TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 43/2026/HNGĐ-PT
Ngày 24 - 9 - 2026
V/v Tranh chấp về chia tài sản sau khi ly hôn

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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.
Bà Lê Thị Thái Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 24 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số: 30/2026/TLPT-HNGĐ ngày 07/8/2026 về việc "*Tranh chấp về chia tài sản sau khi ly hôn*". Do Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 55/2026/HNGĐ-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2026/QĐ-PT ngày 12/8/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 33/2026/QĐ-PT ngày 04/9/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1994; số CCCD: 054194008955; địa chỉ: Thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn N, sinh năm 1991; số CCCD: 054091000865; địa chỉ: Số A N, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2025); Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1992; số CCCD: 052092003134; địa chỉ thường trú: Thôn Q, xã T, tỉnh Gia Lai; tạm trú: Số E P, phường T, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: Số E C, phường Q, tỉnh Gia Lai; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1961 - Luật sư thuộc Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh G; địa chỉ: Số E Đô Đốc L, xã T, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng N1; trụ sở: Số B L, phường B, Hà Nội.

Đại diện pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện uỷ quyền: Ông Lê Tiến D, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh T3 (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2022); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện uỷ quyền của ông Lê Tiến D: Ông Trần Hữu H, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng của Ngân hàng N1 - Chi nhánh T3 (Văn bản uỷ quyền ngày 03/10/2025); Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Xuân Đ, sinh năm 1956; số CCCD: 052156012917; địa chỉ thường trú: Thôn Q, xã T, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên hệ: Số E C, phường Q, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1961 - Luật sư thuộc Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh G; địa chỉ: Số E Đô Đốc L, xã T, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1971; số CCCD: 054069004248; Vắng mặt.

4. Bà Lê Thị Mỹ L1, sinh năm 1976; số CCCD: 054176007760; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã H, tỉnh Đắk Lắk.

5. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ; địa chỉ: Số D N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Minh H2, chức vụ: Giám đốc; Vắng mặt.

6. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh K; địa chỉ: Số B T, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện pháp luật: Ông Phạm Hoài P, chức vụ: Giám đốc; Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Tuấn N, trình bày:

Bà L và ông Nguyễn Đức T đã được Toà án giải quyết cho ly hôn theo Bản án số 68/2024/HNGĐ-ST ngày 25/6/2024 của Toà án nhân dân thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên, thời điểm đó không yêu cầu giải quyết tài sản chung và nợ chung. Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung và nợ chung của bà với ông T, như sau:

1. Về tài sản chung: Quyền sử dụng đất diện tích 102,5m^2 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, thuộc thửa đất số 929, tờ bản đồ số 256-C, tại phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk). Nguồn gốc hình thành tài sản do mẹ ông T là bà Nguyễn Thị Xuân Đ cho 700.000.000 đồng; cha mẹ bà L là ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Mỹ L1 cho 200.000.000 đồng; còn lại bà L, ông T vay thêm Ngân hàng. Theo bà L nhà đất này hiện có giá trị 3.300.000.000 đồng. Bà L đề nghị giao ông T nhận toàn bộ tài sản và có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ chung tại Ngân hàng N1 (Viết tắt: Ngân hàng A), còn dư thì trả lại giá trị cho bà theo quy định pháp luật.

2. Về nợ chung:

- Đối với khoản nợ vay Ngân hàng A: Ngày 20/02/2025, bà L, ông T ký với Ngân hàng A Hợp đồng tín dụng số 4601-LAV-202500138 để vay 1.800.000.000 đồng, đảm bảo bằng QSDĐ nói trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 161023/HĐTC ngày 16/10/2023, đến nay chưa tất toán. Kể từ thời điểm vay, hai bên thoả thuận ông T trả lãi cho Ngân hàng, còn bà L chi trả các chi phí sinh hoạt gia đình, nuôi con. Sau khi ly hôn, bà L yêu cầu ông T bán nhà đất để trả nợ nhưng ông T không đồng ý và hứa sẽ chịu trách nhiệm trả lãi để giữ lại nhà đất trên; do đó bà L chỉ đồng ý cùng ông T trả tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh đến thời điểm ly hôn, còn tiền lãi phát sinh sau thời điểm ly hôn thì ông T phải chịu trách nhiệm trả. Đối với khoản tiền lãi 137.326.028 đồng ông T đã trả Ngân hàng thì bà L không đồng ý trả lại ½ số tiền này cho ông T.

