

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - BẮC NINH

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

Bản án số: 168/2026/HNGĐ-ST
Ngày: 22-8-2026
V/v "Tranh chấp chia tài sản chung
sau ly hôn "

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - BẮC NINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Thu Ngát; ông Giáp Văn Thế.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vi Thị Lan Phương - Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Ngô Đức Nghiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số 58/2026/TLST-HNGĐ ngày 09 tháng 02 năm 2026 về việc "Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 409/2026/QĐXXST-HNGĐ ngày 27 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 299/2026/QĐST-HNGĐ ngày 17 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nông Thị A, sinh năm 1976; nơi thường trú: bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc B, sinh năm 1958, Luật sư thuộc Công ty Luật N, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Ninh. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975; nơi thường trú: bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Hương D, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn D, xã Y, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Văn E, sinh năm 2001; địa chỉ đăng ký thường trú: bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh; hiện ở nước ngoài, không rõ địa chỉ cụ thể (Vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1979 và bà Đặng Thị H, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: thôn M, xã N, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1953 và bà Hoàng Thị L, sinh năm 1953; cùng địa chỉ: bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân xã Y, tỉnh Bắc Ninh; người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn M, Công chức Phòng Kinh tế xã Y. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nông Thị A trình bày: Bà kết hôn với ông Nguyễn Văn C năm 1994, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã T. Vợ chồng chung sống đến tháng 7/2024 thì ly thân và sau đó được Tòa án nhân dân huyện Y công nhận thuận tình ly hôn tại Quyết định số 16/2025/QĐST-HNGĐ ngày 19/02/2025. Khi ly hôn hai bên tự thỏa thuận, chưa yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản; về sau không thỏa thuận được nên bà khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung là các thửa đất đều tại thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang theo địa chỉ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay là bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

Về thửa đất số 263⁽¹⁾, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 295, tờ bản đồ số 29 theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2015, sau đây gọi là thửa 263⁽¹⁾), diện tích 142m², bà A xác định nguồn gốc do bố mẹ ông C là ông Nguyễn Văn K, bà Hoàng Thị L cho vợ chồng từ năm 1994. Ngày 15/12/2006 thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 146239 mang tên ông Nguyễn Văn C và bà Nông Thị A. Khoảng năm 2013, vợ chồng xây nhà ống mái bằng diện tích khoảng 80m²; sau đó làm thêm nhà sàn gỗ, trong đó một phần công trình nằm trên thửa 263⁽¹⁾, một phần nằm trên thửa đất liền kề đứng tên ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị H. Bà xác định tiền, công sức xây dựng nhà là của chung vợ chồng. Đối với sân, cổng, tường bao, giếng nước, nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng lợn, kho và các công trình phụ có giá trị không lớn, bà không yêu cầu định giá, phân chia riêng.

Về thửa đất số 275⁽¹⁾, tờ bản đồ số 09, diện tích 100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nay thuộc một phần thửa 144, tờ bản đồ số 30 theo bản đồ địa chính năm 2015, ký hiệu S4 theo sơ đồ đo đạc; sau đây gọi là thửa 275⁽¹⁾), bà A khai vợ chồng nhận chuyển nhượng năm 2011 của ông Ngô Văn N là cậu ruột của bà với giá 50.000.000 đồng, tiền mua đất là tiền chung. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 246130 ngày 07/9/2011 mang tên bà Nông Thị A, hiện không có công trình xây dựng.

Về thửa đất nông nghiệp số 254⁽¹⁾, tờ bản đồ số 07, diện tích 580m² (nay là thửa 233, tờ bản đồ số 29 theo bản đồ địa chính năm 2015, sau đây gọi là thửa 254⁽¹⁾), bà A trình bày đây là phần ruộng theo tiêu chuẩn của bà, do bố mẹ đẻ giao cho bà canh tác; khi cấp giấy chứng nhận năm 1999 được ghi vào Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn C. Ban đầu bà cho rằng đây là tài sản riêng, đề nghị giao cho bà và không phải thanh toán giá trị cho ông C. Sau đó, bà đưa thửa đất này cùng thửa 270, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 217, tờ bản đồ số 29 theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2015, sau đây gọi là thửa 270) và thửa 271, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 218, tờ bản đồ số 29 theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2015, sau đây gọi là thửa 271) vào phạm vi tài sản yêu cầu Tòa án giải quyết, xác định các tài sản trên được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, không có văn bản thỏa thuận là tài sản riêng và đề nghị chia theo quy định pháp luật.

Riêng thửa đất số 263⁽²⁾, tờ bản đồ số 07, diện tích 70m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nay là thửa 461, tờ bản đồ số 29, diện tích hiện trạng 93,9m² theo bản đồ địa chính năm 2015, sau đây gọi là thửa 263⁽²⁾), bà A trình bày đất có nguồn gốc bố mẹ ông C cho ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị H và giấy chứng nhận hiện vẫn đứng tên ông G, bà H. Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất với giá 100.000.000 đồng. Cả bốn người gồm bà A, ông C, ông G và bà H đều tham gia thỏa thuận; bà và ông C trực tiếp giao đủ tiền chung của vợ chồng cho ông G, bà H. Ngoài bốn người không có người chứng kiến và không lập biên nhận tiền riêng.

Bà A khai các bên có lập giấy chuyển nhượng viết tay, ông C là người viết; bà A, ông C, ông G và bà H cùng ký. Sau khi trả tiền, ông G, bà H giao đất và giấy tờ nhưng ông C giữ giấy chuyển nhượng và bản chính giấy chứng nhận nên bà không thể giao nộp. Ông G, bà H đã chỉ ranh giới, giao toàn bộ đất cho vợ chồng bà sử dụng; do đất liền kề thửa 263⁽¹⁾ nên vợ chồng xây dựng, sử dụng liên tục, công khai mà ông G, bà H không phản đối và không đòi lại. Việc chưa đăng ký sang tên là do tin tưởng quan hệ anh em, bạn công việc; bà đã nhiều lần yêu cầu ông C làm thủ tục nhưng ông C không thực hiện.

Để chứng minh, bà A cung cấp Biên bản họp gia đình về việc thỏa thuận tài sản được lập sau khi ly hôn. Ông C cũng xác nhận sau khi ly hôn ông, bà A và các con đã họp gia đình để bàn việc phân chia tài sản nhưng không thống nhất được. Theo nội dung Biên bản họp gia đình do bà A giao nộp, ông C có trình bày gia đình có ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có “sổ đỏ Nguyễn Văn G đứng tên”. Bà cho rằng đây là lời thừa nhận thửa đất tuy chưa sang tên nhưng đã được các bên coi là tài sản của vợ chồng để bàn phân chia.

Bà A giao nộp tệp ghi âm và bản chép nội dung cuộc điện thoại dài 21 phút 14 giây ngày 16/12/2025, xác định người nói chuyện với bà là ông Nguyễn Văn G. Trong cuộc trao đổi, bà A nêu đất đã được ông G bán cho bà và vẫn là tài sản chung; người được xác định là ông G trả lời: “Cái miếng đất là của thằng E”, sau đó trao đổi chung về việc hỏi thủ tục, công chứng và sẽ làm thủ tục đúng quy định. Bà A cho rằng nội dung này chứng minh giao dịch đã có thật.

