

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK**

Bản án số: 25/2026/DS-ST

Ngày: 11-6-2026

V/v: “Tranh chấp xác định
quyền sở hữu về tài sản”.

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Cẩm Phú, bà Nguyễn Thị Tụ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Vành - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn Thùy Nguyên. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 182/2025/TLST-DS, ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc: “Tranh chấp xác định quyền sở hữu về tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2026/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2026/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1943; Ông Trần Văn T, sinh năm: 1936.

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thị N, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 21 Lê Duẩn, tổ dân phố 2, xã K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Thanh P, sinh năm 1977; Ông Trần Thanh V, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị S, sinh năm 1965.

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1967.

Cùng trú tại: Thôn 4, xã K, tỉnh Đắk Lắk, xin vắng mặt.

3. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1971.

Trú tại: Khố 16, xã K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Bà Trần Thị Kim P, sinh năm 1976.

Trú tại: Thôn 1, xã T, tỉnh Đắk Lắk, xin vắng mặt.

5. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1978.

Trú tại: Thôn T, xã K, Tp Hồ Chí Minh, xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng nguyên đơn trong quá trình chung sống có 07 người con chung là: Trần Thị S, sinh năm 1965, Trần Thị L, sinh năm 1967, Trần Thanh H, sinh năm 1971, Trần Thị Kim P, sinh năm 1976, Trần Thanh P, sinh năm 1977, Trần Thị Kim L, sinh năm 1978 và Trần Thanh V, sinh năm 1980.

Hai vợ chồng tạo lập được tài sản là 03 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Giấy chứng nhận QSDĐ số K211704, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 144798 QSDĐ/CH, thửa đất số 289, tờ bản đồ số 20, diện tích 800m², cấp ngày 10/11/1996 cho hộ ông Trần Văn T; Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 257240, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN/3620, thửa đất số 795, tờ bản đồ số 29, diện tích 1421,5m², cấp ngày 31/12/2024 cho hộ ông Trần Văn T; Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628739, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH/00225, thửa đất số 273, tờ bản đồ số 20, diện tích 1594m², cấp ngày 24/08/2015 cho hộ ông Trần Văn T. Các thửa đất tọa lạc tại địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc 03 thửa đất trên là do vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quá trình quản lý sử dụng sau này mới đi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, trong thời gian chung sống vợ chồng nguyên đơn còn tạo lập được một số tài sản là quyền sử dụng đất khác, vợ chồng nguyên đơn đã chia đất cho các con như sau: Chia cho 03 người con trai là Trần Thanh H, Trần Thanh P và Trần Thanh V đất rẫy vào khoảng năm 2015. Sau đó ông H, ông P và ông V đã quản lý sử dụng và chuyển nhượng phần đất rẫy này cho người khác. Năm 2010 cho con gái Trần Thị L 5m và bán thêm 10m cho bà L tổng cộng 15m đất mặt tiền, chiều dài hết đất. Phần đất này con gái nguyên đơn là Trần Thị L đã xây nhà từ năm 2018 và sống ổn định từ đó đến nay. Năm 2010 cho con gái là Trần Thị Kim P 5m đất mặt tiền, chiều dài hết đất. Sau đó bà P đã xây dựng nhà cấp 4 lợp tôn trên đất và sống ổn định từ đó đến nay. Năm 2010 cho con gái là Trần Thị S 5m và bán thêm cho bà S 10m tổng cộng là 15m đất ngang mặt tiền, chiều dài hết đất. Hiện nay, bà S đã xây dựng nhà ở và sống ổn định từ đó đến nay. Tất cả các thửa đất mà nguyên đơn cho và chuyển nhượng cho 03 con là L, P và S đều chưa tách sổ.