- Đối với khoản nợ vay của bà Nguyễn Thị Xuân Đ: Vợ chồng bà L, ông T không có vay mượn bà Đ 700.000.000 đồng để mua QSDĐ nêu trên, mà bà Đ đã cho vợ chồng bà 700.000.000 đồng này. Bà Đ không cung cấp được giấy vay mượn tiền mà chỉ cung cấp hình ảnh photocopy tin nhắn thì nguyên đơn thấy chưa đủ cơ sở để xác định vợ chồng vay mượn vì tin nhắn chỉ thể hiện nội dung: Bà L

trả lại đúng phần tiền bà Đ cho cũng như trả lại 200.000.000 đồng của cha mẹ ruột bà đã cho, đồng thời đoạn ghi âm bà L cung cấp thể hiện bà Đ nói cho vợ chồng 700.000.000 đồng. Vì vậy, bà không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của bà Đ.

- Đối với khoản nợ vay của ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Mỹ L1: Khi vợ chồng mua đất, ông H1 và bà L1 (cha mẹ ruột bà L) cho vợ chồng 200.000.000 đồng chứ không phải cho mượn như ông T trình bày nên đây không phải nợ chung vợ chồng.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T trình bày: Ông thống nhất với trình bày của bà L về tài sản chung, hiện ông đang quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, nguồn tiền để vợ chồng mua nhà đất và chi phí sửa chữa tổng cộng 2.300.000.000 đồng vào khoảng tháng 11/2018 gồm: Mượn 700.000.000 đồng của mẹ ruột ông là bà Nguyễn Thị Xuân Đ (mượn không có giấy tờ), mượn 200.000.000 đồng của cha mẹ vợ là ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Mỹ L1 và vay 1.400.000.000 đồng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (Viết tắt: Ngân hàng B). Từ ngày ly hôn 25/6/2024, ông T đã dùng tài sản riêng trả nợ lãi cho Ngân hàng A 137.326.028 đồng và trả cho vợ chồng ông H1, bà L1 100.000.000 đồng. Nay ông T yêu cầu được nhận tài sản và thanh toán nợ cho Ngân hàng, bà Đ và vợ chồng ông H1, bà L1; số tiền dư còn lại của nhà đất chia đôi cho ông và bà L, nhưng khấu trừ khoản tiền ông đã trả thay phần bà L cho Ngân hàng và vợ chồng ông H1, bà L1.

Ông T thừa nhận nợ bà Đ 700.000.000 đồng để mua nhà đất nên hai bên cùng có trách nhiệm trả nợ cho bà Đ, chứng cứ là tin nhắn Zalo bà Đ cung cấp do chính bà L nhắn tin. Đối với khoản nợ 200.000.000 đồng: Do vợ chồng ông H1 và bà L1 không có ý kiến hay yêu cầu gì nên không đề cập tới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Nguyễn Thị Xuân Đ: Bà biết vợ chồng ông T, bà L mua nhà đất tại phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên nêu trên có giá trị 2.275.000.000 đồng. Ông T, bà L không có tiền mua nên phải vay mượn như sau: Mượn tiền cha mẹ vợ là ông H1, bà L1 200.000.000 đồng (không biết có giấy tờ hay không); Vay Ngân hàng B 1.400.000.000 đồng, sau đó ông T, bà L vay Ngân hàng A 1.800.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng B; Mượn của bà 700.000.000 đồng. Tuy Lam, T mượn không viết giấy tờ, nhưng khi vợ chồng xảy ra mâu thuẫn bà đòi nợ thì cả hai đều công nhận và hứa trả nợ cho bà sau khi bán nhà, thể hiện ở tin nhắn của L *"về việc xác nhận phần tiền mượn của tôi - Nguyễn Thị Xuân Đ"* ngày 18/10/2023.

Bà Đ yêu cầu ông T, bà L phải trả cho bà khoản nợ 700.000.000 đồng, không có yêu cầu gì khác.

