

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 87/2024/DS-GĐT

Ngày 23-12-2024

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, chia tài sản chung;  
yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất;  
yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;  
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

**- Thành viên tham gia xét xử gồm:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Nguyễn Tấn Long

*Các Thẩm phán:* ông Nguyễn Cường và ông Trần Quốc Cường.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Lưu Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:**  
ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, chia tài sản chung; yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, giữa:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Nguyễn Tấn P; địa chỉ: 1 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

1.2. Bà Nguyễn Thị Thu T; địa chỉ: A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

1.3. Bà Nguyễn Thị Hồng L; địa chỉ: thôn L, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

**2. Bị đơn:** ông Nguyễn Tấn B; địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1 Anh Nguyễn Tấn T1; địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2 Ông Võ Huy C, địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.3 Bà Nguyễn Thị L1; địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây gia đình ông gồm các anh em ruột (là ông Nguyễn Tấn P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Hồng L) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông bà: Từ Minh Lai, Tạ Thị C1, Phan Ngọc S, Nguyễn Viết H, Nguyễn N, Nguyễn T2 và Nguyễn Thị T. Các diện tích đất nhận chuyển nhượng tọa lạc tại Thôn A, xã H, TP ., tỉnh Đắk Lắk. Người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn P. Tổng diện tích đã nhận chuyển nhượng là 21.668,2m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất này các ông bà cùng nhau kinh doanh và sử dụng chung. Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 10/2022/KDTM-PT ngày 31/12/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xác định lô đất trên là tài sản chung của ông Nguyễn Tấn B, ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Hồng L, mỗi người được hưởng 25% giá trị đất và tài sản trên đất.

Cuối khoảng tháng 12/2019, do làm ăn kinh doanh không ổn định và ông B không chi trả quyền lợi cho những người còn lại nên đã đóng cửa kinh doanh. Đến khoảng tháng 8/2021, ông B và bà L1 đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của các ông bà cho ông Võ Huy C với diện tích 5.370,9 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc) và viết giấy tặng cho con trai là anh Nguyễn Tấn T1 diện tích đất 7.844 m<sup>2</sup> mà không được sự đồng ý của các ông bà. Do đó, các ông bà khởi kiện cầu Tòa án giải quyết: yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 21.668,2 m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 55, 514, 747 và 748, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng của 04 người gồm: ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Hồng L và Nguyễn Tấn B; yêu cầu phân chia đều tài sản này cho 04 người, mỗi người 01 phần bằng nhau; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn B với ông Võ Huy C vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Tấn T1: đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện độc lập của anh T1 và tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B, bà L1 với anh T1 vô hiệu. Về giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu thì các ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Huy C: đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện độc lập của ông C và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà L1 với ông C vô hiệu. Về giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 là ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ việc, bởi các cơ sở pháp lý như sau:

Thứ nhất: đối tượng khởi kiện của các nguyên đơn là lô đất (gồm nhiều lô đất gộp lại) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, máy móc, trang thiết bị sản xuất... hiện đang làm kho xưởng và đóng gói sản xuất thương hiệu cà phê M (do ông Nguyễn Tấn B đứng tên)... Và các chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện này là biên bản cuộc họp ngày 16 tháng 8 năm 2007; văn bản thỏa thuận không ghi ngày tháng năm 2018; văn bản thỏa thuận không ghi ngày tháng năm đã được các

nguyên đơn khởi kiện tại vụ án khác và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử bằng bản án sơ thẩm kinh doanh thương mại số: 02/2021/KDTM- ST ngày 05/10/2021 và Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã xét xử phúc thẩm tại bản án số 10/2022/KDTM-PT ngày 31/3/2022.

Hơn nữa, lô đất này (gồm nhiều lô đất gộp lại và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, máy móc, trang thiết bị sản xuất... hiện đang làm kho xưởng và đóng gói sản xuất thương hiệu cà phê Mêhycô do ông B đứng tên) ông B vẫn thừa nhận là tài sản chung của 04 người: gồm ông B, ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Hồng L, bà Nguyễn Thị Thu T và không tranh chấp diện tích này với các đồng nguyên đơn.