Hiện tại do tuổi tác của nguyên đơn đã cao, sức khỏe yếu, nguyên đơn muốn làm thủ tục sang tên các thửa đất đã chia cho các con để tránh vướng mắc về sau. Trong quá trình tách thửa theo quy định đất của nguyên đơn là đất hộ các thành viên phải ký tên mới làm được. Tuy nhiên, 02 con của nguyên đơn là Trần Thanh P và Trần Thanh V không đồng ý việc về việc tách thửa và chuyển

nhượng đất cho ba người con gái. Gia đình nguyên đơn đã họp và nói chuyện nhiều lần nhưng không có tiếng nói chung. Thực tế 03 thửa đất nêu trên là do một tay vợ chồng nguyên đơn tạo lập, quản lý và sử dụng chứ con của nguyên đơn là ông P và ông V không có công sức đóng góp, tôn tạo.

Vì vậy, nguyên đơn làm đơn khởi kiện ông Trần Thanh P và ông Trần Thanh V ra Toà án, yêu cầu toà án công nhận các thửa đất có thông tin như trên, là tài sản do vợ chồng nguyên đơn tạo lập và vợ chồng nguyên đơn có toàn quyền định đoạt, liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đăng ký biến động sang tên cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Thanh P, ông Trần Thanh V trình bày:

Ông P và ông V đều thừa nhận 03 thửa đất, cụ thể như sau: thửa đất số 289, tờ bản đồ số 20, diện tích 800m², Giấy chứng nhận QSDĐ số K211704, cấp ngày 10/11/1996 cho hộ ông Trần Văn T; thửa đất số 795, tờ bản đồ số 29, diện tích 1421,5m², Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 257240, cấp ngày 31/12/2024 cho hộ ông Trần Văn T; thửa đất số 273, tờ bản đồ số 20, diện tích 1594m², Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628739, cấp ngày 24/08/2015 cho hộ ông Trần Văn T; các thửa đất tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều do vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng, quản lý, sử dụng từ khi ông P, ông V còn nhỏ và đây là tài sản của ông bà, ông P, ông V không có đóng góp công sức gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Người liên quan đều thừa nhận 03 thửa đất, cụ thể như sau: thửa đất số 289, tờ bản đồ số 20, diện tích 800m², Giấy chứng nhận QSDĐ số K211704, cấp ngày 10/11/1996 cho hộ ông Trần Văn T; thửa đất số 795, tờ bản đồ số 29, diện tích 1421,5m², Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 257240, cấp ngày 31/12/2024 cho hộ ông Trần Văn T; thửa đất số 273, tờ bản đồ số 20, diện tích 1594m², Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628739, cấp ngày 24/08/2015 cho hộ ông Trần Văn T; các thửa đất tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đều do vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng, quản lý, sử dụng từ khi các con còn nhỏ và đây là tài sản của ông bà, các con không có đóng góp công sức gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người

đại diện theo ủy quyền đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 3, Điều 27 Luật đất đai.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Xác định quyền sử dụng đất đối với các thửa đất:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K211704, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 144798 QSDĐ/CH, thửa đất số 289, tờ bản đồ số 20, diện tích 800m², cấp ngày 10/11/1996 cho hộ ông Trần Văn T; tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk);

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 257240, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN/3620, thửa đất số 795, tờ bản đồ số 29, diện tích 1421,5m², cấp ngày 31/12/2024 cho hộ ông Trần Văn T; tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk);

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628739, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH/00225, thửa đất số 273, tờ bản đồ số 20, diện tích 1594m², cấp ngày 24/08/2015 cho hộ ông Trần Văn T; tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk).