Bà A không đồng ý lời khai của ông G, bà H cho rằng chỉ cho ông C mượn đất; nếu là mượn thì không có việc trả tiền, lập giấy chuyển nhượng và đầu tư, sử dụng đất trong thời gian dài. Đối với công trình hiện có trên thửa 263⁽²⁾, bà xác định công trình tạm hiện nay do ông C làm sau khi hai người ly hôn, bà không đóng góp và không yêu cầu chia giá trị công trình đó.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà A tự nguyện rút yêu cầu chia thửa 384⁽³⁾, tờ bản đồ số 09, diện tích 95m² và thửa 274, tờ bản đồ số 07, diện tích 216m². Sau khi rút một phần yêu cầu, bà A còn yêu cầu chia: thửa 263⁽¹⁾, tờ bản đồ số 07, diện tích 142m² cùng nhà ở thuộc tài sản chung trên đất; thửa 263⁽²⁾, tờ bản đồ số 07, diện tích 70m²; thửa 275⁽¹⁾, tờ bản đồ số 09, diện tích 100m²; thửa 254⁽¹⁾, tờ bản đồ số 07, diện tích 580m²; thửa 270, tờ bản đồ số 07, diện tích đo đạc 319,0m² và thửa 271, tờ bản đồ số 07, diện tích đo đạc 251,5m². Bà đề nghị được nhận toàn bộ thửa 263⁽¹⁾ cùng nhà trên đất; giao cho ông C các thửa còn lại và thanh toán chênh lệch theo giá trị được hưởng. Bà không yêu cầu chia công trình ông C làm trên thửa 263⁽²⁾ sau ly hôn, công trình phụ có giá trị thấp và cây cối; đất giao cho ai thì người đó hưởng tài sản trên phần đất được giao.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông thống nhất hai người đã ly hôn theo Quyết định số 16/2025/QĐST-HNGĐ ngày 19/02/2025, khi ly hôn không yêu cầu giải quyết tài sản. Sau ly hôn, ông, bà A và các con có họp gia đình để thỏa thuận phân chia nhưng không đi đến thống nhất. Ông xác định thửa 263⁽¹⁾, thửa 275⁽¹⁾ và các thửa đất nông nghiệp được đưa ra giải quyết là tài sản chung, đồng ý chia theo quy định pháp luật. Ông khai thửa 263⁽¹⁾ có nguồn gốc bố mẹ cho ông, căn nhà cũ do bố mẹ làm; các công trình về sau do vợ chồng tạo lập. Thửa 275⁽¹⁾ do vợ chồng mua của ông Ngô Văn N năm 2011. Đối với thửa 254⁽¹⁾, ông không đồng ý lời khai của bà A về nguồn gốc từ bố mẹ đẻ bà A mà cho rằng do bố mẹ ông để lại.

Ông C không thừa nhận vợ chồng nhận chuyển nhượng thửa 263⁽²⁾ của ông G, bà H; phủ nhận việc cùng bàn bạc, giao 100.000.000 đồng, viết và ký giấy chuyển nhượng hoặc giữ giấy chuyển nhượng và giấy chứng nhận. Theo ông, đất do bố mẹ cho ông G; vì là anh em ruột nên ông G, bà H đồng ý cho ông sử dụng và xây dựng, sửa chữa công trình, không phải do mua bán. Ông đề nghị không đưa thửa này vào tài sản chung. Ông cho rằng công trình nằm trên phần đất ông G là công trình tạm bằng gỗ, tôn, được ông làm khoảng năm 2024-2025 để ngủ và nấu ăn, không chứng minh có việc chuyển nhượng.

Đối với lời khai của ông G, bà H về việc bản chính giấy chứng nhận thửa 263⁽²⁾ do ông giữ, ông C không thừa nhận; ông khai chỉ nghe nói ông G, bà H dùng giấy chứng nhận để thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn vay tiền mua xe cho con trai ông là anh Nguyễn Văn E, còn ông không giữ giấy

chứng nhận. Ông thống nhất với lời khai của ông G, bà H rằng không có chuyển nhượng.

Về phương án chia, trong quá trình chuẩn bị xét xử ông C đề nghị chia đôi bằng hiện vật đối với thửa có thể tách; thửa 275⁽¹⁾ không đủ điều kiện tách thì giao cho bà A và bà A thanh toán cho ông một nửa giá trị; căn nhà trên thửa 263⁽¹⁾ thì ngăn đôi để mỗi người sử dụng một phần.

Ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị H trình bày: Ông G là em trai ông C, bà H là vợ ông G. Thửa 263⁽²⁾, tờ bản đồ số 07, diện tích 70m² được bố mẹ cho vợ chồng ông bà và đã được cấp giấy chứng nhận mang tên ông G, bà H. Ông bà phủ nhận việc bán hoặc chuyển nhượng thửa đất cho bà A, ông C, phủ nhận việc nhận 100.000.000 đồng. Do thửa đất liền kề đất của ông C, vì tình cảm anh em nên ông bà cho ông C mượn, đồng ý để ông C sử dụng và làm công trình; không có việc giao quyền sử dụng đất. Ông bà khai trên đất có khu bếp và phần mái tôn, các công trình do ông C làm với sự đồng ý của ông bà. Ông bà không có yêu cầu độc lập; đề nghị không chấp nhận yêu cầu của bà A đối với thửa đất và xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên lời khai đã trình bày.

Chị Nguyễn Thị Hương D trình bày: Chị là con của bà A, ông C; bố mẹ kết hôn năm 1994, sống ly thân từ năm 2024 và ly hôn đầu năm 2025. Theo chị, thửa 263⁽¹⁾ là đất ông bà nội cho bố mẹ; thửa 263⁽²⁾ và thửa 275⁽¹⁾ là đất bố mẹ mua trong thời kỳ hôn nhân; thửa 254 là ruộng ông bà ngoại cho mẹ. Chị không đóng góp vào việc tạo lập các quyền sử dụng đất, nhà và tài sản trên đất, không yêu cầu chia phần cho mình; đề nghị Tòa án giải quyết tài sản của bố mẹ theo pháp luật.

Anh Nguyễn Văn E trình bày: Anh là con của bà Nông Thị A và ông Nguyễn Văn C. Anh xác định thửa 263⁽¹⁾ do ông bà nội cho bố mẹ; thửa 263⁽²⁾ và thửa 275⁽¹⁾ do bố mẹ mua; thửa ruộng 254 do ông bà ngoại cho mẹ. Anh không có công sức đóng góp, không có quyền lợi và không có yêu cầu độc lập; đề nghị Tòa án giải quyết tài sản giữa bố mẹ theo quy định của pháp luật. Trước khi đi nước ngoài, anh E đã trực tiếp đến Tòa án làm việc, trình bày ý kiến, đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án và đề nghị Tòa án giao các văn bản tố tụng cho mẹ anh là bà Nông Thị A nhận thay.

Ông Nguyễn Văn K và bà Hoàng Thị L trình bày: Ông bà là bố mẹ ông C. Đối với thửa 274 và thửa 384⁽³⁾, đây là đất do vợ chồng ông bà quản lý, chưa cho bà A, ông C. Ông bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã Y trình bày: Đối với khu đất nông nghiệp số 254, chỉ thửa 254⁽¹⁾, diện tích 580m² đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Văn C; phần 360m² thuộc thửa 254⁽²⁾ là đất công ích do UBND xã quản lý, không thuộc tài sản của các đương sự. Thửa 263⁽¹⁾ cũ tương thửa 295, tờ bản đồ

số 29, diện tích được cấp giấy chứng nhận là 142m²; các diện tích sử dụng ngoài giấy chứng nhận, gồm phần đất nông nghiệp thuộc thửa 231 và phần hành lang giao thông, chưa đủ căn cứ xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C, bà A. Thửa 263⁽²⁾, diện tích được cấp giấy chứng nhận 70m², đứng tên ông G, bà H; không phân chia diện tích tăng thêm thuộc hành lang giao thông. Các thửa 270, 271 hiện tương ứng thửa 217, 218, tờ bản đồ số 29. Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng, thửa 270 có diện tích 319,0m², giới hạn bởi các điểm 75-76-77-78-79-80-81-82-83-99-98-97-96-95-92-93-94-75; thửa 271 có diện tích 251,5m², giới hạn bởi các điểm 83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-95-96-97-98-99-83. Thửa 275⁽¹⁾ chỉ có 100m², ký hiệu S4 theo sơ đồ đo đạc, thuộc quyền sử dụng của bà A, ông C; phần ngoài giấy chứng nhận không có căn cứ đưa vào tài sản chung. UBND xã không có yêu cầu độc lập.