Ngân hàng N1 (A) có yêu cầu độc lập: Ngày 20/02/2025, bà L, ông T với Ngân hàng A ký kết Hợp đồng tín dụng số 4601-LAV-202500138 để vay 1.800.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh mua bán nông sản và cà phê, thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng, kể từ ngày 20/02/2025 đến ngày 20/02/2026, lãi suất 6,5%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo khoản vay trên, vợ chồng bà L, ông T thế chấp QSDĐ trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 161023/HĐTC ngày 16/10/2023. Hiện nay, bà L và ông T còn nợ Ngân hàng 1.935.342.466 đồng *(trong đó nợ gốc 1.800.000.000 đồng, lãi trong hạn 91.676.713 đồng, lãi quá hạn đến ngày 14/5/2026 là 43.665.753 đồng)*. Bà L trình bày bà và ông T tự thoả thuận tiền lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng từ sau ngày ly hôn sẽ do ông T trả thì Ngân hàng không đồng ý. Ngân hàng yêu cầu bà L, ông T cùng có trách nhiệm trả số nợ trên theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp không trả hoặc trả không đầy đủ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

+ Ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Mỹ L1, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh K vắng mặt nên không trình bày.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 55/2026/HNGĐ-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 33, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 59, Điều 62 của Luật hôn nhân và gia đình; các Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng; các Điều 292, 299, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 26, 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:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

[1.1] Giao cho ông Nguyễn Đức T được quyền sở hữu, sử dụng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 105,1m^2, thửa đất số 929, tờ bản đồ 256-C, toạ lạc tại: Phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là khu phố N, phường T,

tỉnh Đắk Lắk*)*, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 147446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 28/11/2017 cho ông Phạm Đình T2, bà Lê Thị P1, số vào sổ cấp GCN: CS06210; ngày 08/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý và xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đức T. *(Theo bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 23/10/2025 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện).*

[1.2] Buộc ông Nguyễn Đức T thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị L phần giá trị chênh lệch khi phân chia tài sản chung và nợ chung là 682.328.767 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1.

[2.1] Buộc ông Nguyễn Đức T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N1 số tiền 1.935.342.466 đồng*,* trong đó gồm: Nợ gốc 1.800.000.000 đồng, lãi trong hạn 91.676.713 đồng, lãi quá hạn đến ngày 14/5/2026 là 43.665.753 đồng.

[2.2] Kể từ ngày 15/5/2026 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, ông Nguyễn Đức T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 4601-LAV-202500138 ngày 20/02/2025; Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 4601 - LDS – 202500714 ngày 25/02/2025; Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 4601 - LDS - 202500715 ngày 25/02/2025 và Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 4601 - LDS – 202500716 ngày 25/02/2025.

[2.3] Sau khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng N1 và được xóa thế chấp, ông Nguyễn Đức T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên nhà, đất theo quy định của pháp luật và đề nghị cấp lại sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hệ toạ độ VN B (x,y) cho phù hợp với hiện trạng sử dụng thửa đất *(Theo bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 23/10/2025 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện).*

[2.4] Trường hợp ông Nguyễn Đức T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích

105,1m^2 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất số 929, tờ bản đồ 256-C, toạ lạc tại: Phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk*),* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 147446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 28/11/2017 cho ông Phạm Đình T2, bà Lê Thị P1, số vào sổ cấp GCN: CS06210; ngày 08/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý và xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đức T, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 161023/HĐTC ngày 16/10/2023 để thu hồi nợ.

[3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Xuân Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đức T trả số tiền 700.000.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Đức T mỗi người phải chịu 2.751.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản. Bà L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên được khấu trừ xong; ông T có trách nhiệm trả lại cho bà L số tiền 2.751.000 đồng chi phí tố tụng.

[5] Về án phí sơ thẩm:

[5.1] Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về phần chia tài sản chung là 61.500.000 đồng và phần nghĩa vụ trả nợ là 41.030.000 đồng, tổng cộng là 102.530.000 đồng; được khấu trừ 41.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005965 ngày 08/4/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk). Bà L còn phải nộp 61.530.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Ông Nguyễn Đức T phải chịu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về phần chia tài sản chung là 61.500.000 đồng và phần nghĩa vụ trả nợ là 41.030.000 đồng, tổng cộng là 102.530.000 đồng.

[5.3] Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Xuân Đ.

