TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 - ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2025/DS-ST
Ngày 04 tháng 11 năm 2025
"Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Tú Huân, bà Nông Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Luật - Kiểm sát viên

Ngày 04 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2025/TLST- DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 về việc tranh chấp Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2025 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2025/QĐST – DS ngày 15 tháng 10 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị L; Sinh năm 1967; Số CCCD: 0521.6700.0688, cấp ngày 30 tháng 3 năm 2021 (Có mặt)

Địa chỉ: Buôn Sek, xã Ea D (xã Đliê Y, huyện Ea H), tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Ông Nguyễn Lê Anh N; Sinh năm 1991 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn Sek, xã Ea D (xã Đliê Y, huyện Ea H), tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Thái Thị Kim N (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường số 5, phường Quy N, tỉnh Gia Lai (phường Đống Đ, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định)

Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Lê Anh U; Sinh năm 1991 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã Ea D (xã Đliê Y, huyện Ea H), tỉnh Đắk Lắk

+ Ông Nguyễn Lê Chương N; Sinh năm 1997 (Có mặt)

Địa chỉ: E2 – 59, đường Nguyễn Khắc T, phường Tân L, tỉnh Đắk Lắk

+ Ông Nguyễn Lê T; Sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 2, xã Ea D, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Trần Thị L trình bày tóm tắt:

Năm 1989, bà và ông Nguyễn Lê T đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Ông bà có 03 con chung (Nguyễn Lê Anh U, Nguyễn Lê Anh N, Nguyễn Lê Chương N) và tạo dựng được một số tài sản chung.

Do mâu thuẫn vợ chồng nên ông bà ly hôn, nhưng không yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung. Sau đó, ông bà tự phân chia. Bà được phân chia thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, diện tích 269m^2, tại buôn Sek, xã Đliê Y (Nay là xã Ea D). Tài sản trên đất, gồm có ngôi nhà cấp 4, xây dựng năm 2010.

Tuy nhiên vào khoảng tháng 02 năm 2025, ông Nguyễn Lê Anh N dùng dao gây gổ, đe dọa, khống chế và đuổi bà ra khỏi nhà, đồng thời giành đất, nhà của bà nên bà khởi kiện yêu cầu ông N rời, trả lại toàn bộ diện tích đất 269m^2 và tài sản trên đất của thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BĐ 937179 ngày 7 tháng 11 năm 2011 của UBND huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Lê Anh N trình bày tóm tắt:

Ông và bà L là đồng sở hữu diện tích đất 269m^2 và tài sản trên đất của thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09. Ông không đồng ý nội dung khởi kiện của bà L mà yêu cầu bà L phân chia tài sản theo quy định.

Ông Nguyễn Lê Anh U trình bày tóm tắt:

Ông có tham gia phân chia tài sản như nội dung trong biên bản. Ông Anh N và ông Chương N không phải là đồng sở hữu tài sản, mà do còn nhỏ nên tài sản là do ông T, bà L quản lý. Khi nào ông T, bà L chết, thì hai ông này được thừa kế.

Ông Nguyễn Lê Chương N trình bày tóm tắt:

Ông có tham gia phân chia tài sản như nội dung trong biên bản. Ông Anh N và tôi (Chương N) không phải là đồng sở hữu tài sản, mà do còn nhỏ nên tài sản là do ông T, bà L quản lý. Khi nào ông T, bà L chết, thì tôi (Chương N) và ông N mới được thừa kế. Ông U không đề cập trong biên bản phân chia vì trước đó bố mẹ ông (ông T, bà L) đã phân chia cho ông U.

Ông Nguyễn Lê T và bà Thái Thị Kim N vắng mặt nên Tòa án không ghi được ý kiến.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 9 năm 2011 thể hiện nội dung tóm tắt:

Bên chuyển nhượng: Ông Kpă Y K, bà Ksơ H; Bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Lê T, bà Trần Thị L; Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của: Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, diện tích 269m^2.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 937179 ngày 07 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk thể hiện:

Tên người sử dụng: Hộ ông Nguyễn Lê T, bà Trần Thị L; thửa số 278, tờ bản đồ 09; tổng diện tích 269m^2. Ngày 04 tháng 01 năm 2018, đăng ký biến động phân chia tài sản cho bà L là người đại diện giám hộ cho ông Nguyễn Lê Anh N thừa kế.

Tại Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền trên đất ngày 12 tháng 12 năm 2017 có thông tin tóm tắt:

Nội dung trên giấy chứng nhận: Ông Nguyễn Lê T, bà Trần Thị L; Nội dung sau khi biến động: Bà Trần Thị L; Lý do tự thỏa thuận phân chia trước khi ly hôn.