Về nội dung khởi kiện diện tích khoảng 6491,5m<sup>2</sup> mà ông B đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND xã H trong tổng số 15.000m<sup>2</sup> các nguyên đơn khởi kiện trong đơn đề ngày 15/10/2021 là không có cơ sở vì đó là quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu cá nhân của ông B nhận chuyển nhượng của gia đình ông Nguyễn T2 (thửa 514 và thửa 747) và ông Nguyễn Viết H (thửa 748). Việc chuyển nhượng có giấy tờ viết tay, hiện trạng đất không có tranh chấp, không lấn chiếm, được các hộ liền kề và chính quyền xác nhận. Trong quá trình sử dụng đất, ông B đã xây dựng tường bao bọc toàn bộ khu đất, phân chia ranh giới đất rõ ràng, không có tranh chấp với các lô liền kề xung quanh và luôn hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định hiện hành.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Tấn T1 trình bày:*

Ngày 10/06/2005, cha anh là ông Nguyễn Tấn B nhận chuyển nhượng 01 lô đất có tổng diện tích là: 6.705m<sup>2</sup> của vợ chồng ông Nguyễn T2 và bà Nguyễn Thị T. Giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng, các bên có lập giấy tờ mua bán viết tay, đã giao đất và nhận đủ tiền. Vì gia đình anh làm mất bản gốc giấy chuyển nhượng nên đã nhờ vợ chồng ông T2 viết lại giấy chuyển nhượng khác vào ngày 10/06/2009. Ngày 26/01/2010, cha anh tiếp tục nhận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 1.080m<sup>2</sup> của vợ chồng ông Nguyễn Viết H và bà Huỳnh Thị M1, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tờ mua bán viết tay. Hai lô đất nhận chuyển nhượng trên có địa chỉ tại Thôn A, xã H, TP .. Ngày 15/3/2010, cha mẹ anh đã tặng cho anh 02 lô đất trên, có lập hợp đồng tặng cho. Hiện hai lô đất này anh đang quản lý, sử dụng và trồng nhiều loại cây trên đất cùng một số vật kiến trúc, công trình, nhà ở trên đất. Anh đã xây dựng tường rào bao bọc toàn bộ khu đất và xây dựng công trình vật kiến trúc trên đất, phân chia ranh giới đất rõ ràng, không có tranh chấp với các lô liền kề xung quanh, được các hộ liền kề và chính quyền xác nhận, luôn hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: tài sản chung của 04 người là lô đất hiện đang làm kho xưởng sản xuất rang xay và chế biến cà phê có diện tích khoảng 1 ha đất chứ không phải 21.668,2 m<sup>2</sup> như trong đơn khởi kiện đã nêu và diện tích hơn 7000m<sup>2</sup> đó là đất của anh không liên quan gì đến nguyên đơn. Vì vậy, anh có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng tặng cho ngày 15/3/2010 giữa cha mẹ anh (ông

Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị L1) với anh. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền sớm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh theo đúng quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Võ Huy C trình bày:*

Ngày 28/08/2021, ông nhận chuyển nhượng của ông B 02 lô đất tại Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể như sau:

Lô đất có diện tích: 5.590 m<sup>2</sup> (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), tứ cận như sau: phía Đông giáp rẫy cà phê ông K, ông H; phía Tây giáp suối E; phía Nam giáp rẫy cà phê ông S và suối E; phía Bắc giáp rẫy cà phê bà T4 (nay là xưởng sản xuất cà phê Mêhycô). Tài sản trên đất gồm: nhà ở, cây cảnh, cây bóng mát, một số tiểu cảnh sinh thái và đường bê tông. Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tay và đã giao nhận tiền đầy đủ, ông cũng đã nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất.

Lô đất có diện tích: 1.390 m<sup>2</sup> (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), có tứ cận như sau: phía Đông giáp rẫy cà phê ông B1 (nay là đường bê tông 5,5m); phía Tây giáp suối đá (nay là rẫy ông Nguyễn Tấn B); phía Nam giáp đường (nay là đường N); phía Bắc giáp rẫy cà phê ông N (nay là kho sản xuất cà phê Mêhycô). Ông mua lô đất này của ông B với giá là 50.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tay và đã giao nhận tiền đầy đủ, ông cũng đã nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất.