Theo Biên bản làm việc ngày 30/7/2026, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Y xác nhận thửa 263⁽²⁾, tờ bản đồ số 07, diện tích 70m² tại thôn C, xã T cũ, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị H, trong sổ địa chính tại cơ quan đăng ký đất đai không có đăng ký thế chấp tại ngân hàng. Các thửa đất còn lại bà A yêu cầu chia cũng không có đăng ký thế chấp, giao dịch bảo đảm.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ hai lần vào các ngày 16/4/2026 và 20/7/2026. Tại khu đất có nhà ở do ông C quản lý, việc đo đạc được thực hiện bằng phương pháp đo máy, kết hợp quan sát hiện trạng và đối chiếu bản đồ địa chính năm 2015; phần bên trong khuôn viên không tiếp cận, đo đạc trực tiếp được.

Kết quả thẩm định ghi nhận: thửa 254⁽¹⁾ có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 580m²; thửa 275⁽¹⁾ có diện tích 100m², trên đất có một số cây trồng và giếng khơi; khu thửa 263⁽¹⁾ cũ, nay là thửa 295, có diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 142m², ngoài ra còn có phần diện tích sử dụng theo hiện trạng chưa được cấp giấy. Trên khu đất có nhà cấp III xây dựng khoảng năm 2013, phần nhà phía dưới đổ trần, phía trên có kết cấu mái lợp ngói; do không tiếp cận được bên trong công trình nên không kiểm tra trực tiếp được kết cấu và công năng phần phía trên; nhà tắm đổ trần xây khoảng năm 2020; khu bếp xây gạch, lợp fibroximăng khoảng năm 2016; một nhà xây gạch lợp tôn được làm khoảng năm 2024; nhà sàn gỗ đã hết khấu hao; mái tôn khung sắt, sân bê tông, các đoạn tường bao, bậc lên xuống, cổng sắt và một số cây trồng. Một phần khu bếp, công trình hiện trạng nằm trên thửa 263⁽²⁾; các bên có ý kiến khác nhau về thời điểm tạo lập và căn cứ sử dụng phần đất này. Kết quả đo đạc bổ sung xác định thửa 270 cũ, nay tương ứng với thửa 217, tờ bản đồ số 29, có diện tích 319,0m²; thửa 271 cũ, nay tương ứng với thửa 218, tờ bản đồ số 29, có diện tích 251,5m².

Kết quả định giá xác định giá đất nông nghiệp là 300.000 đồng/m²; giá đất ở là 10.000.000 đồng/m². Theo đó: thửa 254⁽¹⁾ trị giá 174.000.000 đồng; thửa 275⁽¹⁾ trị giá 1.000.000.000 đồng; thửa 295 (thửa 263⁽¹⁾ cũ) trị giá 1.420.000.000 đồng; thửa 263⁽²⁾ trị giá 700.000.000 đồng; thửa 270 trị giá 95.700.000 đồng và thửa 271 trị giá 75.450.000 đồng. Đối với nhà cấp III loại 11 xây dựng năm 2013 trên thửa 263⁽¹⁾, đơn giá xây dựng là 4.090.000 đồng/m², tỷ lệ giá trị còn lại 60%; căn cứ bản đồ địa chính năm 2015 và sự thống nhất của các đương sự tại phiên tòa, diện tích nhà được xác định là 46,1m², giá trị còn lại là 113.129.400 đồng (46,1m² x 4.090.000 đồng/m² x 60%).

Tòa án đã công bố kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc cho các đương sự; các đương sự đều nhất trí, không có ý kiến đối với kết quả này.

Tại phiên tòa, các đương sự trình bày:

Bà A giữ nguyên yêu cầu xác định thửa 263⁽²⁾ là tài sản chung của vợ chồng và đề nghị được nhận thửa 263⁽¹⁾ cùng nhà trên đất; giao các tài sản còn lại cho ông C, người nhận tài sản có giá trị lớn hơn phải thanh toán phần chênh lệch cho người còn lại.

Ông C không thừa nhận thửa 263⁽²⁾ là tài sản chung của vợ chồng; đề nghị được nhận thửa 263⁽¹⁾ cùng nhà trên đất do hiện ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng và sinh sống ổn định; giao các tài sản còn lại cho bà A và thanh toán chênh lệch theo giá trị mỗi người được hưởng. Ông trình bày việc ghi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông G vào Biên bản họp gia đình là do thời điểm lập biên bản ông không tỉnh táo.

Về những nội dung các đương sự thống nhất:

Bà A và ông C thống nhất quyền sử dụng các thửa 263⁽¹⁾, 275⁽¹⁾, 254⁽¹⁾, 270 và 271 là tài sản chung của vợ chồng; thống nhất chia khối tài sản chung theo tỷ lệ mỗi người được hưởng ½ giá trị, người nhận tài sản có giá trị lớn hơn phải thanh toán phần chênh lệch cho người còn lại.

Đối với nhà trên thửa 263⁽¹⁾, các đương sự thống nhất lấy diện tích 46,1m² thể hiện trên bản đồ địa chính năm 2015 làm diện tích phần nhà xây dựng trong thời kỳ hôn nhân để định giá, phân chia; không yêu cầu định giá, phân chia phần công trình coi nới, xây dựng thêm sau khi ly hôn, các công trình phụ và cây cối khác trên đất.

Đối với khu đất nông nghiệp số 254, các đương sự thống nhất chỉ yêu cầu chia thửa 254⁽¹⁾, diện tích 580m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không yêu cầu xem xét, phân chia thửa 254⁽²⁾ là đất công ích do Ủy ban nhân dân xã Y quản lý.

Về những nội dung các đương sự không thống nhất:

Đối với thửa 263⁽²⁾, bà A xác định vợ chồng đã nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung và yêu cầu chia; ông C không thừa nhận việc chuyển nhượng, xác định thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông G, bà H và đề nghị không đưa vào khối tài sản chung. Các bên không thống nhất về việc giao nhận tiền, lập giấy chuyển nhượng, quá trình chuyển giao quyền sử dụng đất và việc thửa 263⁽²⁾ có phải là tài sản chung của vợ chồng hay không.

Bà A và ông C đều đề nghị được nhận thửa 263⁽¹⁾ cùng nhà trên đất nên không thống nhất người được giao tài sản này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định tài sản chung của vợ chồng bao gồm cả thửa đất số 263⁽²⁾, lý do vì ông C đã thừa nhận đây là tài sản chung của vợ chồng tại Biên bản họp gia đình, ông G đã thừa nhận qua cuộc ghi âm. Đề nghị chia cho mỗi người $\frac{1}{2}$ khối tài sản, giao cho bà A thửa đất số 263⁽¹⁾ và căn nhà xây trên đất năm 2013, các tài sản còn lại giao cho ông C, bên nào được chia phần tài sản có giá trị lớn hơn thì phải trích chia bằng tiền cho bên còn lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng vắng mặt đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; việc Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị A; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu chia thửa 384⁽³⁾ và thửa 274 mà bà A đã rút; không chấp nhận yêu cầu đối với thửa 263⁽²⁾; Chia cho ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng 142m² đất tại thửa 263⁽¹⁾, tờ bản đồ số 07, địa chỉ bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh và sở hữu nhà cấp III loại 11, diện tích 46,1m², xây dựng năm 2013 trên đất. Chia cho bà Nông Thị A được quyền sử dụng 100m² đất tại thửa 275⁽¹⁾, tờ bản đồ số 09; quyền sử dụng 580m² đất thửa 254⁽¹⁾, tờ bản đồ số 07; quyền sử dụng 319,0m² đất thửa 270 cũ, nay là thửa 217, tờ bản đồ số 29 và quyền sử dụng 251,5m² đất thửa 271. Các thửa đất đều tại bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh. Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ thanh toán chênh lệch tài sản cho bà Nông Thị A số tiền 93.989.700 đồng. Đề nghị giải quyết chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nông Thị A khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn với ông Nguyễn Văn C có nơi cư trú tại xã Y, tỉnh Bắc Ninh. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 28, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025.

