

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 489/2026/DS-PT

Ngày: 21-8-2026

V/v: “*Tranh chấp tài sản chung*”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Xô và ông Nguyễn Lê Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 364/2026/TLPT-DS, ngày 10/6/2026 về việc “Tranh chấp tài sản chung”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 399/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Ngô Thanh X, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: KDC K, khu phố C, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần B, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: 2 L, tổ dân phố B, phường B, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Ngô Hữu Q, sinh năm 1963 (vắng mặt);

2/ Ông Ngô Thái B1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3/ Ông Ngô Hoàng Y, sinh năm 1993 (vắng mặt);

4/ Bà Ngô Thị Hoài T1, sinh năm 1995 (vắng mặt);

5/ Ông Ngô Hoàng V, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông B1, ông Y, bà T1: Bà Nguyễn Thị T.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường H, tỉnh Lâm Đồng

Người kháng cáo: Bị đơn ông Ngô Thanh X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T có chồng là ông Ngô Hữu Q và 05 người con gồm Ngô Thanh X, Ngô Thái B1, Ngô Hoàng Y, Ngô Thị Hoài T1, Ngô Hoàng V. Ngày 12/7/1997, bà Nguyễn Thị T được Ủy an nhân dân thị xã P cấp diện tích 2.701 m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A327109. Nguồn gốc đất là cha mẹ bà cho bà. Năm 2003, bà T đã bị thu hồi toàn bộ diện tích 2.701 m² đất và được cấp lại 08 thửa đất khác, trong đó có hai thửa đất gồm:

Thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52 m² đất ở đô thị tọa lạc tại Khu dân cư K, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/7/2023 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T;

Thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15 m² đất ở đô thị tọa lạc tại Khu dân cư K, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 07/02/2022 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T.

Trên hai thửa đất này sau khi nhận từ nhà nước, bà T đã xây dựng 01 nhà tiền chế để sử dụng làm nơi rửa xe. Hiện nay ông Ngô Thanh X đang quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Mặc dù nguồn gốc đất là của ba mẹ bà cho bà nhưng vì bà đã đưa vào sử dụng chung cho cả hộ gia đình bà gồm chồng và 05 người con, nên bà xác định 02 thửa đất 467 và 468 nêu trên cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T gồm 07 người gồm Nguyễn Thị T, Ngô Hữu Q, Ngô Thanh X, Ngô Thái B1, Ngô Hoàng Y, Ngô Thị Hoài T1, Ngô Hoàng V.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án chia thửa đất số 467, 468 cho 07 người gồm: Nguyễn Thị T, Ngô Hữu Q, Ngô Thanh X, Ngô Thái B1, Ngô Hoàng Y, Ngô Thị Hoài T1, Ngô Hoàng V. Bà yêu cầu được nhận tài sản chung bằng hiện vật và hoàn tiền cho những người còn lại.

Bà thống nhất với trị giá 02 thửa đất là 8.500.000.000 đồng. Đối với tài sản trên đất là 01 nhà tiền chế để sử dụng làm nơi rửa xe, đây là công trình do bà xây dựng nên bà không yêu cầu chia tài sản này, bà sẽ tự tháo dỡ.

Bị đơn ông Ngô Thanh X trình bày: Ông X là con của bà Nguyễn Thị T, Ngô Hữu Q. Bà T và ông Q có 05 người con gồm Ngô Thanh X, Ngô Thái B1, Ngô Hoàng Y, Ngô Thị Hoài T1, Ngô Hoàng V.

Ngày 12/7/1997, bà Nguyễn Thị T được Ủy an nhân dân thị xã P cấp diện tích 2.701 m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A327109. Nguồn gốc đất là ông bà ngoại để lại cho bà T. Năm 2003, bà T đã bị thu hồi toàn bộ diện tích 2.701 m² đất và được cấp lại 08 lô đất khác, trong đó có thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52 m² đất ở đô thị tọa lạc tại Khu dân cư K, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/7/2023 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15 m² đất ở đô thị tọa lạc tại Khu dân cư K, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 07/02/2022 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T. 08 lô đất bà T tự quản lý, sử dụng và đã bán hết 06 lô đất để trang trải nợ nần, không chia cho ông lô đất nào, hoặc sau khi bán tài sản, bà T cũng không cho ông đồng nào từ tiền đã bán đất.

Trên hai thửa đất 467 và 468, bà T đã xây dựng 01 nhà tiền chế để sử dụng làm nơi rửa xe. Hiện nay ông đang quản lý, sử dụng diện tích đất này, ông chỉ có nơi này là nơi ở duy nhất.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu chia 02 thửa đất số 468, 467, ông yêu cầu được chia 01 lô đất để ở vì hiện nay ông không có chỗ ở, ông cũng không có khả năng hoàn lại tiền cho những đồng sở hữu.