Các nguyên đơn cho rằng phần đất này thuộc tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ. Do vậy, ông khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án công nhận 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà L1, ông B ký ngày 28/08/2021. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Hồng L về việc công nhận quyền sử dụng đất có tứ cận: phía Đông giáp rừng phòng hộ xã H; phía Tây giáp suối đá konia và giáp ranh Điểm du lịch Sinh thái Đồi Thông; phía Nam giáp hộ gia đình ông S1; phía Bắc giáp hộ gia đình ông B1 là tài sản chung của 04 người (Nguyễn Tấn P, Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị Hồng L, Nguyễn Tấn B); yêu cầu Tòa án phân chia quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 24/4/2024, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

*Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Hồng L.*

*Quyền sử dụng đất có diện tích 21.166,9 m<sup>2</sup> (đã trừ 501,3m<sup>2</sup> đường quy hoạch) nằm trong các thửa đất số 55, thửa đất số 514, thửa đất số 747, thửa đất số 748, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của ông Nguyễn Tấn P, ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Hồng L.*

*1/ Giao cho ông Nguyễn Tấn P diện tích đất 4.869,6 m<sup>2</sup> nằm một phần trong thửa đất số 55 tờ bản đồ số 10 thuộc Thôn A, xã H, TP B ... có giá trị là: 2.901.323.800 đồng. Tài sản trên đất bao gồm: ...*

Tổng giá trị mà ông Nguyễn Tấn P được chia là 5.012.821.100 đồng.

Toàn bộ các tài sản trên do ông Võ Huy C đang quản lý, ông Võ Huy C có trách nhiệm giao toàn bộ tài sản trên cho ông Nguyễn Tấn P quản lý và sử dụng.

2/ Giao cho bà Nguyễn Thị Thu T và Nguyễn Thị Hồng L đồng sở hữu diện tích đất 8.453.3m<sup>2</sup> nằm một phần trong thửa đất số 55 tờ bản đồ số 10 thuộc Thôn A xác H, TP B ... có trị giá 5.000.000.000 đồng.

Tổng giá trị mà bà Nguyễn Thị Thu T và Nguyễn Thị Hồng L được chia là 8.833.008.431 đồng.

Toàn bộ các tài sản trên do ông Nguyễn Tấn B đang quản lý, ông Nguyễn Tấn B có trách nhiệm giao toàn bộ tài sản trên cho bà Nguyễn Thị Thu T và Nguyễn Thị Hồng L quản lý và sử dụng.

3/ Giao cho ông Nguyễn Tấn Bảo quản L2 và sử dụng diện tích đất 7.844m<sup>2</sup> nằm trong các thửa đất số 514, 747, 748 tờ bản đồ số 10 tại thôn A, xã H, TP B ... có giá trị 4.400.000.000 đồng. Tài sản trên đất...

Tổng giá trị mà ông Nguyễn Tấn B được chia là 4.400.000.000 đồng. (trị giá tài sản trên đất là của anh Nguyễn Tấn T1 là 1.220.329.300 đồng).

Toàn bộ các tài sản trên do anh Nguyễn Tấn T1 đang quản lý, anh Nguyễn Tấn T1 có trách nhiệm giao toàn bộ tài sản trên cho bà Nguyễn Tấn Bảo quản L2 và sử dụng.

Ông Nguyễn Tấn P có trách nhiệm bù chênh lệch tài sản cho ông Nguyễn Tấn B số tiền 161.457.382 đồng.

Ông Nguyễn Tấn P có trách nhiệm bù chênh lệch tài sản cho bà Nguyễn Thị Thu T và Nguyễn Thị Hồng L mỗi người số tiền là 144.953.168 đồng.

4/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Huy C và bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Tấn B ký ngày 28/08/2021 với diện tích 6980m<sup>2</sup> tại Thôn A, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Ông Nguyễn Tấn B và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Võ Huy C số tiền 150.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 4.862.821.100 đồng. Tổng cộng là 5.012.821.100 đồng.

5/ Bác đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Võ Huy C yêu cầu công nhận hợp đồng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Huy C và bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Tấn B ký ngày 28/08/2021 với diện tích 6980m<sup>2</sup> tại Thôn A, xã H, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

6/ Bác đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Tấn T1 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn T1 và bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Tấn B ký ngày 15/3/2010 với diện tích 7.844m<sup>2</sup> gồm các thửa đất số 514, Thửa đất số 747, Thửa đất số 748, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Tấn B và bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn T1 số tiền 1.220.329.300 đồng tiền giá trị cây trồng trên đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 03/5/2024, ông Võ Huy C kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất mà ông đã mua của ông B.

- Ngày 04/5/2024, nguyên đơn kháng cáo đề nghị công nhận phần đường đi đang thuộc quy hoạch là tài sản chung của 04 người.

- Ông B, bà L1 và anh T1 kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng tặng cho ngày 15/3/2010 giữa ông B, bà L1 với anh T1; công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/8/2021 giữa ông B, bà L1 với ông C.

