TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 – ĐẮK LẮK** Bản án số: 36/2026/DS-ST Ngày: 14/7/2026. *V/v:"Yêu cầu xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án".*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Quang Vinh.
- Các hội thẩm nhân dân:

1. Nguyễn Văn Hải.
2. Trần Thị Thúy Vi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hải Lý - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 4 – Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trần Duy Quyền, - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2026, tại hội trường Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 171/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 06 năm 2025, về việc: "Yêu cầu xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2026/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2026/QĐST-DS, ngày 22/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1958.

Nơi thường trú: Thôn P (Thôn C cũ), xã E, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Hồ Viết C, sinh năm: 1983, (vắng mặt)

Nơi thường trú: Thôn P (Thôn C cũ), xã E, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị T, (vắng mặt)

Nơi thường trú: Thôn P (Thôn C cũ), xã E, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2024/QĐST-DS ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tôi Trần Thị H và bị đơn ông Hồ Viết C đã thỏa thuận như sau: Bị đơn ông Hồ Viết C chấp nhận trả cho bà Trần Thị H số tiền chuyển nhượng còn lại là 310.000.000 đồng (Ba trăm mười triệu đồng). Thời hạn và phương thức trả: Theo thủ tục thi hành án dân sự. Các đương sự thỏa thuận áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả.

Sau khi quyết định có hiệu lực, tôi đã làm đơn yêu cầu thi hành án nhưng ông Hồ Viết C vẫn không trả tiền cho tôi. Ngày 19/5/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc đã ban hành thông báo số 1722/TB-THADS về việc thông báo cho bà Trần Thị H có quyền yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung của vợ chồng ông Hồ Viết C và bà Phan Thị T.

Vì vậy, tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 236,8m^2, thửa đất 937, tờ bản đồ số 52; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA - 385406 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/06/2021 cho ông Hồ Viết C, bà Phan Thị T và các tài sản trên đất để đảm bảo cho việc thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2024/QĐST-DS ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

- Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk) đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Hồ Viết C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T đến Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk để tham gia tố tụng nhưng ông Hồ Viết C, bà Phan Thị T vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Hồ Viết C, bà Phan Thị T.

- Theo kết quả xem xét, thẩm đinh tại chỗ thể hiện: Thửa đất số thửa đất 937, tờ bản đồ số 52; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng dất số DA - 385406 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/06/2021 cho và ông Hồ Viết C, bà Phan Thị T với diện tích đất được cấp là 236,8m^2, tuy nhiên theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần Đ thì diện tích đất thực tế hiện ông C bà T quản lý sử dụn là 248,6m^2. Trên đất có xây dựng 01 nhà xây cấp 4 diện tích 112m^2; Sân láng xi măng 41m^2, phần diện tích mái che sân láng xi măng 64,7m^2; 01 bể cá 5,5m^2; 02 trụ cổng xây xi măng ốp gạch hoa cao 2,3m x 50 x 50; 01 trụ hàng rào xây xi măng ốp gạch hoa cao 1,7m x 40 x 40; 01 trụ hàng rào xây xi măng ốp gạch hoa cao 1,7m x 30 x 30; 01 hàng rào chân xây gạch men cao 38 cm, rộng 10cm trên làm hàng rào sắt

phía bắc giáp thửa đất 936 dài 6,25m; 01 hàng rào chân xây gạch men cao 38 cm, rộng 10cm, bên trên làm hàng rào sắt phía bắc giáp thửa đất 756 dài 7,6m; 02 cánh cổng sắt cao 2,5m, rộng 3m; 01 bờ tường xây gạch trát vữa cao 1,05m, dài 10,65m, bên trên có mái che khung sắt; 01 khung sắt để bồn nước cao 4,5m, trên có 01 bồn nước INOX thể tích 1.500 lít, 01 cây xoài trồng năm 2022; 01 cây bơ trồng năm 2021.

- Tòa án đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân xã E. Theo Biên bản xác minh ngày 18/5/2026 về quan hệ hôn nhân giữa ông Hồ Viết C và bà Phan Thị T, thể hiện: "Kết quả tra cứu Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư thể hiện ông Hồ Viết C hiện đang có vợ là bà Phan Thị T".

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Bị đơn ông Hồ Viết C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại các điều 70, điều 72 và điều 73 của BLTTDS.

Về nội dung:

Căn cứ vào khoản 12 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 195, Điều 203, Điều 220, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

Điều 33 và Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Điều 207, Điều 212; Điều 213, Điều 235 và Điều 288 của Bộ luật dân sự.

Khoản 1 Điều 74, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018 và 2022;

Đề nghị HĐXX tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Xác định ông Hồ Viết C được quyền sở hữu, quyền sử dụng 50% (năm mươi phần trăm) và bà Phan Thị T được quyền sở hữu, quyền sử dụng 50% (năm mươi phần trăm) trong tổng giá trị của Tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 937, tờ bản đồ số 52, theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 236,8m², (diện tích theo hiện trạng sử dụng thực tế là 248,6m²) tọa lạc tại Thôn P (Thôn C cũ), xã E, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA - 385406, ngày 14/6/2021 đứng tên ông Hồ Viết C và bà Phan Thị T.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Tại thời điểm bà Trần Thị H nộp đơn khởi kiện, bị đơn ông Hồ Viết C thường trú tại thôn C, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nay là thôn P, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn bà Trần Thị H là người được thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2024/QĐST-DS ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật, bà H đã có đơn yêu cầu thi hành án nhưng người phải thi hành án là ông Hồ Viết C không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 310.000.000 đồng cho bà Hồ Thị H1. Ngày 19/5/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc ban hành Thông báo số 1722/TB-THADS về việc thông báo cho bà Trần Thị H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung của vợ chồng để làm căn cứ thi hành án. Vì vậy quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Yêu cầu xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án" theo quy định tại khoản 12 điều 26 của BLTTDS và khoản 1 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự.