Đối với giá tài sản, ông không có ý kiến gì.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Thanh X là ông Trần B trình bày:

Bà Nguyễn Thị T đã giao hai thửa đất 467 và 468 cùng tài sản trên đất cho ông X trông coi, giữ gìn, bảo quản từ tháng 4/2020 đến nay, nên ông X yêu cầu được tính công sức với tổng số tiền 657.000.000 đồng.

Đồng thời, bà T yêu cầu chia tài sản cho 07 người là không đúng, bởi lẽ theo công văn số 696/BC-CAP ngày 08/9/2025 thì hộ gia đình bà Nguyễn Thị T vào năm 2022 chỉ có 06 khẩu, không có ông Ngô Hữu Q nên ông Q không được chia tài sản chung này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hữu Q trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của bà T, yêu cầu chia 02 thửa đất số 468, 467 cho 07 người gồm: Nguyễn Thị T, Ngô Hữu Q, Ngô Thanh X, Ngô Thái B1, Ngô Hoàng Y, Ngô Thị Hoài T1, Ngô Hoàng V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng V trình bày: Ông thống nhất với ý kiến của bà T, yêu cầu chia 02 thửa đất số 468, 467 cho 07 người gồm: Nguyễn Thị T, Ngô Hữu Q, Ngô Thanh X, Ngô Thái B1, Ngô Hoàng Y, Ngô Thị Hoài T1, Ngô Hoàng V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 219 ; Khoản 5 Điều 26, Điều 236 Luật đất đai 2024; Điểm đ Điều 12, Điểm a Khoản 7 Điều 27 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T**:

Xác định thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15m² đất ở đô thị thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 07/02/2022 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** và thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52m² đất ở đô thị thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/7/2023 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** cùng tọa lạc tại Khu dân cư K, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng) là tài sản chung của bà **Nguyễn Thị T**, ông **Ngô Hữu Q**, ông **Ngô Thanh X**, ông **Ngô Thái B1**, ông **Ngô Hoàng Y**, bà **Ngô Thị Hoài T1**, ông **Ngô Hoàng V**.

Chia tài sản chung là thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15m² đất ở đô thị thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 07/02/2022 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** và thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52m² đất ở đô thị thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/7/2023 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** cùng tọa lạc tại Khu dân cư K, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng) cho bà **Nguyễn Thị T**, ông **Ngô Hữu Q**, ông **Ngô Thanh X**, ông **Ngô Thái B1**, ông **Ngô Hoàng Y**, bà **Ngô Thị Hoài T1**, ông **Ngô Hoàng V**, mỗi người được nhận số tiền 1.214.285.714 đồng, tương đương 34,2385m² đất. Do ông **Ngô Hữu Q**, ông **Ngô Thái B1**, ông **Ngô Hoàng Y**, **Ngô Thị Hoài T1**, ông **Ngô Hoàng V** giao phần tài sản được chia cho bà **T** nên bà **T** được nhận số tiền 7.285.714.286 đồng, tương đương 205.437 m² đất.

Bà **Nguyễn Thị T** được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15m² đất ở đô thị thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 07/02/2022 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** và thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52m² đất ở đô thị thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/7/2023 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** cùng tọa

lạc tại Khu dân cư K, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng).

Bà **Nguyễn Thị T** có nghĩa vụ trả cho ông **Ngô Thanh X** số tiền 1.214.285.714 đồng.

Ông **Ngô Thanh X** phải giao cho bà **Nguyễn Thị T** thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15m² đất ở đô thị thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 07/02/2022 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** và thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52m² đất ở đô thị thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/7/2023 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** cùng tọa lạc tại Khu dân cư K, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng).

Bà **Nguyễn Thị T** liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 07/02/2022 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/7/2023 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/5/2026, bị đơn ông **Ngô Thanh X** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chia 01 thửa đất còn một thửa đất thì giao ông được quyền sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ cũng như lời trình bày của các đương sự có thể khẳng định toàn bộ diện tích đất tranh chấp là do nhà nước bồi thường hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất của bà **Nguyễn Thị T**. Sau khi Nhà nước giao đất thì bà **T** đã đưa vào sử dụng chung cho cả gia đình nên đây là tài sản chung. Đối