- Ngày 17/5/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 427/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Tại Bản án phúc thẩm số 297/2024/DS-PT ngày 26/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

*Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Hồng L; bị đơn ông Nguyễn Tấn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Huy C, bà Nguyễn Thị L1; chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T1, hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện phân chia tài sản chung, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk...*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Hồng L:*

*Công nhận 01 phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 tại Thôn A, xã H, thành phố B với tổng diện tích 9.800,2m<sup>2</sup> (thực tế đo đạc lại là 9.074,8m<sup>2</sup>) có tứ cận: ... bao gồm phần diện tích đất 8.453,3m<sup>2</sup> (thực tế đo đạc lại diện tích là 7.846,1m<sup>2</sup>), trên đất gồm nhà xưởng rang xay, chế biến; nhà xưởng đóng gói sản phẩm thuộc Công ty TNHH M2 (Công ty TNHH MTV T5), hiện do ông Nguyễn Tấn B đang quản lý sử dụng và khu vực để xe nằm trong một phần đất mà ông B đã bán cho ông C có diện tích 1.346,9m<sup>2</sup> (thực tế đo đạc lại diện tích là 1.228,7m<sup>2</sup>) là tài sản chung của Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Nguyễn Tấn B góp vốn vào Công ty TNHH M2 (Công ty TNHH MTV T5) mỗi người 25% tài sản.*

*1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Huy C và bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Tấn B ký ngày 28/08/2021 với diện tích 6.980m<sup>2</sup> (thực tế đo đạc lại là 5.117,8m<sup>2</sup>) tại Thôn A, xã H, TP ., tỉnh Đắk Lắk vô hiệu một phần, ông Võ Huy C phải trả lại cho ông Nguyễn Tấn B, ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Hồng L phần diện tích đất và tài sản trên đất đã góp vốn vào Công ty TNHH MTV M2 (Công ty TNHH MTV T5) bao gồm 01 nhà để xe khu vực để xe phía trước kho rang xay, chế biến cà phê với diện*

tích 1.346,9m<sup>2</sup> (thực tế đo đạc lại diện tích là 1,228,7m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 tại Thôn A, xã H, thành phố B. Ông Nguyễn Tấn B và bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại cho ông Võ Huy C số tiền 700.760.000 đồng.

1.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phân chia tài sản chung là một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 tại thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk diện tích 9.800,2m<sup>2</sup> (thực tế đo đạc lại là 9.074,8m<sup>2</sup>) và toàn bộ tài sản trên đất, có tư cận:...

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Hồng L về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn T1 và bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Tấn B ký ngày 15/3/2010 với diện tích 7.844m<sup>2</sup> gồm các thửa đất số 514, thửa đất số 747, thửa đất số 748, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Huy C:

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Huy C đối với một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk diện tích 4.024m<sup>2</sup> (thực tế đo đạc lại là 3.889,1m<sup>2</sup>), không bao gồm khu vực để xe tại công chính và toàn bộ tài sản trên đất, có tư cận: ...

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T1:

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn T1 đối với các thửa đất số 514, 747, 748 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Thôn A, xã H, thành phố B với tổng diện tích 6.563m<sup>2</sup> (thực tế đo đạc lại diện tích là 7.776,6m<sup>2</sup>) và toàn bộ tài sản trên đất, có tư cận: ..."

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác.

- Ngày 07/10/2024, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn của ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Hồng L đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định số 93/QĐ-VKS-DS ngày 27/11/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng huỷ toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 297/2024/DS-PT ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Lô đất được mô tả tại văn bản: “*Biên bản cuộc họp*” lập ngày 16/8/2007 giữa ông Nguyễn Tấn B, ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Hồng L là “*phía sau rừng thông thuộc xã H- hiện đang xây dựng hồ cá và trồng cây- có diện tích 01ha*”. Tại các “*Văn bản thỏa thuận*” năm 2018 (không đề ngày, tháng) giữa bên A là ông Nguyễn Tấn B với bên B là ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Hồng L và “*Văn bản thỏa thuận*” không đề ngày tháng năm giữa bên A là ông Nguyễn Tấn B, bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Tấn T1, chị Nguyễn Thị Ánh H1, chị Nguyễn Thị Hồng N1, chị Nguyễn Thị Trang Hồng L3 với bên B là bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Nguyễn Tấn P và bà Nguyễn Thị Thu T đều thể hiện “*Lô đất (gồm nhiều lô đất hợp lại) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất...*” là tài sản chung của 04 thành viên. Các nguyên đơn cho rằng, các lô đất được mô tả tại các văn bản nêu trên có diện tích 21.668,2m<sup>2</sup> thuộc 04 thửa đất liền kề nhau gồm: thửa 55, thửa 514, thửa 747 và thửa 748 cùng tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; phía bị đơn ông Nguyễn Tấn B cho rằng, tài sản chung của 04 người là một phần lô đất hiện đang làm kho xưởng sản xuất rang xay và chế biến cà phê bột Mêhycô với diện tích khoảng 1ha như mô tả tại Biên bản năm 2007.