[5.4] Hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí 33.149.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0009184 ngày 26/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 03/6/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để buộc ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị

L phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Đ số tiền 700.000.000 đồng đã mượn vào thời điểm mua nhà tháng 11/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân Đ giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân Đ; Giữ nguyên Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 55/2026/HNGĐ-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Xuân Đ yêu cầu ông T, bà L phải trả lại cho bà khoản vay 700.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông T, bà L cùng xác định vào ngày 02/11/2018, vợ chồng ông T, bà L nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đình T2, bà Lê Thị P1 diện tích 105,1m^2 và tài sản trên đất tại thửa số 929, tờ bản đồ 256-C, địa chỉ: Phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk), theo GCNQSDĐ số CI 147446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 28/11/2017 cho ông Phạm Đình T2, bà Lê Thị P1; ngày 08/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đức T.

Tại Hợp đồng CNQSDĐ thể hiện giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhưng ông T, bà L cùng thừa nhận giá trị chuyển nhượng thực tế và chi phí sửa chữa nhà là 2.300.000.000 đồng. Nguồn tiền để mua nhà đất nêu trên cũng được ông T, bà L và bà Đ xác nhận gồm: 700.000.000 đồng tiền của mẹ chồng là bà Đ;

200.000.000 đồng tiền của bố mẹ vợ là ông H1, bà L1; 1.400.000.000 đồng vay Ngân hàng B.

Bà Đ cho rằng bà chỉ cho vợ chồng ông T, bà L vay mượn 700.000.000 đồng, không phải cho vợ chồng khoản tiền này để mua nhà đất, nhưng bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, không được bà L thừa nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ khai nhận trước khi con trai bà kết hôn với bà L, bà đã bán căn nhà của bà và chuyển tiền vào tài khoản của ông T 700.000.000 đồng, nhưng nội dung thông tin chuyển khoản không ghi cho vay mượn. Bà Đ xác định mục đích bà chuyển tiền cho con trai là để hỗ trợ con trai tự lập cuộc sống sau hôn nhân và phụng dưỡng bà. Như vậy, sau khi kết hôn ông T đã sử dụng số tiền này để mua căn nhà nói trên nên không có việc vợ chồng vay tiền của bà Đ.

Về ảnh chụp màn hình tin nhắn bà Đ cho rằng đây là nội dung trao đổi giữa bà và bà L chỉ thể hiện khi vợ chồng ly hôn thì bà L muốn trả lại số tiền cha mẹ hai bên đã hỗ trợ, không thể hiện có sự vay mượn tiền của bà Đ để mua nhà đất. Khi xem xét các tài liệu do bà L và bà Đ cung cấp như ảnh chụp màn hình tin nhắn, file ghi âm chứa trong 01 USB, thì thấy các tài liệu này chưa đủ cơ sở xác định tính khách quan, hợp pháp và chưa chứng minh được có việc vay mượn tiền giữa bà Đ với vợ chồng ông T, bà L. Vì vậy, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Đ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Mặc dù đã xác định được nguồn tiền cha mẹ hai bên đóng góp vào việc mua nhà đất cho vợ chồng (nhà chồng hỗ trợ 700.000.000 đồng, nhà vợ hỗ trợ 200.000.000 đồng), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chia đôi giá trị tài sản chung cho ông T, bà L là chưa hợp lý, chưa xem xét đánh giá công sức đóng góp, đáng lẽ phải xem xét nguồn gốc hình thành tài sản chung và cần chia cho ông T phần nhiều hơn mới khách quan.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn yêu cầu phải khấu trừ khoản tiền lãi 137.326.028 đồng ông đã trả thay phần bà L cho Ngân hàng A vào phần nghĩa vụ chung ông T, bà L phải thực hiện, còn lại dư bao nhiêu thì mới chia tài sản, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định ông T đồng ý thực hiện theo thỏa thuận giữa ông T và bà L nên tự nguyện chịu khoản tiền lãi đã trả cho ngân hàng nêu trên là đánh giá không đúng ý chí, nguyện vọng của bị đơn. Dù Tòa án cấp sơ thẩm đã chia đôi tài sản mà không xem xét chia phần ông T nhiều hơn, nhưng lại không xem xét chia đôi nghĩa vụ trả khoản tiền

lãi mà ông T đã trả cho Ngân hàng A từ thời điểm ly hôn ngày 25/6/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 20/5/2026 là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Tuy nhiên, các đương sự không có kháng cáo, không bị kháng nghị về phần chia tài sản chung và phần tiền lãi đã trả cho ngân hàng nói trên nên HĐXX không xem xét, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Xuân Đ phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên bà Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên cần miễn án phí phúc thẩm cho bà Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân Đ; Giữ nguyên Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số: 55/2026/HNGĐ-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 33, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 59, Điều 62 của Luật hôn nhân và gia đình; các Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng; các Điều 292, 299, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 26, 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:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

[2.1.1] Giao cho ông Nguyễn Đức T được quyền sở hữu, sử dụng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 105,1m^2, thửa đất số 929, tờ bản đồ 256-C, toạ lạc tại: Phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk*)*, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 147446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 28/11/2017 cho ông Phạm Đình T2, bà Lê Thị P1, số vào sổ cấp GCN: CS06210; ngày 08/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý và xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đức T.