- Việc xét xử vắng mặt đối với đương sự trong vụ án: Bị đơn ông Hồ Viết C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông C, bà T vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông C bà T theo quy định.

[2]. Xét nội dung khởi kiện của bà Trần Thị H yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sử dụng đất, phần quyền sở hữu tài sản đối với diện tích 236,8m^2 đất (kết quả đo thực tế là 248,6m^2) tại thửa đất 937, tờ bản đồ số 52; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA - 385406 do Sở Tài Nguyên và Môi

trường tỉnh Đ cấp ngày 14/06/2021 đứng tên người sử dụng đất ông Hồ Viết C, bà Phan Thị T và các tài sản trên đất, HĐXX nhận thấy:

Sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 33/2024/QĐST-DS ngày 22/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc có hiệu lực pháp luật, bà Trần Thị H đã có đơn yêu cầu thi hành án buộc ông Hồ Viết C hoàn trả số tiền 310.000.000 đồng cho bà H. Quá trình tổ chức thi hành án, Chấp hành viên đã xác minh điều kiện thi hành án, xác định ông Hồ Viết C có quyền sử dụng diện tích 236,8 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 937, tờ bản đồ số 52, địa chỉ: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA-385406 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/6/2021, thuộc sở hữu chung của ông Hồ Viết C và bà Phan Thị T nhưng chưa xác định được phần quyền sở hữu, quyền sử dụng của từng người trong khối tài sản chung.

Do không có căn cứ để xử lý tài sản chung theo quy định của Luật Thi hành án dân sự nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc đã ban hành Thông báo số 1722/TB-THADS ngày 19/5/2025, thông báo cho bà Trần Thị H thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo khoản 1 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự. Vì vậy, việc bà Trần Thị H khởi kiện vụ án là đúng trình tự, thủ tục và thuộc trường hợp pháp luật quy định.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất theo Giấy chứng nhận là 236,8 m²; diện tích đất thực tế đo đạc là 248,6 m²; trên đất có nhà cấp 4 cùng nhiều công trình phụ trợ và cây trồng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Hồ Viết C và bà Phan Thị T nhiều lần để tham gia tố tụng, trình bày ý kiến, cung cấp tài liệu, chứng cứ nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nhưng cả hai đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập hợp pháp để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự, trường hợp tài sản chưa xác định được phần sở hữu của người phải thi hành án trong khối tài sản chung thì người được thi hành án có quyền yêu cầu Tòa án xác định phần sở hữu của người phải thi hành án.

Đồng thời, Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình quy định nguyên tắc chia tài sản chung của vợ chồng là chia đôi nhưng có tính đến các yếu tố theo luật định. Tuy nhiên, trong vụ án này, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện phần đóng góp của mỗi bên khác nhau hoặc có căn cứ để xác định tỷ lệ sở hữu khác với nguyên tắc chia đôi. Ông Hồ Viết C và bà Phan Thị T cũng không có ý kiến phản đối hoặc cung cấp chứng cứ chứng minh.

Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định phần quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Hồ Viết C trong khối tài sản chung với bà Phan Thị T là 50% giá trị quyền sử dụng đất và 50% giá trị công trình, vật kiến trúc được xây dựng gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 937, tờ bản đồ số 52, diện tích thực tế 248,6 m². Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.400.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 1.800.000 đồng, tổng cộng 8.200.000 đồng. Khoản chi phí này do nguyên đơn bà Trần Thị H đã tạm ứng và Tòa án đã chi trả cho Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ và Hội đồng định giá tài sản.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn ông Hồ Viết C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Vì bà Trần Thị H đã tạm ứng và khoản tiền này đã được Tòa án chi trả, nên buộc ông Hồ Viết C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền 8.200.000 đồng (tám triệu hai trăm nghìn đồng).

[4] Về án phí:

- Bị đơn ông Hồ Viết C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

- Bà Trần Thị H được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo thông báo số 32/TB-TA ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk) nên không đề cập giải quyết.

[5]. Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ quan điểm của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 12 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 195, Điều 203, Điều 220, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

Điều 33 và Điều 59 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Điều 207, Điều 212; Điều 213, Điều 235 và Điều 288 của Bộ luật dân sự.

Khoản 1 Điều 74, Điều 75 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018 và 2022.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Xác định ông Hồ Viết C được quyền sử dụng, quền sở hữu 50% (năm mươi phần trăm) và bà Phan Thị T được quyền sử dụng, quyền sở hữu 50% (năm mươi phần trăm) trong tổng giá trị của tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 937, tờ bản đồ số 52, theo diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 236,8m², (diện tích đất theo hiện trạng sử dụng thực tế là 248,6m²) tọa lạc tại thôn P (Thôn C cũ), xã E, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA - 385406, ngày 14/6/2021 đứng tên ông Hồ Viết C và bà Phan Thị T.

- Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc bị đơn ông Hồ Viết C phải trả cho bà Trần Thị H 8.200.000 đồng (tám triệu hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí thẩm định, định giá.

- Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 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.

Bị đơn ông Hồ Viết C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Bà Trần Thị H được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo thông báo số 32/TB-TA ngày 05/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đắk Lắk) nên không đề cập giải quyết.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

"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 thoả 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 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND khu vực 4 – Đắk Lắk.
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

Trương Quang Vinh