Đối với những người tham gia tố tụng vắng mặt: Những người này đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ các điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà A tự nguyện rút yêu cầu chia thửa 384⁽³⁾, tờ bản đồ số 09, diện tích 95m² và thửa 274, tờ bản đồ số 07, diện tích 216m². Việc rút yêu cầu là tự nguyện nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

[3] Quyết định số 16/2025/QĐST-HNGĐ ngày 19/02/2025 đã chấm dứt quan hệ hôn nhân giữa bà A và ông C nhưng chưa giải quyết tài sản. Hai bên cùng thừa nhận các thửa 263⁽¹⁾, 275⁽¹⁾, 254⁽¹⁾, 270 và 271 được tạo lập, nhận chuyển nhượng hoặc được giao trong thời kỳ hôn nhân và là tài sản chung. Sự thừa nhận này phù hợp giấy chứng nhận, hồ sơ địa chính và các tài liệu khác nên thuộc trường hợp không phải chứng minh. Có căn cứ xác định các quyền sử dụng đất nêu trên và phần nhà được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân trên thửa 263⁽¹⁾ là tài sản chung theo Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình.

[4] Đối với thửa 263⁽²⁾, tờ bản đồ số 07, diện tích 70m²: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn G, bà Đặng Thị H. Bà A cho rằng vợ chồng đã nhận chuyển nhượng với giá 100.000.000 đồng, đã trả đủ tiền, được giao đất, giao giấy tờ và có lập giấy chuyển nhượng viết tay. Ông C, ông G và bà H đều phủ nhận. Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà A có nghĩa vụ chứng minh có giao dịch chuyển nhượng và quyền sử dụng đất đã trở thành tài sản chung vợ chồng.

[5] Lời khai của bà A thể hiện tương đối thống nhất về giá chuyển nhượng và những người được cho là tham gia giao dịch. Tuy nhiên, bà không xác định được thời điểm chuyển nhượng, không xuất trình được giấy chuyển nhượng, biên nhận giao tiền hoặc bản chính giấy chứng nhận; ngoài bốn người mà bà cho rằng tham gia giao dịch thì không có người làm chứng. Vì không có giấy chuyển nhượng nên không thể kiểm tra nội dung, thời điểm lập, chữ viết và chữ ký của các bên. Ông C là người được bà A xác định đã cùng mua đất, trực tiếp viết và giữ giấy

chuyển nhượng nhưng ông phủ nhận toàn bộ sự việc; ông G, bà H là người đứng tên quyền sử dụng đất cũng phủ nhận việc bán đất và nhận 100.000.000 đồng.

[6] Chị D và anh E khai thửa 263⁽²⁾ là đất bố mẹ mua, nhưng hai người không khai đã trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận, giao nhận tiền hoặc ký giấy. Do đó, lời khai này chỉ phản ánh thông tin hai người con biết trong gia đình, không phải chứng cứ trực tiếp về việc chuyển nhượng. Biên bản họp gia đình có nội dung ông C nói đến “sổ đỏ Nguyễn Văn G đứng tên”, nhưng câu chữ này mới xác định có một giấy chứng nhận mang tên ông G được nhắc tới trong cuộc họp, không thể hiện rõ ông C thừa nhận ông G đã bán đất, đã nhận đủ tiền và đã chuyển giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng. Vì vậy, Biên bản họp gia đình cũng chưa đủ chứng minh thửa 263⁽²⁾ là tài sản chung.

[7] Đối với tệp ghi âm do bà A giao nộp, Hội đồng xét xử xem xét nội dung trong toàn bộ bối cảnh cuộc nói chuyện. Việc đất đã được bán và vẫn là tài sản chung là do bà A chủ động nêu, không phải sự thừa nhận của ông G. Người được bà A xác định là ông G chỉ trả lời “Cái miếng đấy là của thằng E”, sau đó trao đổi chung về việc hỏi thủ tục và công chứng. Cuộc nói chuyện không xác định số thửa, thời điểm chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, việc nhận tiền, ký giấy hoặc giao quyền sử dụng đất. Vì vậy, ngay cả khi coi người nói là ông G và tệp ghi âm nguyên vẹn thì nội dung này vẫn không đủ chứng minh đã có giao dịch chuyển nhượng thửa 263⁽²⁾, càng không đủ căn cứ xác định thửa đất là tài sản chung của bà A, ông C.

[8] Việc giám định tệp ghi âm chỉ có thể góp phần xác định người nói, dấu hiệu cắt ghép hoặc tính toàn vẹn của dữ liệu; không thể làm thay đổi nội dung khách quan của những câu đã được ghi lại. Do bản thân nội dung ghi âm, kể cả trong trường hợp được xác định là giọng nói của ông G và không bị chỉnh sửa, vẫn không chứa đựng sự thừa nhận cụ thể về giao dịch và tài sản chung, nên việc trưng cầu giám định không cần thiết, không có ý nghĩa quyết định đối với việc giải quyết vụ án.

[9] Việc ông C quản lý, sử dụng và làm công trình trên thửa đất cũng chưa đủ chứng minh việc mua bán. Ông G, bà H thừa nhận cho ông C sử dụng, xây dựng do quan hệ anh em và xác định đây là việc cho mượn; hiện giấy chứng nhận vẫn đứng tên ông G, bà H. Tại đối chất, bà A cũng xác nhận công trình tạm hiện có trên thửa 263⁽²⁾ do ông C làm sau khi ly hôn, bà không đóng góp và không yêu cầu chia. Như vậy, hiện trạng sử dụng đất phù hợp với cả hai khả năng mua bán hoặc cho mượn, nên không thể chỉ dựa vào việc sử dụng, xây dựng để kết luận đã có chuyển nhượng. Đối với lời khai cho rằng giấy chứng nhận thửa 263⁽²⁾ đã được sử dụng để thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai liên xã Y ngày 30/7/2026 thể hiện thửa đất

không có đăng ký thế chấp tại ngân hàng, nên không chấp nhận nội dung lời khai này. Tuy nhiên, việc không có đăng ký thế chấp chỉ xác định tình trạng pháp lý của thửa đất, không phải chứng cứ chứng minh ông G, bà H đã chuyển nhượng đất cho bà A, ông C.

[10] Đánh giá tổng hợp các chứng cứ, yêu cầu của bà A chủ yếu dựa trên lời trình bày của bà; các chứng cứ còn lại chỉ thể hiện thửa đất được nhắc tới trong gia đình và ông C được ông G, bà H cho sử dụng, không chứng minh chắc chắn việc giao đủ 100.000.000 đồng, ký giấy chuyển nhượng và chuyển giao quyền sử dụng đất. Vì vậy, không đủ căn cứ xác định quyền sử dụng thửa 263⁽²⁾ đã chuyển từ ông G, bà H sang bà A, ông C; không chấp nhận yêu cầu xác định thửa đất này là tài sản chung để phân chia.

[11] Phạm vi tài sản được chia gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 142m² tại thửa 263⁽¹⁾ và tài sản trên đất là nhà cấp III loại 11 diện tích 46,1m² xây năm 2013; quyền sử dụng đất diện tích 100m² tại thửa 275⁽¹⁾; quyền sử dụng đất diện tích 580m² tại thửa 254⁽¹⁾; quyền sử dụng đất diện tích 319,0m² tại thửa 270 và 251,5m² tại thửa 271. Không đưa vào khối tài sản chung thửa 263⁽²⁾, phần đất công ích thửa 254⁽²⁾, diện tích đất ngoài giấy chứng nhận, hành lang giao thông và phần diện tích còn lại của thửa 144, tờ bản đồ số 30, ngoài 100m² tương ứng thửa 275⁽¹⁾. Việc này phù hợp hồ sơ địa chính, kết quả đo đạc và ý kiến của UBND xã Y.