với 06 lô đất đã bán thì quá trình giải quyết không có ai tranh chấp nên không xem xét. Đối với 02 lô đất hiện đang tranh chấp thì được chia đều cho các thành viên là đúng quy định; đối với yêu cầu tính công sức quản lý của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 28/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về việc vắng mặt của đương sự: Ông B1, ông Y và bà T1 vắng mặt đã có người đại diện theo ủy quyền, ông Q, ông V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hạn hạn cáo: Ông Ngô Thanh X làm đơn kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1]. Diện tích 2.701m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A327109 do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp ngày 12/7/1997 đứng tên bà Nguyễn Thị T có nguồn gốc là do cha, mẹ bà T cho bà, sau đó vợ chồng bà T cùng các con sinh sống ổn định và được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Đến năm 2023, nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất của bà T và cấp tái định cư cho hộ bà Nguyễn Thị T gồm 08 thửa đất tại Khu dân cư K. Quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng 06 thửa, còn lại 02 thửa gồm: Thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 và thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52 m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 cấp ngày 05/7/2023 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T, cả hai thửa đất tọa lạc tại Khu dân cư kênh bầu, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng.

[2.2]. Xét yêu cầu chia tài sản chung đối với 02 thửa đất nêu trên, nhận thấy: Nguồn gốc hình thành tài sản chung là quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên

là do Nhà nước thu hồi, bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi diện tích 2.701m² đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A327109 do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp ngày 12/7/1997 đứng tên bà Nguyễn Thị T.

[2.2.1]. Mặc dù nguồn gốc diện tích đất bị thu hồi là do cha, mẹ bà T cho bà T và bà T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T đã đưa vào sử dụng chung trong gia đình và chính bà T cũng đã xác định đây là tài sản chung của gia đình, vì vậy có cơ sở để xác định toàn bộ diện tích đất bị thu hồi là tài sản thuộc sở hữu chung. Sau khi thu hồi thì gia đình bà T đã được bồi thường hỗ trợ và tái định cư 08 lô đất tại Khu dân cư K, phường X. Tại thời điểm thu hồi, bồi thường hỗ trợ và tái định cư thì các thành viên trong gia đình bà T đều thống nhất và không ai có ý kiến gì. Theo bà Nguyễn Thị T trình bày thì ngay ban đầu, khi thu hồi chỉ bồi thường 03 lô tái định cư nhưng do bà khiếu nại nên mới được bồi thường 08 lô đất vì vậy khi bà chuyển nhượng 05 lô thì không cần phải có ý kiến của các thành viên trong gia đình, đối với 03 lô được nhà nước bồi thường thì đã chuyển nhượng 01 lô lấy tiền để trang trải cuộc sống và xây dựng cơ sở cho các con làm ăn, còn 02 lô nay bà yêu cầu chia đều cho các thành viên trong gia đình.

Mặc dù trong vụ án này, ông X có trình bày là khi chuyển nhượng các lô đất thì bà T đã sử dụng tiền để trang trải nợ nần và không chia cho ông nhưng quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 06 lô đất này thì các thành viên trong hộ gia đình bà T cũng không có ai tranh chấp vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với 02 lô đất còn lại là thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 và thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 thì bà T đã xây dựng 01 nhà tiền chế và ông X đang là người trực tiếp quản lý sử dụng để làm nơi rửa xe từ năm 2020 đến nay.

[2.2.2]. Xét yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 và thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 thì như đã nhận định ở trên, 02 thửa đất này là tài sản chung của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T2.

Tại công văn số 696/BC-CAP ngày 08/9/2025 của Công an phường H xác định thời điểm ngày 17/8/2022, hộ gia đình bà Nguyễn Thị T chỉ có 06 nhân khẩu gồm bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Thanh X, ông Ngô Thái B1, ông Ngô Hoàng Y, bà Ngô Thị Hoài T1, ông Ngô Hoàng V. Ông Ngô Hữu Q không có chung hộ khẩu với vợ con. Tuy nhiên theo bà T và ông Q xác định, ngày xưa, do tính chất công việc đi biển phải vào Hợp tác xã tại phường Đ, nên ông Q không nhập khẩu chung với bà T tại xã P, nhưng thực tế ông Q vẫn chung sống với bà T và các con từ trước đến nay, quá trình giải quyết vụ án thì ông X cũng thừa nhận ông Q là cha của mình và có sống chung cùng gia đình. Hơn nữa, hộ bà T được cấp đất tái định cư từ diện tích 2.701 m² đất đã bị thu hồi, không phải được nhà nước cấp đất theo bình quân nhân khẩu nên việc

trong hộ khẩu của bà T không có ông Q cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Q khi chia tài sản chung trong hộ gia đình bà T.