Là tài sản chung của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp xác định quyền sở hữu về tài sản”, được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện bị đơn cư trú tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk). Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét về nguồn gốc tài sản: Vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H kết hôn hợp pháp và có 07 người con chung bao gồm: Bà Trần Thị S, bà Trần Thị L, ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Kim P, ông Trần Thanh P, bà Trần

Thị Kim L, và ông Trần Thanh V. Trong quá trình chung sống, ông bà đã tạo lập được 03 thửa đất liền kề nhau tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (cũ). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, các thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông bà làm thủ tục kê khai và được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên “Hộ ông Trần Văn T” đối với 03 thửa đất, cụ thể: Giấy chứng nhận QSDĐ số K211704, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 144798 QSDĐ/CH, thửa đất số 289, tờ bản đồ số 20, diện tích 800m², cấp ngày 10/11/1996 cho hộ ông Trần Văn T; Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 257240, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN/3620, thửa đất số 795, tờ bản đồ số 29, diện tích 1421,5m², cấp ngày 31/12/2024 cho hộ ông Trần Văn T; Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628739, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH/00225, thửa đất số 273, tờ bản đồ số 20, diện tích 1594m², cấp ngày 24/08/2015 cho hộ ông Trần Văn T; các thửa đất tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hiện trạng 03 thửa đất trên nằm liền kề nhau, được ông bà xây hàng rào lưới vây quanh.

Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà H cùng các con bao gồm cả bị đơn đều thừa nhận toàn bộ diện tích đất thuộc 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K211704, DQ 257240 và CA 628739 tọa lạc tại xã H, huyện K (cũ) đều do vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H tự nhận chuyển nhượng, quản lý, sử dụng từ khi các con còn nhỏ và đây là tài sản của ông bà, các con không có đóng góp công sức gì. Các ông bà đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Điều 212 Bộ luật dân sự 2015, quy định về tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung: “Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan”.

Tại khoản 25 Điều 3 Luật đất đai 2024, quy định về Hộ gia đình sử dụng đất: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Như vậy, để một thành viên có phần trong khối tài sản cấp cho hộ gia đình, họ phải thỏa mãn đồng thời 3 yếu tố tại thời điểm cấp đất: Có quan hệ gia đình (hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng), đang chung sống cùng nhau, có công sức đóng góp, tạo lập hoặc cùng tích lũy để có quyền sử dụng đất chung đó. Những thành viên sinh sau thời điểm cấp đất, hoặc nhập khẩu vào sau và không có công sức đóng góp gì vào việc tạo lập đất sẽ không có quyền sử dụng đất chung. Mặc dù, các tài sản trên thể hiện cấp cho “Hộ ông Trần Văn T”, tuy nhiên các thửa đất trên đều do ông T, bà H tự nhận chuyển nhượng, quản

lý, sử dụng từ khi các con còn nhỏ, bị đơn thừa nhận không có đóng góp công sức gì. Do đó, ông T, bà H được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất, được đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh tên trên GNCQSD đất.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở pháp lý để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ. Tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ hết 9.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp, nên cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Trần Thanh P, ông Trần Thanh V mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét thấy, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 227, Điều 228, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 212 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 3, Điều 27 Luật đất đai;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H.

Xác định quyền sử dụng đất đối với các thửa đất:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K211704, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 144798 QSDĐ/CH, thửa đất số 289, tờ bản đồ số 20, diện tích 800m², cấp ngày 10/11/1996 cho hộ ông Trần Văn T; tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk);

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 257240, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CN/3620, thửa đất số 795, tờ bản đồ số 29, diện tích 1421,5m², cấp ngày 31/12/2024 cho hộ ông Trần Văn T; tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk);

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 628739, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH/00225, thửa đất số 273, tờ bản đồ số 20, diện tích 1594m², cấp ngày 24/08/2015 cho hộ ông Trần Văn T; tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk).

Là tài sản chung của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

(Kèm theo trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc - tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc ngày 26/12/2025).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Thanh P, ông Trần Thanh V phải trả cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H 9.000.000đ (chín triệu đồng) tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí: Buộc ông Trần Thanh P, ông Trần Thanh V mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắc Lắc;
- VKSND tỉnh Đắc Lắc;
- VKSND khu vực 4;
- THADS tỉnh Đắc Lắc;
- Dương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Phạm Thị Huyền Trang