[12] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà A và ông C cùng thống nhất khối tài sản chung được chia theo tỷ lệ 50% - 50% giá trị. Sự thống nhất này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với nguyên tắc giải quyết tài sản của vợ chồng khi ly hôn quy định tại Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình, nên Hội đồng xét xử ghi nhận; không cần xem xét thêm về tỷ lệ công sức đóng góp hoặc lỗi của mỗi bên để xác định tỷ lệ phân chia. Khi giao tài sản bằng hiện vật cần xem xét hiện trạng quản lý, nhu cầu chỗ ở, nguồn gốc đất, điều kiện tách thửa, công năng của nhà và hạn chế việc một bên phải thanh toán chênh lệch quá lớn.

[13] Thửa 263⁽¹⁾ có nguồn gốc bố mẹ ông C cho vợ chồng, hiện ông C trực tiếp quản lý, sử dụng và sinh sống tại đây. Bà A và ông C đều có nguyện vọng nhận tài sản này, nhưng xét nguồn gốc, hiện trạng quản lý và nhu cầu chỗ ở thực tế, có căn cứ chấp nhận đề nghị tại phiên tòa của ông C, giao cho ông C toàn bộ thửa 263⁽¹⁾ cùng căn nhà trên đất. Giao cho bà A các thửa 275⁽¹⁾, 254⁽¹⁾, 270 và 271. Không giao thêm thửa 270, 271 cho ông C vì riêng giá trị thửa 263⁽¹⁾ và nhà đã cao hơn kỷ phần ông được hưởng; nếu tiếp tục giao hai thửa này cho ông C thì khoản chênh lệch phải thanh toán sẽ tăng, không phù hợp nguyên tắc cân đối giá trị và hạn chế nghĩa vụ thanh toán bằng tiền.

[14] Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đã ghi nhận hiện trạng công trình, đo đạc các cạnh có thể tiếp cận từ bên ngoài và đối chiếu với bản đồ địa chính năm 2015; do không tiếp cận được bên trong nên không kiểm tra trực tiếp được kết cấu, công năng bên trong công trình. Các đương sự đều nhất trí với kết quả đo đạc và thống nhất lấy diện tích 46,1m² thể hiện trên bản đồ địa chính năm 2015 làm diện tích nhà được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân để định giá, phân chia, đơn giá 4.090.000 đồng/m², tỷ lệ chất lượng còn lại 60%, thành tiền 113.129.400 đồng. Ông C được giao thừa 263⁽¹⁾ trị giá 1.420.000.000 đồng và nhà trên đất trị giá 113.129.400 đồng, tổng cộng 1.533.129.400 đồng. Bà A được giao thừa 275⁽¹⁾ trị giá 1.000.000.000 đồng, thừa 254⁽¹⁾ trị giá 174.000.000 đồng, thừa 270 cũ, nay là thừa 217, trị giá 95.700.000 đồng và thừa 271 cũ, nay là thừa 218, trị giá 75.450.000 đồng, tổng cộng 1.345.150.000 đồng. Tổng giá trị tài sản chung là 2.878.279.400 đồng, mỗi người được hưởng 1.439.139.700 đồng. Ông C nhận tài sản vượt quá kỷ phần được hưởng 93.989.700 đồng nên phải thanh toán cho bà A số tiền này.

[15] Đối với công trình trên thừa 263⁽²⁾, các đương sự xác định do ông C xây dựng sau khi ly hôn, bà A không có đóng góp và không yêu cầu phân chia; thừa đất không được xác định là tài sản chung nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Đối với cây cối, công trình phụ và tài sản khác trên các thửa đất được phân chia, các đương sự không yêu cầu định giá, phân chia riêng và thống nhất giao cho người được nhận quyền sử dụng đất tương ứng quản lý, sử dụng. Sự thống nhất này là tự nguyện, thuộc quyền tự định đoạt của đương sự theo Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[16] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 19.900.000 đồng, bà A đã nộp 19.900.000 đồng. Bà A và ông C thống nhất mỗi người chịu ½ chi phí tố tụng; đối trừ số đã tạm ứng, ông C phải hoàn trả cho bà A 9.950.000 đồng.

[17] Về án phí: Bà A và ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng giá trị tài sản mỗi người được chia theo Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Số án phí được tính trên giá trị 1.439.139.700 đồng mỗi người được hưởng là 55.174.191 đồng/người. Ngoài ra, do thừa 263⁽²⁾ mà bà A yêu cầu xác định, phân chia được xác định không phải là tài sản của bà A, ông C mà thuộc quyền sử dụng của ông G, bà H, nên theo điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, bà A phải chịu thêm 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận này. Tổng án phí bà A phải chịu là 55.474.191 đồng. Bà A đã nộp 20.700.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001273 ngày 06/02/2026 và 1.950.000 đồng theo Biên lai

thu số 0000090 ngày 02/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh, tổng cộng 22.650.000 đồng; được đối trừ và còn phải nộp 32.824.191 đồng.

[18] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 2 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 28, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 91, 92, 95, 147, 157, 165, 173, 227, 228, khoản 2 Điều 244, các điều 266, 271, 273 và 479 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 33, 59 và 62 Luật Hôn nhân và gia đình; Căn cứ các điều 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 27 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nông Thị A về việc chia thừa đất số 384⁽³⁾, tờ bản đồ số 09, diện tích 95m² và thừa đất số 274, tờ bản đồ số 07, diện tích 216m², đều tại bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nông Thị A về việc xác định và chia quyền sử dụng thừa đất số 263⁽²⁾, tờ bản đồ số 07, diện tích 70m², tại bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn G và bà Đặng Thị H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nông Thị A về việc chia tài sản chung sau khi ly hôn với ông Nguyễn Văn C.

3.1. Xác định tài sản chung của bà Nông Thị A và ông Nguyễn Văn C gồm:

- Quyền sử dụng 142m² đất thuộc thửa số 263⁽¹⁾, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 146239 ngày 15 tháng 12 năm 2006, nay là thửa số 295, tờ bản đồ số 29 theo bản đồ địa chính năm 2015 và nhà cấp III loại 11, diện tích 46,1m², xây dựng năm 2013 gắn liền với đất;

- Quyền sử dụng 100m² đất thuộc thửa số 275⁽¹⁾, tờ bản đồ số 09, nay thuộc một phần thửa số 144, tờ bản đồ số 30, ký hiệu S4;

- Quyền sử dụng 580m² đất thuộc thửa số 254⁽¹⁾, tờ bản đồ số 07, nay là thửa số 233, tờ bản đồ số 29;

- Quyền sử dụng 319,0m² đất thuộc thửa số 270, tờ bản đồ số 07, nay là thửa số 217, tờ bản đồ số 29;

- Quyền sử dụng 251,5m² đất thuộc thửa số 271, tờ bản đồ số 07, nay là thửa số 218, tờ bản đồ số 29.

Các thửa đất nêu trên đều tại thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang cũ, nay là bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

Tổng giá trị tài sản chung là 2.878.279.400 đồng; bà Nông Thị A và ông Nguyễn Văn C mỗi người được hưởng 1.439.139.700 đồng.

3.2. Giao cho ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng 142m² đất thuộc thửa số 263⁽¹⁾, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 146239 ngày 15 tháng 12 năm 2006, nay là thửa số 295, tờ bản đồ số 29 theo bản đồ địa chính năm 2015; phần đất được giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-6-7-8-9-10-33-32-31-2 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo bản án; địa chỉ tại thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang cũ, nay là bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh và quyền sở hữu nhà cấp III loại 11, diện tích 46,1m², xây dựng năm 2013, gắn liền với phần đất nêu trên.

