

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 22/2025/DSST

Ngày: 14/3/2025.

*V/v Yêu cầu xác định quyền sở hữu
tài sản.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hưng và bà Nguyễn Thị Tú Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 03 năm 2025 tại Hội trường B - Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 763/2024/TLST-DS ngày 15/10/2024 về việc “Yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐXXST-DS ngày 25/02/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Trần Văn H, sinh năm 1987, có mặt.

2.2. Anh Trần Anh T, sinh năm: 1991, có mặt; Cùng địa chỉ: Số 13/18/8 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Thanh A, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Chị Trần Thị Kim T, sinh năm: 1985, chị Trần Thị Kim T1, sinh năm: 1989, anh Trần Đức T, sinh năm: 1991, anh Trần Văn Đức T, sinh năm 2000; Cùng địa chỉ: Số 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày: Ông C và bà Trần Thị Thanh A có tạo dựng được tài sản là căn nhà và đất tại địa chỉ: 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Về nguồn gốc thửa đất là ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L (hiện đã chết) vào ngày 12/12/1995. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, có xác nhận của UBND phường T. Giá chuyển nhượng thửa đất là 40.000.000 đồng, tương đương 11 cây vàng 97, số tiền này do bà A đưa cho ông để trả cho bà L. Đến năm 1997 thì ông và bà A xây nhà trên thửa đất, đến năm 1998 thì xây xong. Sau khi kết hôn năm 1999 thì cả gia đình ông bao gồm cả con chung, con riêng của ông và bà A chung sống tại đây.

Do hiểu biết pháp luật hạn chế, không phân biệt giữa hộ và cá nhân nên vào năm 2006 ông làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 847876 mang tên hộ Trần Văn C, Trần Thị Thanh A, sau đó được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 994584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2021 mang tên hộ ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A. Ông xác định khi nhận chuyển nhượng đất thì các con của ông bà đều còn nhỏ, đang đi học nên không có đóng góp gì vào khối tài sản này.

Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, diện tích 106,1m², địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, 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 CV 994584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2021 mang tên hộ ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A là tài sản riêng của ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A.

2. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn anh Trần Văn H, anh Trần Anh T đều trình bày: Anh Trần Văn H, anh Trần Anh T là con của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị H, mẹ của các anh đã mất năm 1992. Các anh ở cùng với bố đến năm 2014 thì chuyển ra ở riêng. Các anh được biết bố anh mua căn nhà và đất tại địa chỉ: 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk từ tiền bán rẫy có từ khi mẹ anh còn sống, không phải tài sản riêng của bố các anh. Một thời gian sau bố của

các anh mới cưới bà A và về sống tại căn nhà này. Trong quá trình sống với bố và dì, từ khi anh H đi làm kiếm tiền thì đều đưa tiền lương cho bố và dì để phụ giúp trang trải cuộc sống.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C yêu cầu Tòa án giải quyết: Xác định quyền sử dụng đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, diện tích 106,1m², địa chỉ thửa đất: Phường T, thành phố B, 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 CV 994584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2021 mang tên hộ ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A là tài sản riêng của ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A thì các anh không đồng ý. Bởi lẽ việc ông C, bà A đứng tên riêng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của các anh.

3. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh A trình bày: Bà A là vợ của ông Trần Văn C. Bà và ông C chung sống với nhau từ năm 1999, đến năm 2001 thì đăng ký kết hôn tại UBND phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Về nguồn gốc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, diện tích 106,1m², địa chỉ: 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là ông C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L (hiện đã chết) vào năm 1995. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, có xác nhận của UBND phường T. Giá chuyển nhượng thửa đất là 40.000.000 đồng, tương đương 11 cây vàng 97, số tiền này do bà đưa cho ông C để trả cho bà L. Khi đó bà và ông C đang quen nhau, muốn tiến tới hôn nhân nên bà và ông C muốn mua đất để làm nhà vì khi đó bà đang ở tỉnh Bình Thuận còn ông C đang ở t4, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (hiện nay bị đơn anh Trần Văn H và Trần Anh T đang ở căn nhà ở địa chỉ trên).

Đến năm 1997 thì bà và ông C xây nhà trên thửa đất, đến năm 1998 thì xây xong. Sau khi kết hôn năm 1999 thì cả gia đình bà bao gồm cả con chung, con riêng của bà và ông C chung sống tại đây cho đến nay. Khi đó các con của ông bà đều còn nhỏ, đang đi học nên không có đóng góp gì vào khối tài sản này. Đến năm 2011 thì anh T chuyển đến sống tại địa chỉ: 13/18/8 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đến năm 2012 thì anh H chuyển đến sống cùng với T cho đến nay.

Năm 2006 ông C làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 847876 mang tên hộ Trần Văn C, Trần Thị Thanh A, sau đó được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 994584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2021 mang tên hộ ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A.