Tại Công văn số 025/CNEH ngày 11 tháng 7 năm 2025 của VPĐKĐĐ tỉnh Đắk Lắk - Chi nhánh Khu vực Ea H có nội dung tóm tắt:

Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, diện tích 269m^2 đã được UBND huyện Ea H cấp ngày 07/11/2011 cho hộ ông Nguyễn Lê T và bà Trần Thị L (Ngày 04/01/2018, phân chia cho bà Trần Thị L và Nguyễn Lê Anh N là người thừa kế).

Nội dung chỉnh lý trang 3 phân chia tài sản cho bà Trần Thị L theo giấy thỏa thuận phân chia tài sản ông Nguyễn Lê Anh N là người thừa kế là đúng, do trong quá trình biên tập có sai sót.

Tại Công văn số 253/CNEH ngày 15 tháng 9 năm 2025 của VPĐKĐĐ tỉnh Đắk Lắk - Chi nhánh Khu vực Ea H cung cấp thông tin tóm tắt:

Ngày 07/11/2011, hộ ông Nguyễn Lê T và bà Trần Thị L được UBND huyện Ea H cấp GCNQSDĐ số phát hành BĐ 937179, tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, diện tích 269 m^2 (đất ở 100 m^2 và đất cây lâu năm 169 m^2), địa chỉ thửa đất tại buôn Sek, xã Dliê Y, huyện Ea H, tỉnh Đăk Lăk (nay là buôn Sek, xã Ea D, tỉnh Đăk Lăk). Ngày 04/01/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H đã chỉnh lý biến động trên trang 3 để phân chia quyền sử dụng đất là tài sản trên cho bà Trần Thị L theo giấy thoả thuận phân chia tài sản của hộ ông Nguyễn Lê T và bà Trần Thị L, được UBND xã Dliê Y chứng thực ngày 31/12/2015 và đơn xin xác nhận về đất đai của bà Trần Thị L được UBND xã Dliê Y xác nhận ngày 18/12/2017.

Ngoài ra, trong giấy thỏa thuận phân chia tài sản của hộ ông Nguyễn Lê T và bà Trần Thị L, được UBND xã Diê Y chứng thực ngày 31/12/2015 có thêm nội dung ông Nguyễn Lê Anh N là người thừa kế tài sản trên, nên phần chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vào ngày 04/01/2018 có thêm nội dung "ông Nguyễn Lê Anh N là người thừa kế" để thể hiện ý chí của hộ ông Nguyễn Lê T và bà Trần Thị L khi phân chia tài sản, để ràng buộc, đảm bảo quyền lợi cho ông Nguyễn Lê Anh N về sau đối với tài sản trên.

Theo hồ sơ phân chia trên, thì quyền sử dụng đất sau khi phân chia đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, diện tích 269 m^2 (đất ở 100 m^2 và đất cây lâu năm 169 m^2) thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L; còn ông Nguyễn Lê Anh N là người thừa kế về sau theo quy định của pháp luật về phân chia tài sản thừa kế, sau khi chủ sử dụng là bà Trần Thị L mất.

Tại Biên bản xem xét thẩm định, tóm tắt nội dung:

Diện tích đất tranh chấp, sơ đồ vị trí diện tích đất như được mô tả trong trích lục bản đồ địa chính. Tài sản trên đất: 01 ngôi nhà cấp 4, xây dựng năm 2010. Ông Nguyễn Lê Anh N là người đang quản lý, sử dụng.

Tại Đơn đề nghị cung cấp thông tin giá trị tài sản tranh chấp có nội dung tóm tắt: Bà Trần Thị L cung cấp giá trị tài sản tranh chấp là 100.000.000đ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của các đương sự:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Đương sự chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Ông Anh U, ông Anh N có đơn và có ý kiến xin vắng mặt. Bà N, ông T được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt.

Về nội dung vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều: 26, 35, 39, 147, 157 và 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều: 8, 115, 158, 161, 163, 166, 611 của Bộ luật dân sự; các điều: 95, 166 và 188 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326 của Uỷ ban thường vụ quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Tuyên buộc ông N rời khỏi và trả cho bà L toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, diện tích 269 m^2 (đất ở 100 m^2, đất cây lâu năm 169 m^2).

Về án phí và chi phí tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thụ lý vụ án:

+ Bà L khởi kiện yêu cầu ông Anh N trả lại diện tích đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà. Như vậy quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*, quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Bà L khởi kiện và có nộp tiền tạm ứng án phí. Khi Toà án thụ lý vụ án, ông N có hộ khẩu thường trú tại xã Đliê Y, huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã Ea D, tỉnh Đắk Lắk), vì vậy Tòa án nhân dân huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đắk Lắk) căn cứ vào các Điều 35, 39 và khoản 3 Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý vụ án.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không hòa giải được. Ông N và ông U có đơn và ý kiến xin vắng mặt. Ông T, bà N được Tòa án triệu tập, nhưng vắng mặt, vì vậy Tòa án căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3]. Về nội dung quan hệ pháp luật có tranh chấp:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Lê Anh N rời khỏi, trả diện tích đất 269m^2 và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất 278, tờ bản đồ số 09, địa chỉ buôn Sek, xã Đliê Y (xã Ea D), tỉnh Đắk Lắk, thì thấy:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 269m^2, thuộc Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, địa chỉ buôn Sek, xã Đliê Y (xã Ea D), tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của ông T, bà L có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Kpă Y K và bà H B.