Giá trị quyền sử dụng đất là 1.420.000.000 đồng; giá trị nhà là 113.129.400 đồng; tổng giá trị tài sản giao cho ông Nguyễn Văn C là 1.533.129.400 đồng.

3.3. Giao cho bà Nông Thị A được quyền sử dụng các thửa đất sau:

- Quyền sử dụng 100m² đất thuộc thửa số 275⁽¹⁾, tờ bản đồ số 09, nay thuộc một phần thửa số 144, tờ bản đồ số 30, ký hiệu S4, được giới hạn bởi các điểm 65-66-70-71-72-73-74-63-64-65 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo bản án, trị giá 1.000.000.000 đồng;

- Quyền sử dụng 580m² đất thuộc thửa số 254⁽¹⁾, tờ bản đồ số 07, nay là thửa số 233, tờ bản đồ số 29, được giới hạn bởi các điểm 35-36-37-45-46-47-35 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo bản án, trị giá 174.000.000 đồng;

- Quyền sử dụng 319,0m² đất thuộc thửa số 270, tờ bản đồ số 07, nay là thửa số 217, tờ bản đồ số 29, được giới hạn bởi các điểm 75-76-77-78-79-80-81-82-83-99-98-97-96-95-92-93-94-75 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo bản án, trị giá 95.700.000 đồng;

- Quyền sử dụng 251,5m² đất thuộc thửa số 271, tờ bản đồ số 07, nay là thửa số 218, tờ bản đồ số 29, được giới hạn bởi các điểm 83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-95-96-97-98-99-83 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo bản án, trị giá 75.450.000 đồng.

Các thửa đất nêu trên đều tại thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang cũ, nay là bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

Tổng giá trị tài sản giao cho bà Nông Thị A là 1.345.150.000 đồng.

3.4. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: cây cối, công trình phụ và tài sản khác gắn liền với phần đất giao cho ai thì người đó tiếp tục quản lý, sử dụng.

3.5. Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nông Thị A số tiền chênh lệch giá trị tài sản là 93.989.700 đồng.

Kể từ ngày bà Nông Thị A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, ông Nguyễn Văn C còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vị trí, kích thước và giới hạn các phần đất được giao được xác định theo các sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo bản án. Vị trí, kích thước và giới hạn các phần đất được giao được xác định theo các sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo bản án. Các sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo là bộ phận không tách rời của bản án.

Bà Nông Thị A và ông Nguyễn Văn C có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và thực hiện thủ tục cấp, điều chỉnh hoặc đăng ký biến động giấy chứng nhận theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Nông Thị A và ông Nguyễn Văn C mỗi người phải chịu 9.950.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà Nông Thị A đã nộp 19.900.000 đồng và đã chi phí hết nên được xác nhận đã thi hành xong nghĩa vụ về chi phí tố tụng. Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nông Thị A 9.950.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nông Thị A phải chịu 55.174.191 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, tổng cộng là 55.474.191 đồng, được trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí 22.650.000 đồng bà Nông Thị A đã nộp, gồm 20.700.000 đồng theo Biên lai thu số 0001273 ngày 06 tháng 02 năm 2026 và 1.950.000 đồng theo Biên lai thu số 0000090 ngày 02 tháng 7 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh. Bà Nông Thị A còn phải nộp 32.824.191 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 55.174.191 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt, trừ anh Nguyễn Văn E, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án

được niêm yết theo quy định của pháp luật. Đối với anh Nguyễn Văn E hiện đang ở nước ngoài, thời hạn kháng cáo bản án là 01 tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 4, 6, 7, 34, 36 và 72 của Luật này; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 3 - Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Mai Hương

SƠ ĐỒ THỬA 263(1)

Kèm theo bản án số 58/2026/DS-ST ngày 22/08/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh

406 550

406 600

2375
850

GHI CHÚ

- Ranh giới đo đạc theo chỉ dẫn của bà A
- - - - - Ranh giới cấp GCNQSD đất

- Hiện trạng thửa đất số 295, tờ bản đồ số 29 (BĐĐC xã T cũ) có diện tích là 320,9 m². Được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-33-32-31-28-29-30-1. Trên đất có 1 nhà ở diện tích 72,3 m², được giới hạn bởi các điểm A-B-C-D-Đ-E-F-A (có 19,5 m² nằm trong thửa đất 461 của ông Nguyễn Văn G). Phần nhà xây trước năm 2014 có diện tích 46,1 m², được giới hạn bởi các điểm A-B-Đ-E-F-A.
- (S1)=142,0 m² là phần diện tích đã được cấp GCNQSD đất theo chỉ dẫn của bà A, được giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-6-7-8-9-10-33-32-31-2. Trên đất có 1 phần công trình nhà ở, diện tích 52,8 m².
- (S2)=140,8 m² là phần diện tích nằm ngoài GCNQSD đất đã cấp, hiện trạng là khu vực chuồng trại chăn nuôi, theo chỉ dẫn của bà A đây là phần đất ruộng do ông C và vợ mới của ông C mua. Được giới hạn bởi các điểm 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-33-10.
- (S3)=38,1 m² là phần diện tích nằm ngoài GCNQSD đất đã cấp, hiện trạng là phần sân nhà, được giới hạn bởi các điểm 1-2-31-28-29-30-1. Trong đó có 37,5 m² nằm trong Chỉ giới hành lang đường.
- Thửa 263(1), tờ bản đồ số 07 là thửa 295, tờ bản đồ số 29.
- Thửa 263(2), tờ bản đồ số 07 là thửa 461, tờ bản đồ số 29.

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

Nguyễn Mai Hương

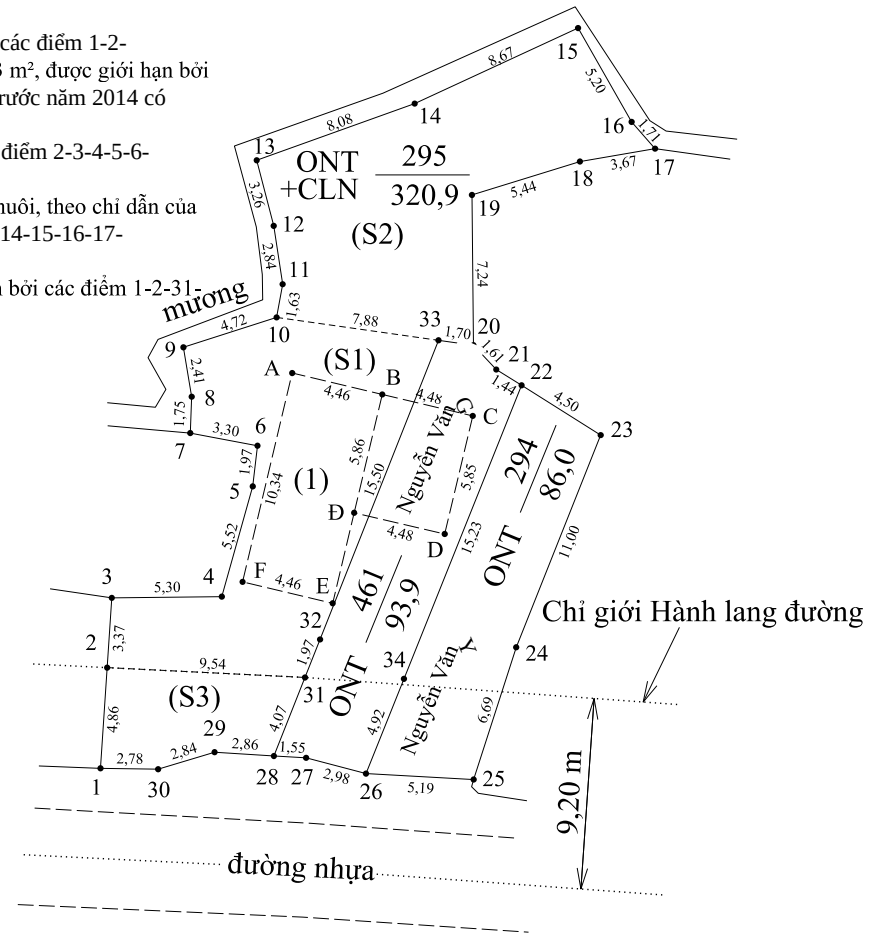
2375
800

2375
850

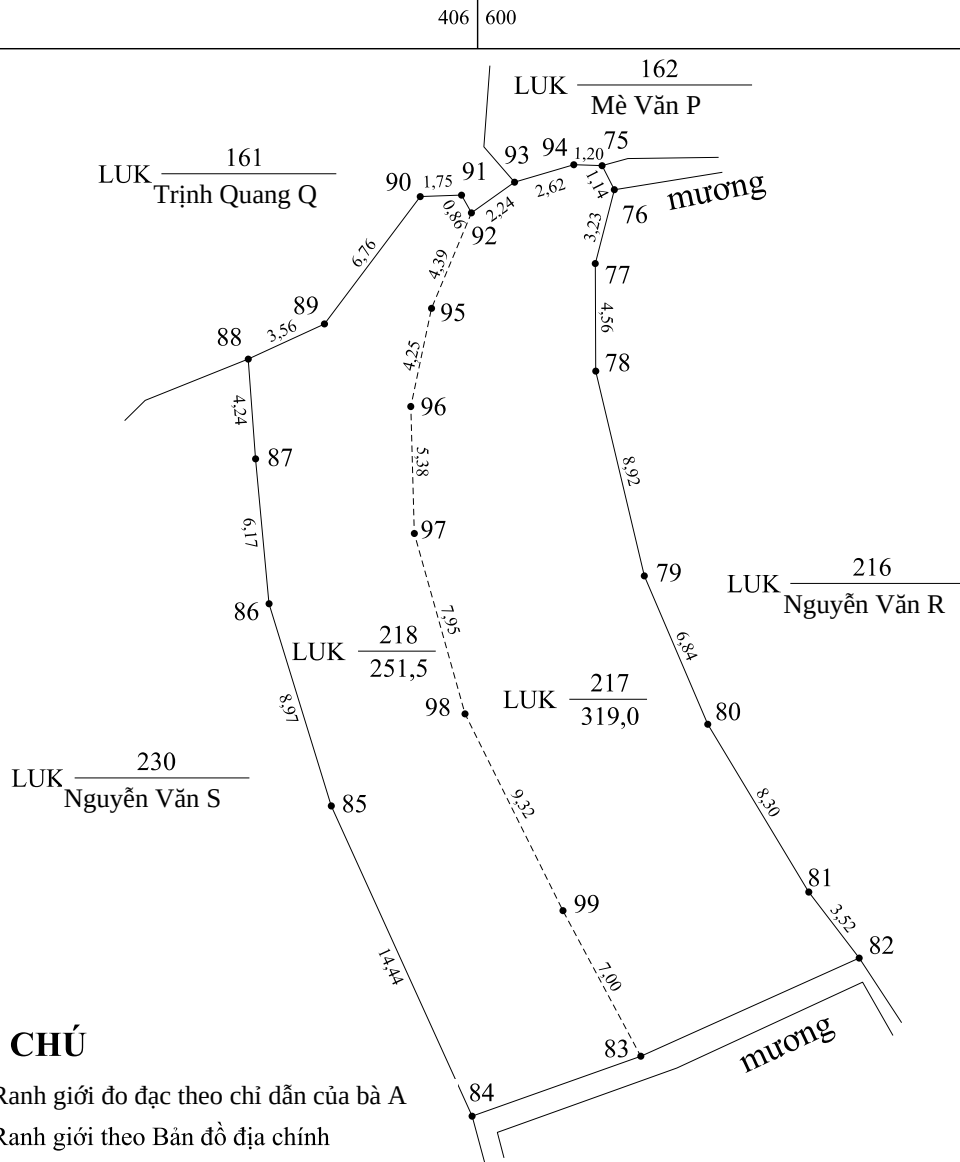
2375
800

406 550

406 600



SƠ ĐỒ THỬA 270 VÀ THỬA 271
Kèm theo bản án số 58/2026/DS-ST ngày 22/08/2026
của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh



GHI CHÚ

- Ranh giới đo đạc theo chỉ dẫn của bà A
- Ranh giới theo Bản đồ địa chính

- Theo sự chỉ dẫn của bà Nông Thị A, hiện trạng thửa đất số 270 và thửa số 271 nay tương ứng là thửa đất số 217 và thửa đất số 218, tờ bản đồ số 29 (BĐĐC xã T cũ).

+ Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 29 (BĐĐC xã T cũ), có diện tích là 319,0 m². Được giới hạn bởi các điểm 75-76-77-78-79-80-81-82-83-99-98-97-96-95-92-93-94-75.

+ Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 29 (BĐĐC xã T cũ), có diện tích là 251,5 m². Được giới hạn bởi các điểm 83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-95-96-97-98-99-83.

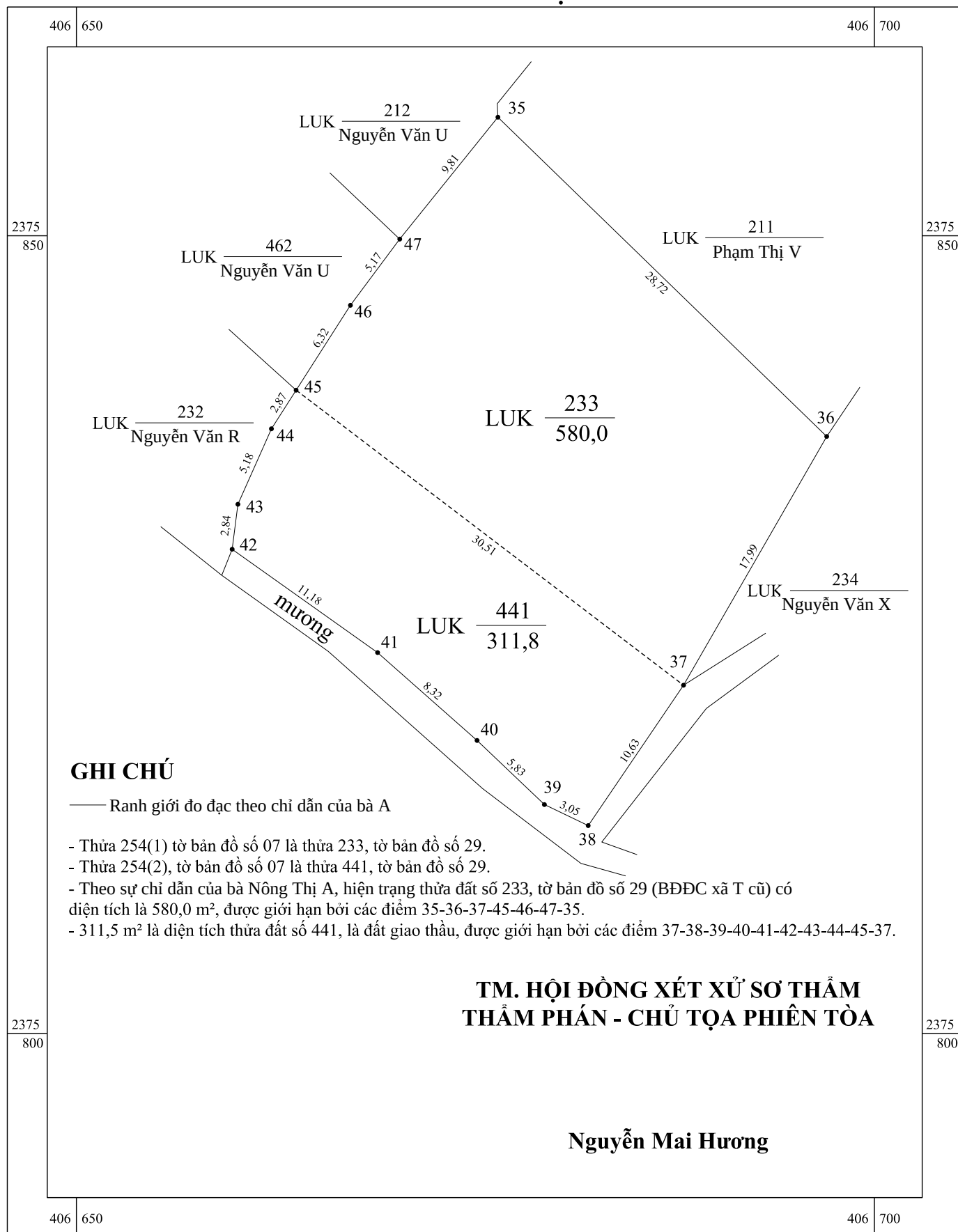
- Thửa 270 tờ bản đồ số 07 là thửa 217, tờ bản đồ số 29.