Nay ông C muốn thế chấp tài sản trên để vay Ngân hàng thì anh H và anh T không đồng ý. Vì vậy bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu như sau:

- Về tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa HĐXX và các đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị HĐXX xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C: Xác định quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, diện tích 106,1m² tại địa chỉ: 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 847876 mang tên hộ Trần Văn C, Trần Thị Thanh A, sau đó được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 994584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2021 mang tên hộ ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A là tài sản riêng của ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A.

Đương sự phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn ông Trần Văn C và bị đơn anh Trần Văn H, anh Trần Anh T là tranh chấp về xác định quyền sở hữu tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đây là tranh chấp mà đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nên Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án xác định quyền sở hữu tài sản đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, diện tích 106,1m² tại địa chỉ: 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 847876 mang tên hộ Trần Văn C, bà Trần Thị Thanh A, sau đó được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 994584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2021

mang tên hộ ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A là tài sản riêng của ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị H chung sống với nhau từ năm 1984, trong quá trình chung sống ông C và bà H sinh được 04 người con gồm: Anh Trần Văn H sinh năm: 1987, anh Trần Anh T, sinh năm: 1991, chị Trần Thị Kim T, sinh năm: 1985, chị Trần Thị Kim T1, sinh năm: 1989. Đến năm 1992 thì bà Nguyễn Thị H chết.

Đầu năm 1995 ông C và bà Trần Thị Thanh A quen biết nhau đến cuối năm 1995 thì ông C đứng ra nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L diện tích 120m², tại t4, k4, phường T (nay là 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk), trước khi chung sống với ông C bà Trần Thị Thanh A có 01 người con riêng là anh Trần Đức T, sinh năm: 1991 sau khi ông C và bà A về chung sống với nhau thì ông C và bà A sinh được một người con là anh Trần Văn Đức T, sinh năm 2000.

3. Về nguồn gốc hình thành khối tài sản trên: Căn cứ vào các tài liệu do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thể hiện: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, diện tích 106,1m² tại địa chỉ: 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc từ việc ông Trần Văn C nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Phạm C được thể hiện trong Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 14/12/1995 và Quyết định số 532/QĐ-UB ngày 17/4/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị L và hộ ông Trần Văn C.

Xét thấy: Năm 1995 khi ông C đứng ra nhận chuyển nhượng diện tích đất trên của bà Nguyễn Thị L thì các con của ông C và bà H là anh Trần Văn H, sinh năm: 1987, anh Trần Anh T, sinh năm: 1991, chị Trần Thị Kim T, sinh năm: 1985, chị Trần Thị Kim T1, sinh năm: 1989 đều đang còn nhỏ nên việc bị đơn anh H và anh T cho rằng nguồn gốc đất trên là do ông nội của anh H và anh T mua của người khác sau đó chuyển nhượng lại cho mẹ anh H và anh T là bà Nguyễn Thị H (*hiện ông Nội của anh H và anh T và bà Nguyễn Thị H đều đã chết*) nhưng phía anh H và anh T cũng không có chứng cứ gì chứng minh diện tích đất trên do mẹ của anh H và T để lại. Quá trình giải quyết vụ án những người con của ông C bà A là thành viên trong hộ gia đình nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh tại thời điểm ông C nhận chuyển nhượng đất thì các con của ông C có công sức đóng góp, tôn tạo trong việc tạo lập khối tài sản trên nên có đủ cơ sở xác định thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, diện tích 106,1m² tại địa chỉ: 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là tài sản riêng của ông

Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A không phải là tài sản chung của hộ gia đình ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A.

4. Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C yêu cầu xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, diện tích 106,1m² tại địa chỉ: 26 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 847876 mang tên hộ Trần Văn C, Trần Thị Thanh A, sau đó được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 994584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2021 mang tên hộ ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A là tài sản riêng của ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A là có căn cứ chấp nhận.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Trần Văn C phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Chấp nhận ông Trần Văn C đã nộp số tiền 4.000.000 đồng và đã chi phí xong.

6. Về chi phí khai thác dữ liệu: Nguyên đơn ông Trần Văn C phải chịu 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng) tiền Chi phí khai thác dữ liệu đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột. Chấp nhận ông Trần Văn C đã nộp và chi phí xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn anh Trần Văn H và anh Trần Anh T, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Trần Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 205, Điều 221 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C về việc xác định quyền sử dụng thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, diện tích 106,1m² tại địa chỉ: 26

đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 847876 mang tên hộ Trần Văn C, Trần Thị Thanh A, sau đó được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 994584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2021 mang tên hộ ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A là tài sản riêng của ông Trần Văn C và bà Trần Thị Thanh A.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Trần Văn C phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Chấp nhận ông Trần Văn C đã nộp số tiền 4.000.000 đồng và đã chi phí xong.

3. Về chi phí khai thác dữ liệu: Nguyên đơn ông Trần Văn C phải chịu 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng) tiền Chi phí khai thác dữ liệu đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Chấp nhận ông Trần Văn C đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn anh Trần Văn H và anh Trần Anh T, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Trần Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THATAND tỉnh Đắk Lắk;;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp.B;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thanh