Tại biên bản thỏa thuận phân chia tài sản, bà L được phân chia thửa đất diện tích đất 269m^2, thuộc Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, địa chỉ buôn Sek, xã Đliê Y (xã Ea D), tỉnh Đắk Lắk, ông Anh N là người thừa kế.

Ngày 04/01/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea H'leo (Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk – Chi nhánh khu vực Ea H) đã đăng ký biến động cho bà L, ông N là người thừa kế.

Tại các biên bản ghi lời khai, ông N, ông U đều thừa nhận tài sản của ông T, bà L chỉ phân chia cho bố mẹ các ông là ông T, bà L. Còn ông N và ông N không được phân chia. Sau này ông T, bà L chết thì mới được thừa kế. Tại bản khai, ông N cũng chỉ thừa nhận mình là đồng sở hữu tài sản với bà L.

Tại công văn, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk – Chi nhánh Khu vực Ea H khẳng định: *"Theo hồ sơ phân chia trên, thì quyền sử dụng đất sau khi phân chia đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, diện tích 269m^2 (đất ở 100 m^2 và đất cây lâu năm 169 m^2) thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L; còn ông Nguyễn Lê Anh N là người thừa kế về sau theo quy định của pháp luật về phân chia tài sản thừa kế, sau khi chủ sử dụng là bà Trân Thị L mất"*.

Như vậy thửa đất có diện tích 269m^2, thuộc Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, địa chỉ buôn Sek, xã Đliê Y (xã Ea D), tỉnh Đắk Lắk là tài sản của bà L, còn ông Nguyễn Lê Anh N là người thừa kế về sau theo quy định của pháp luật về phân chia tài sản thừa kế, sau khi chủ sử dụng là bà Trần Thị L mất. Nghĩa là nếu bà L chết, thì ông Nguyên mới được thừa kế. Đến nay, bà L chưa chết nhưng ông N đã chiếm dụng và quản lý là không có căn cứ, do đó yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận và chấp nhận quan điểm đại diện Viện kiểm sát buộc ông N trả cho bà L diện tích đất 269m^2 và tài sản trên đất, thuộc Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, địa chỉ buôn Sek, xã Đliê Y (xã Ea D), tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về chi phí tố tụng: Vì yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L được Tòa án chấp nhận, nên ông Nguyễn Lê Anh N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 1.400.000đ. Trả lại cho bà Trần Thị L số 1.400.000đ sau khi thu được của ông Nguyễn Lê Anh N.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận nên ông Nguyễn Lê Anh N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Trần Thị L tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 157; 227; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều: 8; 115; 158; 161; 163; 166; 611 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 95; 166; 167; 168 và 188 của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Lê Anh N rời khỏi, trả lại diện tích đất 269m^2 và tài sản gắn liền với đất, thuộc Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, địa chỉ buôn Sek, xã Đliê Y (xã Ea D), tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Nguyễn Lê Anh Ng rời khỏi và trả cho bà Trần Thị L diện tích đất là 269m^2, thuộc Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 09, địa chỉ buôn Sek, xã Ea D, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận: Đông giáp thửa đất 193, rộng 8,0m; Tây giáp đường, rộng 8,0m; Nam giáp đường đi, dài 33,9m; Bắc giáp thửa đất số 279, dài 33,4m. Tài sản trên đất: Căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2010.

(Theo Giấy chứng nhận ngày 07 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân huyện Ea H, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Nguyễn Lê T, bà Trần Thị L. Ngày 04 tháng 01 năm 2018, đăng ký biến động phân chia tài sản cho bà L).

Các bên có trách nhiệm (quyền và nghĩa vụ) liên hệ với các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định. Trường hợp một trong các bên

không hợp tác, thì bên còn lại có quyền tự mình liên hệ với cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để được đăng ký theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Lê Anh N phải chịu 1.400.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Trả lại cho bà Trần Thị L 1.400.000đ sau khi thu được của ông Nguyễn Lê Anh N.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Lê Anh N phải chịu 5.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Trần Thị L 2.500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2023 /0002774 ngày 08 tháng 05 năm 2025.

4. Về quyền và thời hạn kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 9 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 9 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- …;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Đỗ Văn Dũng