- Thửa 271, tờ bản đồ số 07 là thửa 218, tờ bản đồ số 29.

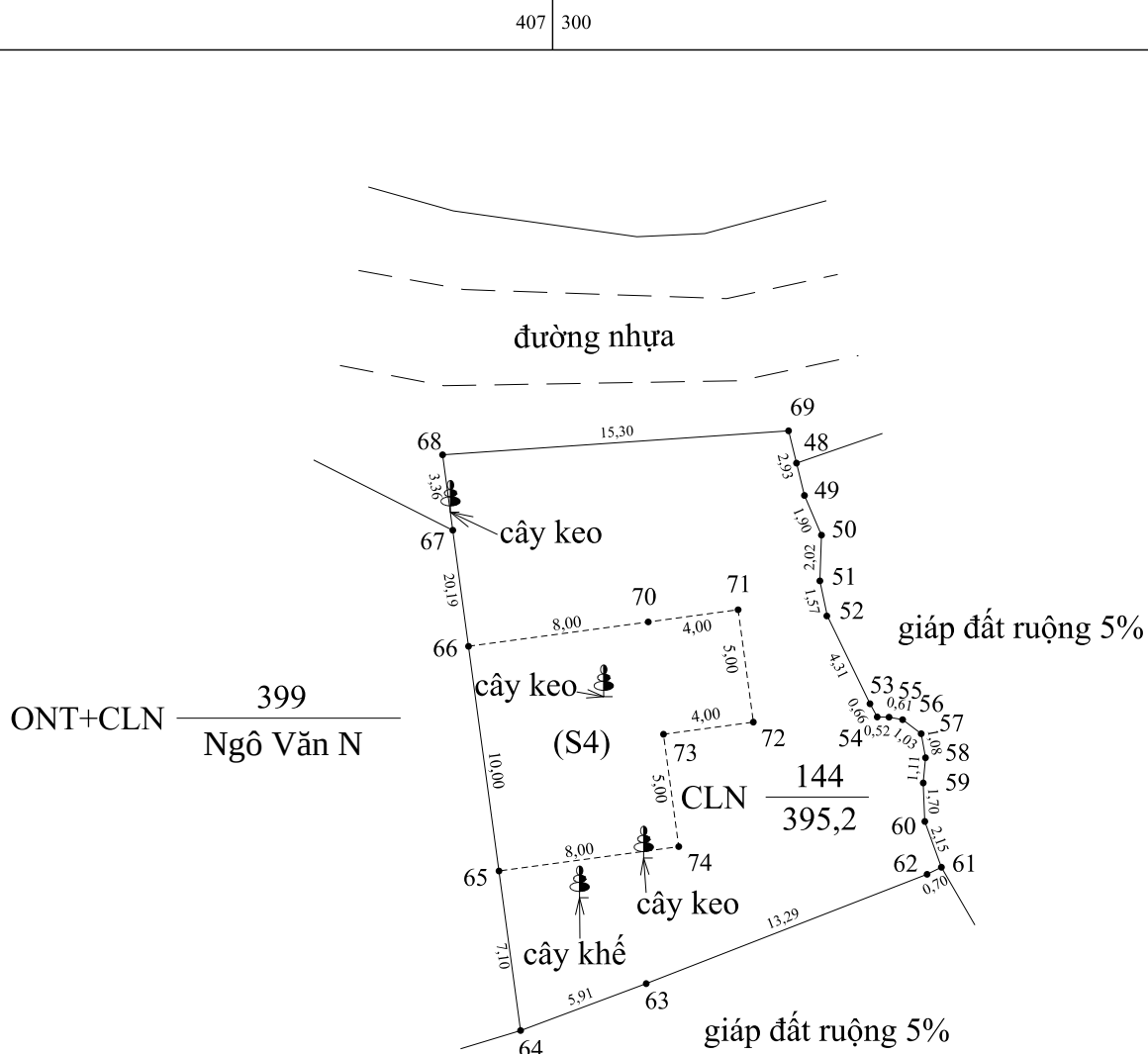
TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Mai Hương

SƠ ĐỒ THỬA 254(1) VÀ THỬA 254(2)
Kèm theo bản án số 58/2026/DS-ST ngày 22/08/2026
của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh



SƠ ĐỒ THỪA 254(1) VÀ THỪA 254(2)
Kèm theo bản án số 58/2026/DS-ST ngày 22/08/2026
của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh



GHI CHÚ

- Ranh giới theo bản đồ địa chính
- Ranh giới cấp GCNQSD đất

- Theo bản đồ địa chính, thửa đất số 144, tờ bản đồ số 30 (BĐĐC xã T cũ) có diện tích là 395,2 m². Được giới hạn bởi các điểm 48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-48.

* Trên đất có: 03 cây keo và 1 cây khế.

- (S4)=100,0 m² là phần diện tích đã được cấp GCNQSD đất, được giới hạn bởi các điểm 65-66-70-71-72-73-74-65.

- Thửa 275(1) tờ bản đồ số 09 là thửa 144, tờ bản đồ số 30.

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

Nguyễn Mai Hương

Số: 79/2026/QĐ-SCBSBA

Bắc Ninh, ngày 10 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN SƠ THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - BẮC NINH

Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung bản án do nhầm lẫn về số liệu trong bản án số 168/2026/HNGĐ-ST ngày 22/8/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh đã xét xử sơ thẩm vụ án hôn nhân và gia đình về “Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn”, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nông Thị A, sinh năm 1976.

Địa chỉ: bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975.

Địa chỉ: bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Hương D, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn D, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

2. Anh Nguyễn Văn E, sinh năm 2001; địa chỉ: bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

3. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1979 và bà Đặng Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn M, xã N, tỉnh Bắc Ninh.

4. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1953 và bà Hoàng Thị L, sinh năm 1953; địa chỉ: bản Đ, xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

5. Ủy ban nhân dân xã Y, tỉnh Bắc Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung Bản án số 168/2026/HNGĐ-ST ngày 22-8-2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Bắc Ninh như sau:

1. Tại dòng thứ 31 và 32 từ trên xuống, trang 14 của bản án đã ghi: “được giới hạn bởi các điểm 65-66-70-71-72-73-74-63-64-65”.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “được giới hạn bởi các điểm 65-66-70-71-72-73-74-65”.

2. Tại dòng thứ 2 từ trên xuống của các sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo bản án đã ghi: “Kèm theo bản án số 58/2026/DS-ST ngày 22/08/2026”.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “Kèm theo bản án số 168/2026/HNGĐ-ST ngày 22/8/2026”.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND khu vực 3 - Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Mai Hương