Quá trình giải quyết vụ án thì ông Ngô Thanh X yêu cầu được chia 01 thửa đất bất kỳ trong hai thửa 467 và 468 vì ông không còn chỗ ở nào khác, tuy nhiên ông không có khả năng hoàn tiền cho các đồng sở hữu là không đảm bảo bởi lẽ đây là tài sản thuộc sở hữu chung thì các thành viên đều có quyền ngang nhau trong việc sở hữu, sử dụng và định đoạt nhưng ông X muốn nhận đất nhưng không có khả năng hoàn tiền là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người khác nên không có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy cần giao tài sản cho người khác và hoàn lại giá trị được hưởng cho ông Ngô Thanh X là phù hợp. Quá trình giải quyết vụ án thì các đồng sở hữu khác thống nhất giao cho bà T và bà T cũng có nguyện vọng được nhận hiện vật và đồng ý hoàn lại giá trị cho các đồng sở hữu nên cần chấp nhận yêu cầu của bà T.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/11/2023 của Công ty TNHH T3 thì diện tích đất 239.67m² (119.15m² + 120.52m²) của 02 thửa đất 467 và 468 có giá 8.500.000.000 đồng, tương đương 35.465.431 đồng/m². Chia đều cho 7 người mỗi người được nhận 1.214.285.714 đồng, tương đương 34,2385m².

Ông Ngô Hữu Q, ông Ngô Thái B1, ông Ngô Hoàng Y, bà Ngô Thị Hoài T1, ông Ngô Hoàng V tự nguyện giao tài sản được chia cho bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng và không yêu cầu bà T hoàn tiền chia tài sản. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên chấp nhận. Vì vậy bà T được nhận 06 phần và hoàn lại giá trị 01 phần cho ông Ngô Thanh X với số tiền là 1.214.285.714 đồng.

[3]. Đối với yêu cầu của ông Ngô Thanh X về việc buộc bà T phải trả 657.000.000 đồng, là tiền công trông coi, giữ gìn, bảo quản hai thửa đất 467 và 468 cùng toàn bộ tài sản trên đất trong thời gian từ tháng 4/2020 đến nay. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đây là yêu cầu phản tố và ông Ngô Thanh X không có đơn yêu cầu phản tố nên không xem xét là chưa đảm bảo. Vì đây là tài sản thuộc sở hữu chung nên khi giải quyết phân chia thì có tính đến công sức đóng góp vào sự hình thành cũng như quản lý, trông coi, tôn tạo làm tăng giá trị. Vì vậy cần phải xem xét ông Ngô Thanh X có công sức hay không mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng sở hữu.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, theo lời trình bày của các đương sự thì căn nhà trên đất là do bà Nguyễn Thị T tạo lập và đã giao cho ông Ngô Thanh X quản lý, sử dụng từ năm 2020 cho đến nay nên việc ông X là người trông coi, quản lý là đúng thực tế, tuy nhiên căn nhà và đất nêu trên ông X đã sử dụng vào việc kinh doanh làm nơi rửa xe vì vậy trong thời gian này ông X cũng đã thu được hoa lợi, lợi tức từ việc trông coi này nên không cần phải tính riêng phân công sức trông coi cho ông X là phù hợp, hơn nữa, trong khoảng thời gian này thì ông X cũng không có công sức gì thêm để làm tăng giá trị tài sản. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tính công sức của ông X.

[4]. Đối với tài sản trên đất là nhà tiền chế được sử dụng để rửa xe, các đương sự trong vụ án thừa nhận đây là tài sản của bà X và không yêu cầu giải quyết chia tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã nộp đủ nên không xem xét.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Ngô Thanh X**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ: Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 219 ; Khoản 5 Điều 26, Điều 236 Luật đất đai 2024;

Khoản 2 khoản 6 Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Xác định thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 và thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 05/7/2023 đứng tên hộ bà **Nguyễn Thị T** cùng tọa lạc tại Khu dân cư K, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng) là tài sản chung của bà **Nguyễn Thị T**, ông **Ngô Hữu Q**, ông **Ngô Thanh X**, ông **Ngô Thái B1**, ông **Ngô Hoàng Y**, bà **Ngô Thị Hoài T1**, ông **Ngô Hoàng V**.

Chia tài sản chung là thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 và thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 cấp ngày 05/7/2023 cho bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Hữu Q, ông Ngô Thanh X, ông Ngô Thái B1, ông Ngô Hoàng Y, bà Ngô Thị Hoài T1, ông Ngô Hoàng V, mỗi người được nhận số tiền 1.214.285.714 đồng.

Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 11, diện tích 119.15m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 069651 và thửa đất số 468, tờ bản đồ số 11, diện tích 120.52m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 566254 cấp ngày 05/7/2023 cùng tọa lạc tại Khu dân cư K, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu dân cư K, phường H, tỉnh Lâm Đồng).

Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Thanh X số tiền 1.214.285.714 đồng.

3. Về án phí: Ông Ngô Thanh X phải chịu 48.428.571 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông X đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008319 ngày 08/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

4. Bà Nguyễn Thị T thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

5. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 21/8/2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 12;
- Phòng THADS khu vực 12;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Anh Dũng