụng phần đất đánh số (5) diện tích đất diện tích 362,1m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 03. Trị giá đất: 1.194.930.000 đồng. Trên đất anh T, chị Y tiếp tục sử dụng 01 nhà xây 4 tầng xây dựng năm 2008, nền lát gạch 40x40 diện tích 222,4m² và các công trình khác trên đất do anh T xây dựng, có giá trị: 1.384.866.590 đồng (*Một tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm chín mươi đồng*). Vị trí đất theo các mốc 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 14.

(Vị trí đất theo các mốc, theo trích đo hiện trạng và sơ đồ phân chia đất kèm theo bản án sơ thẩm)

Anh T có trách nhiệm trích trả giá trị bằng tiền cho bà S và ông H phần diện tích chênh lệch 62,1m² do đã xây dựng công trình trên đất, có giá 204.930.000 đồng (*Hai trăm linh bốn triệu, chín trăm ba mươi nghìn đồng*). Anh T phải trích trả cho bà S và ông H, mỗi người là 102.465.000 đồng (*Một trăm linh hai triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại

Điều 357 BLDS về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền và Điều 468 BLDS năm 2015 về lãi suất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà S, ông H, anh T có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh biên động QSD nhà, đất đối với các thửa đất trên theo quy định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 160, khoản 2 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự,

5.1. Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Các đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định cụ thể như sau:

- Ông H, bà S, anh T mỗi người phải chịu 1/3 chi phí tiền chi phí khai thác hồ sơ, xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản mỗi người 15.000.000đ : 3 = 5.000.000đồng. Anh T, ông H mỗi người phải có trách nhiệm trả cho bà S số tiền là 5.000.000 đồng.

5.2. Chi phí tố tụng xem xét thẩm định lại, tại cấp phúc thẩm: Ông H phải chịu số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Đã thực hiện xong.

6. Về án phí sơ thẩm: Bà S, ông H được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản được hưởng do thuộc trường hợp là người cao tuổi.

Anh T được chấp nhận yêu cầu độc lập nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà S, ông H được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng yêu cầu độc lập của anh T được chấp nhận nhưng được miễn do thuộc trường hợp là người cao tuổi.

7. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Chu Thị Mai S và ông Dương Thành H do là người cao tuổi.

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, người phải thi hành án 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 khoản 2 Điều 4, các Điều 6, 7, 8 và Điều 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự 2015.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND khu vực 1 - Thái Nguyên;
- THADS khu vực 1 - Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)
Nguyễn Thị Thuỷ**