[2] Thửa đất số 55 hiện nay do ông Nguyễn Tấn B và ông Võ Huy C sử dụng (ông Bảo quản L2, sử dụng diện tích 7.846,1m<sup>2</sup>; ông C quản lý, sử dụng diện tích đất 5.117,8m<sup>2</sup>); các thửa đất số 514, 747 và 748 do anh Nguyễn Tấn T1 (con trai ông Nguyễn Tấn B) sử dụng có diện tích 7.776,6m<sup>2</sup>. Tại Biên bản bàn giao tài sản lập ngày 28/8/2021 giữa ông Nguyễn Tấn B với ông Võ Huy C (bàn giao diện tích đất và tài sản trên đất mà ông B cho rằng là đất của cá nhân và đã chuyển nhượng cho ông C) thể hiện tài sản bàn giao có nhà ăn nhân viên, nhà ở nhân viên, nhà chơi trẻ em, nhà trưng bày trung tâm, nhà để xe, hồ cá...

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét, đánh giá các tài sản trên đất ông B chuyển nhượng nêu trên có phải tài sản của Công ty hay tài sản của cá nhân ông B xây dựng và thực tế đã sử dụng chung cho hoạt động Công ty hay của cá nhân. Đồng thời, Bản án phúc thẩm chỉ căn cứ vào Biên bản xác định tài sản chung ngày 16-8-2007 để xác định tài sản chung là một phần thửa 55 với diện tích 9.800,2m<sup>2</sup> là chưa phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, gây thiệt hại cho các thành viên có quyền sử dụng đất của “*Lô đất (gồm nhiều lô đất hợp lại) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất...*”. Đối với Tòa án cấp sơ thẩm, tại hồ sơ vụ án thể hiện các Giấy xác nhận mua bán chuyển nhượng đất của ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị T, ông Từ Minh L4 và bà Phạm Thị Cơ C2 là bản phô tô, không có bản gốc nên chưa có tính thuyết phục, do đó cần phải xét xử sơ thẩm lại trên cơ sở thu thập các tài liệu chứng cứ gốc và thu thập thông tin từ các Cơ quan quản lý đất đai về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại vị trí đất tranh chấp để giải quyết phù hợp.

[3] Diện tích đất tranh chấp được các nguyên đơn và bị đơn thống nhất là tài sản chung và cùng đồng ý giao cho ông B điều hành sản xuất kinh doanh tại Công ty TNHH MTV M2 (nay là Công ty TNHH MTV T5, sau đây viết tắt là Công ty T5).



Tại hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Công ty T5 đã giải thể hoặc phá sản. Vì vậy, Tòa án các cấp khi xét xử sơ thẩm và phúc thẩm cần phải làm rõ tình trạng hoạt động của Công ty T5 cũng như các vấn đề khác có liên quan đến Công ty, từ đó mới có cơ sở giải quyết vụ án.

[4] Tài sản tranh chấp có liên quan Công ty T5. Tuy nhiên, khi thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không đưa Công ty T5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T5; cần phải hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm để xét xử sơ thẩm lại, đảm bảo quyền được tham gia xét xử hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm của các đương sự.

[5] Từ phân tích trên, xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị hủy bản án phúc thẩm là có căn cứ pháp luật, cần được chấp nhận; đồng thời cần phải hủy Bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại. Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 93/QĐ-VKS-DS ngày 27-11-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 297/2024/DS-PT ngày 26-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 24-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, về vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, chia tài sản chung; yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Hồng L với bị đơn ông Nguyễn Tấn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn T1, ông Võ Huy C và bà Nguyễn Thị L1.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk (để biết);
- TAND TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Phòng Giám đốc kiểm tra II; Phòng HC-TP.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

**Nguyễn Tấn Long**