(Theo bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 23/10/2025 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện).

[2.1.2] Buộc ông Nguyễn Đức T thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị L phần giá trị chênh lệch khi phân chia tài sản chung và nợ chung là 682.328.767 đồng *(Sáu trăm tám mươi hai triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1.

[2.2.1] Buộc ông Nguyễn Đức T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N1 số tiền 1.935.342.466 đồng (*Một tỷ, chín trăm ba mươi lăm triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng),* trong đó gồm: Nợ gốc 1.800.000.000 đồng *(Một tỷ tám trăm triệu đồng),* lãi trong hạn 91.676.713 đồng *(Chín mươi mốt triệu, sáu trăm bảy mươi sáu nghìn, bảy trăm mười ba đồng),* lãi quá hạn đến ngày 14/5/2026 là 43.665.753 đồng *(Bốn mươi ba triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn, bảy trăm năm mươi ba đồng).*

[2.2.2] Kể từ ngày 15/5/2026 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, ông Nguyễn Đức T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 4601-LAV-202500138 ngày 20/02/2025; Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 4601 - LDS – 202500714 ngày 25/02/2025; Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 4601 - LDS - 202500715 ngày 25/02/2025 và Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 4601 - LDS – 202500716 ngày 25/02/2025.

[2.2.3] Sau khi hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng N1 và được xóa thế chấp, ông Nguyễn Đức T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên nhà, đất theo quy định của pháp luật và đề nghị cấp lại sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hệ toạ độ VN B (x,y) cho phù hợp với hiện trạng sử dụng thửa đất *(Theo bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 23/10/2025 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện).*

[2.2.4] Trường hợp ông Nguyễn Đức T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng N1 có quyền

yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích 105,1m^2 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất số 929, tờ bản đồ 256-C, toạ lạc tại: Phường I, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nay là khu phố N, phường T, tỉnh Đắk Lắk*),* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 147446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 28/11/2017 cho ông Phạm Đình T2, bà Lê Thị P1, số vào sổ cấp GCN: CS06210; ngày 08/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý và xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đức T, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 161023/HĐTC ngày 16/10/2023 để thu hồi nợ.

[2.3] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Xuân Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đức T trả số tiền 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng)*.

[2.4] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Đức T mỗi người phải chịu 2.751.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi mốt nghìn đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản. Bà L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên được khấu trừ xong; ông T có trách nhiệm trả lại cho bà L số tiền 2.751.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi mốt nghìn đồng)* chi phí tố tụng.

[2.5] Về án phí:

[2.5.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về phần chia tài sản chung là 61.500.000 đồng (*Sáu mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng)* và phần nghĩa vụ trả nợ là 41.030.000 đồng (*Bốn mươi mốt triệu không trăm ba mươi nghìn đồng),* tổng cộng là 102.530.000 đồng (*Một trăm linh hai triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng)*; được khấu trừ 41.000.000 đồng (*Bốn mươi mốt triệu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005965 ngày 08/4/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk). Bà L còn phải nộp 61.530.000 đồng (*Sáu mươi mốt triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đức T phải chịu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về phần chia tài sản chung là 61.500.000 đồng (*Sáu mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng)* và phần nghĩa vụ trả nợ là 41.030.000 đồng (*Bốn mươi mốt triệu không trăm ba mươi*

nghìn đồng), tổng cộng là 102.530.000 đồng (*Một trăm linh hai triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng).*

Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Xuân Đ.

Hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí 33.149.000 đồng (*Ba mươi ba triệu một trăm bốn mươi chín nghìn đồng)* đã nộp theo Biên lai thu số 0009184 ngày 26/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[2.5.2] Án phí phúc thẩm: Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Xuân Đ.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 11 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 11 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thanh Huyền