

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **03/2026/HNGĐ-PT**

Ngày: 14/01/2026

V/v Kiện chia tài sản sau ly hôn

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường và bà Nguyễn Thị Thu Trang

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: Bà Lê Thị Bích Thủy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 01 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: 55/2025/TLPT-HNGĐ ngày 18/11/2025 về việc: “*Kiện chia tài sản sau ly hôn*”. Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 50/2025/HNGĐ-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2026/QĐ-PT ngày 07/01/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Tô Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 39 đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thế L, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 39 đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Văn N - Văn phòng Luật sư B, đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 164 P, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Văn Phòng Công Chứng Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đặng Miên T; chức vụ: Chuyên viên; địa chỉ: Số 36 – 38 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1990; địa chỉ: số 33 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1997; địa chỉ: Hẻm số 77, đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Anh Nguyễn Lan A, sinh năm 2009; địa chỉ: Số 39 đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Tô Thị H trình bày:

Bà Tô Thị H và ông Nguyễn Thế L trước đây là vợ chồng, nhưng đã ly hôn theo Quyết định số 389/2024/QĐST-HNGĐ ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, tài sản chung chưa chia. Trong quá trình chung sống với nhau bà H và ông L đã tạo lập được tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17, diện tích 134,2m², nguồn gốc nhận chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Tô Thị H và ông Nguyễn Thế L.

Sau khi ly hôn bà H và ông L đã thỏa thuận phân chia tài sản chung và yêu cầu Văn phòng Công chứng Đ công chứng nhưng ông L không thực hiện. Vì vậy, nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của bà H và ông L là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17, tại số nhà 39 đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk cho mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị, bà H xin được nhận tài sản bằng hiện vật và bù trừ $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản thành tiền cho ông L.

Hủy bỏ văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn do Văn phòng Công chứng Đại an công chứng ngày 21/10/2024, số công chứng 21494, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thế L trình bày:

Ông L và bà H đã ly hôn vào ngày 02/08/2024, theo Quyết định thuận tình ly hôn của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Ông L xác định giữa ông L và bà H có tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17, tại số nhà 39 đường A, phường E, tỉnh Đắk Lắk. Hiện ông L và bà H đang sinh sống ở đây.

Ông L và bà H đã thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn được Văn phòng công chứng Đ công chứng, nhưng ông L không thực hiện được vì vướng thủ tục

giấy tờ do thừa đất trên bị thu hồi một phần để làm đường nên Phòng Tài nguyên và Môi trường không giải quyết.

Nay bà H khởi kiện chia tài sản chung ông L không đồng ý; ông L cho rằng kết quả định giá đất và nhà quá cao so với thực tế. Ông có nguyện vọng nhận hiện vật và bù trừ giá $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản thành tiền cho bà H.

Tại bản tự khai đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Đ trình bày:

Việc bà H và ông L đến Văn phòng Công chứng Đ đề nghị công chứng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc việc công chứng viên và Văn phòng Công chứng Đ thực hiện công chứng về hình thức và nội dung là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu P, chị Nguyễn Thị Thanh H1, anh Nguyễn Lan A trình bày:

Chị Nguyễn Thị Thu P, chị Nguyễn Thị Thanh H1, anh Nguyễn Lan A là con ruột ông L và bà H. Những người con của ông L bà H xác định không tranh chấp, không có công sức đóng góp gì vào tài sản chung của ông L, bà H.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 50/2025/HNGĐ-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 33, Điều 38, Điều 59, Điều 62 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị H.

- Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn do Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 21/10/2024, số công chứng 21494, quyền số 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Về tài sản chung của bà Tô Thị H và ông Nguyễn Thế L gồm: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17, diện tích 134,2m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 107929 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/03/2022. Trị giá 3.401.228.600 đồng.

Chia bà cho bà Tô Thị H và ông Nguyễn Thế L mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ trị giá Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17, diện tích $134,2m^2$, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 107929 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/03/2022. Trị giá thành tiền 1.700.614.300 đồng ($3.401.228.600 \text{ đồng} / 2 = 1.700.614.300 \text{ đồng}$).

Giao cho bà Tô Thị H được quyền quản lý, sở hữu Quyền sử dụng đất là thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17, diện tích $134,2m^2$, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 107929 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/03/2022 và tài sản gắn liền với đất gồm 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích $115,8m^2 + 88,8m^2$, 01 mái hiên trước nhà diện tích $25m^2$, cổng sắt trước nhà $16,8m^2$, sân sau nhà diện tích $11m^2$, cổng sau nhà $15,2m^2$. Tọa lạc tại: Phường E, tỉnh Đắk Lắk.

Về bù trừ chênh lệch tài sản: Buộc nguyên đơn bà Tô Thị H có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Thế L số tiền chênh lệch tài sản là 1.700.614.300 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/9/2025, bị đơn ông Nguyễn Thế L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp, giao toàn bộ nhà đất cho ông L quản lý, sử dụng, định đoạt; ông L có nghĩa vụ thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản cho bà H. Ông L là người cao tuổi do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải chịu án phí sơ thẩm là không đúng.

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: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm – Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý 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:

[1] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Tô Thị H khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với ông Nguyễn Thế L là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17, diện tích 134,2m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 107929 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/03/2022 cho ông Nguyễn Thế L, bà Tô Thị H.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định và định giá tài sản tranh chấp trên, theo đó Tại chứng thư thẩm định giá số 254/2025/07180/CV-VATC ngày 29/7/2025 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản Toàn Cầu thể hiện tổng giá trị tài sản thẩm định giá là 3.401.339.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L không đồng ý với kết quả định giá và yêu cầu hoãn phiên tòa để định giá lại tài sản đang tranh chấp nhưng không được chấp nhận. Do đó, ông L kháng cáo yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thế L, thấy rằng:

Ngày 15/9/2025, Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản T ban hành văn bản số 09/2025/CV-VATC nội dung thu hồi chứng thư thẩm định giá số 254/2025/07180/CV-VATC ngày 29/7/2025 do có sự khác biệt giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đơn khiếu nại của ông Nguyễn Thế L, cụ thể: Phần diện tích đất có thông báo thu hồi, phần diện tích 3,7m² nằm trong quy hoạch chưa được làm rõ là thuộc phần đất ở hay đất trồng cây hàng năm khác, kết cấu công trình xây dựng có sự khác biệt giữa mô tả của ông L và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ.

Xét thấy, do Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài sản T đã thu hồi kết quả định giá, tại cấp phúc thẩm các bên không thống nhất được giá trị tài sản tranh chấp, xem như Bản án sơ thẩm chia tài sản chưa có kết quả định giá. Mặc dù, bị đơn có yêu cầu định giá lại giá trị tài sản, tuy nhiên giá trị tài sản là căn cứ để chia tài sản, việc định giá tại cấp phúc thẩm sẽ tước đi quyền kháng cáo của các đương sự nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế L hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Chi phí thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn ông Nguyễn Thế L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

[1] Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế L – Hủy Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 50/2025/HNGĐ-ST ngày 15/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thế L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TPT TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 – Đắk Lắk;
- PTHADS khu vực 1;
- Các đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền