

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 434/2026/DSPT

Ngày 14 - 9 - 2026

*V/v “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
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Anh, bà Nguyễn Thị My My

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2026/TLPT- DS ngày 05 tháng 02 năm 2026, về việc *“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”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2025/DSST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 214/2026/QĐPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 292/2026/QĐ-PT ngày 05/5/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Tấn A; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt
Người đại diện theo ủy quyền của ông Phong: Bà Võ Thị Bích H; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

1.2. Bà Nguyễn Thị B; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

1.3. Bà Nguyễn Thị C. Địa chỉ: Thôn Long Hậu, xã Cát Thắng, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định (Nay thuộc xã Ngô Mây, tỉnh Gia L); vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Võ Thị Bích H. Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đỗ Xuân N – Luật sư Công ty luật TNHH MTV NM – Chi nhánh Đắk Lắk; địa chỉ: phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn D; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Tấn E; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Anh Nguyễn Tấn E; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.2. Ông Võ Huy F; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chính: Bà Mai Thị Ngọc A; Địa chỉ: phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

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

4.1. Bà Nguyễn Thị G (vợ ông D); Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Tấn E; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

4.2. Bà Nguyễn Thanh H; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

4.3. Công ty TNHH – MTV Thương mại dịch vụ MH (Nay là Công ty TNHH – MTV Thương mại dịch vụ QB).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn D, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt

Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk.

5. Người làm chứng:

5.1. Ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị T2; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5.2. Ông Từ Minh L và bà Phạm Thị C1; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5.3. Ông Phan Văn S và bà Đỗ Thị P1; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5.4. Ông Nguyễn Viết H1 và bà Huỳnh Thị M; Địa chỉ: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

6. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Tấn E, ông Võ Huy F

7. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày như sau:

Các anh em gồm ông Nguyễn Tấn A, ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C có nhận chuyển nhượng nhiều quyền sử dụng đất tại thôn 1, xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột cũ của ông L, bà C1, ông S, ông H1, ông

Nhật, bà T2. Việc nhận chuyển nhượng có làm giấy tờ viết tay giữa người mua và người bán. Bà T2, ông Phong, ông Bảo và bà Loan thỏa thuận tại văn bản ngày 16/8/2007; ngày tháng năm 2018 và 01 văn bản không ngày tháng năm có dấu giáp lai của công ty thống nhất việc chuyển nhượng để cho ông Bảo đứng tên trên giấy mua bán.

Nhưng người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng là do ông Nguyễn Tấn A, tổng diện tích đã nhận chuyển nhượng là 21.668,2m². Phần diện tích đất này cùng nhau kinh doanh và sử dụng chung không xảy ra tranh chấp, năm 2019 các bên xảy ra tranh chấp. Tại bản án của Tòa án Tối Cao tại Đà Nẵng xác định tài sản chung gồm ông Nguyễn Tấn D, ông Nguyễn Tấn A, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C mỗi người được hưởng 25% giá trị tài sản đất và tài sản trên đất. Vào cuối khoảng tháng 12/2019 do làm ăn kinh doanh không ổn định và ông Bảo không chi trả những quyền lợi cho những người còn lại nên đóng cửa kinh doanh. Năm 2021 các nguyên đơn được biết ông Bảo và bà Lang đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Võ Huy F và tặng cho ông Nguyễn Tấn E mà không được sự đồng ý của các nguyên đơn.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 21.668,2m² (đo thực tế 20.740,5m²), nằm trong thửa đất số 55, thửa đất số 514, thửa đất số 747, thửa đất số 748, cùng tờ bản đồ số 10, tại phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của Nguyễn Tấn A, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị C, Nguyễn Tấn D và chia đều tài sản này cho 4 người, mỗi người một phần bằng nhau.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn D với ông Võ Huy F vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của anh Tùng và ông Võ Huy F các nguyên đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ các yêu cầu này. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tấn E trình bày:

Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ việc, vì.

Thứ nhất: Đối tượng khởi kiện của các nguyên đơn là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo 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 tại bản án số 10/2022/KDTM-PT ngày 31/3/2022. Hơn nữa, lô đất, tài sản gắn liền với đất ông Bảo vẫn thừa nhận là tài sản chung của ông Bảo và các nguyên đơn và không tranh chấp diện tích này với các đồng nguyên đơn.

Về nội dung khởi kiện diện tích khoảng 6.491,5m² mà ông Bảo đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND xã Hòa Thắng cũ trong tổng số 15.000m² 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 Bảo, cụ thể: Nguồn gốc đất diện tích khoảng 6.491,5m² của ông Bảo, bao gồm các thửa nhận chuyển nhượng từ 2005 sau đó thất lạc giấy, sau đó ông Bảo nhờ viết lại giấy ghi năm 2009 và sử dụng ổn định, hợp pháp. Trong đó thửa đất số 514 là đất trồng cây lâu năm do gia đình ông Nguyễn T1 tự khai hoang làm nông nghiệp trồng cây lâu năm từ năm 1988; (trong đó có thửa đất số 747 do gia đình ông Nguyễn T1 tự khai hoang từ năm 1988 để đào ao nuôi thủy sản, sử dụng ổn định đến năm 2005 và thửa đất số 748 do gia đình ông Nguyễn Viết H1 tự khai hoang làm nông nghiệp trồng cây lâu năm từ năm 1988, sử dụng ổn định đến năm 2010. Ngày 10/6/2005 gia đình ông Nguyễn T1 chuyển nhượng cho ông Bảo, hiện trạng đất không có tranh chấp, không lấn chiếm, được các hộ liền kề và chính quyền xác nhận; Ngày 26/01/2010 gia đình ông Nguyễn Viết H1 chuyển nhượng toàn bộ cho ông Bảo toàn bộ diện tích đất trên, 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 Bảo 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. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND xã Hòa Thắng cũ: Thẻ hiện ông Bảo đã ký hợp đồng dịch vụ số: 1013/HD-CNBMT ngày 04 tháng 03 năm 2021, cụ thể kết quả đo đạc 2021, thửa đất số 514, tờ bản đồ số 10, diện tích: 6491,5m². Hồ sơ pháp lý công khai về kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bởi “Danh sách công khai số 21/DSCK-UBND của Ủy ban nhân dân xã Hòa Thắng ngày 01 tháng 07 năm 2021”; Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc đất, thời điểm cấp đất của các hộ sử dụng đất liền kề diện tích đất của tôi ngày 19 tháng 7 năm 2021 đã được công khai, không tranh chấp. Hơn nữa, tại hồ sơ khởi kiện ngày 15 tháng 10 năm 2021, ông Phong và bà T2 không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh diện tích đất trên để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình.

Vì vậy, bị đơn ông Bảo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lang đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ việc. Về đơn khởi kiện phản tố của ông Bảo ông Tùng xác định đây chỉ là ý kiến phản đối với đơn khởi kiện của các Nguyên đơn, không phải kiện phản tố. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Tấn E trình bày:

Ngày 10/06/2005, ông Nguyễn Tấn D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn T1 01 lô đất diện tích khoảng 6.705m², giá tiền 280.000.000 đồng. Tiếp đó, ngày 26/01/2010 ông Bảo nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Viết H1 và bà Huỳnh Thị M, giá 50.000.000 đồng, diện tích 1080m. Việc nhận chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng viết tay với nhau, không công chứng, chứng thực theo quy định, sau khi nhận chuyển nhượng hai bên đã giao đất, nhận tiền và không tranh chấp gì về việc mua bán.

Quá trình sử dụng ngày 15/3/2010, ông Bảo, bà Lang là bố mẹ anh Tùng có lập hợp đồng tặng cho anh Tùng 02 thửa đất trên, anh Tùng đã nhận quản lý và sử dụng, trồng nhiều loại cây trên đất và một số vật kiến trúc, công trình, nhà ở trên

đất. Hiện lô đất được tặng cho anh Tùng đã xây dựng tường rào bao bọc xung quanh, phân chia ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp với các lô liền kề và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ. Do đó, nay các nguyên đơn khởi kiện tranh chấp anh Tùng không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn, vì diện tích đất này là của riêng của bố, mẹ anh Tùng, không phải là tài sản chung của các nguyên đơn, toàn bộ tài sản gắn liền với đất là của anh Tùng tạo dựng lên.

Vậy anh Tùng đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của các Nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tùng công nhận hợp đồng cho tặng ngày 15/3/2010 giữa ông Nguyễn Tấn D và bà Nguyễn Thị G với anh Nguyễn Tấn E. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền sớm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Tùng theo quy định của pháp luật.

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Võ Huy F, người đại diện theo ủy quyền ông Võ Huy J thống nhất trình bày:

Ngày 28/08/2021, ông Chính có nhận chuyển nhượng của ông Bảo 02 lô đất gồm lô đất có diện tích 5590m², với giá là 100.000.000 đồng và Lô đất diện tích 1.390m², với giá là 50.000.000 đồng. Việc mua bán hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nhau, việc hai bên đã nhận đất và giao tiền đầy đủ, nhận quản lý, sử dụng, không tranh chấp. Việc các nguyên đơn khởi kiện tranh chấp ông Chính xác định lô đất ông Chính nhận chuyển nhượng của ông Bảo không liên quan đến lô đất là kho xưởng Mehycos nên việc các nguyên đơn cho rằng phần đất này thuộc tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ.

Vì vậy, ông Chính làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Tại văn bản gửi Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thanh Tiểu Loan trình bày:

Đối với diện tích đất đã được đo vẽ 7776,6m² và tài sản gắn liền với đất mà các nguyên đơn đang tranh chấp là tài sản riêng của ông Nguyễn Tấn E, chị Loan không liên quan gì đến các tài sản này và xin không tham gia tố tụng.

Tại văn bản gửi Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Quốc Bảo trình bày:

Đối với tranh chấp liên quan đến các thửa đất mà Tòa án đang thụ lý, giải quyết đã được giải quyết bằng bản án KDTM số: 10/2022/KDTM-PT ngày 31/03/2022 của Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng. Do đó, Công ty từ chối tham gia tố tụng.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/8/2022 bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Năm 2009 gia đình tôi có bán 01 lô đất diện tích khoảng 07 sào tại thôn 1 xã Hòa Thắng cho ông Nguyễn Tấn A, tứ cận Đông giáp xưởng cà phê Meehyco; Tây giáp đất gia đình ông Tân; Nam giáp rừng phòng hộ; Bắc giáp suối. Lúc mua bán đất thống nhất để ông Bảo đứng tên bên mua, người trả tiền mua đất là ông Phong, người trực tiếp gặp gỡ, giao dịch là ông Phong.

- Tại bản tự khai ngày 21 tháng 3 năm 2025: Vào ngày 23 tháng 08 năm 2022 tại Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột có thẩm phán Lê Viết Kiên đã tiến hành lấy lời khai của tôi để xác minh vụ việc tranh chấp đất theo thông báo thụ lý vụ án dân sự số: 438/2021/TLST-DS ngày 27/10/2021. Do chưa hiểu rõ vấn đề về vụ việc và nội dung như thế nào nên tôi đã cho lời khai không rõ ràng. Bằng văn bản này, tôi xin trình bày nội dung trình bày nội dung vụ việc đúng sự thật như sau: Nguyên năm 2005, gia đình tôi có bán một lô đất diện tích khoảng 07(bảy) sào đất tại thôn 1 xã Hoà Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột cho ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 1957 địa chỉ: [địa chỉ đã mã hóa], phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk với số tiền là 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Đến năm 2009, do thất lạc giấy viết tay nên ông Bảo có nhờ vợ chồng chúng tôi viết lại giấy mới đề ngày 10/06/2009, giới cận như sau: Đông giáp xưởng cà phê MêHyCô; Tây giáp đất gia đình ông Tân; Nam giáp vườn Anh Sơn; Bắc giáp suối

Tôi xin cam đoan chỉ viết giấy bán duy nhất cho ông Nguyễn Tấn D, việc mua bán chuyển nhượng giữa các bên có lập hợp đồng mua bán đầy đủ, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ, có chữ ký các bên, cắm mốc bàn giao đất ngoài thực địa, mọi việc khác không liên quan gì đến tôi.

Người làm chứng ông Từ Minh L, bà Phạm Thị C1

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2022 bà C1 trình bày; Ngày 24/01/1999 vợ chồng bà có bán cho gia đình ông Bảo và ông Phong 01 rẫy cà phê thuocjthoon 1 xã Hòa Thắng diện tích 71m x 85m, trong giấy chuyển nhượng ghi tên ông Bảo nhưng người trả tiền là ông Phong, khi giao nhận tiền không lập biên bản giao nhận.

- Tại bản khai 29/02/2022 trình bày: Vợ chồng ông có sang nhượng cho ông Nguyễn Tấn D diện tích 71mx85m tọa lạc tại thôn 1, xã Hòa Thắng. Phía Đông giáp ông Nguyễn Nhạc; Phía Nam giáp ông Phạm Ngọc S, phía Bắc giáp Đậu Thị Thảo.

- Tại biên bản làm việc ngày 01/3/2022 bà Phạm Thị C1 trình bày: Năm 2005 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho anh em nhà ông Phong và ông Bảo diện tích đất trồng cà phê tại thôn 1 xã Hòa Thắng diện tích 6.035m² (71mx85m). Hai bên có viết giấy tay do ông Phong là người trả tiền và ký tên thay ông Bảo. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của ông Từ Thế Sơn vào năm 1998. Tứ cận: 1 cạnh giáp đất ông Nguyễn Nhật, 1 cạnh giáp đất ông S, 1 cạnh giáp đất bà Thảo, 1 cạnh giáp suối.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2025/DSST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 122, 127, 131, 207, 208, 218, 219, 459, 460 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 188 Luật đất đai.

- Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Tấn A, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C.

1.1. Công nhận Quyền sử dụng đất có diện tích 20.740,5m², nằm trong các thửa đất số 55; 514; 747; 748, cùng tờ bản đồ số 10 và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại: Thôn 1, xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk), là tài sản chung của ông Nguyễn Tấn D, ông Nguyễn Tấn A, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C, có trị giá là: 16.837.472.697 đồng (mười sáu tỷ tám trăm ba bảy triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm chín bảy đồng).

Trị giá tài sản chung là: 16.837.472.697 đồng, được chia cho ông Nguyễn Tấn D, ông Nguyễn Tấn A, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C mỗi người một phần bằng nhau thành tiền là 4.209.368.174 đồng (16.837.472.697 đồng/4 = 4.209.368.174 đồng); cụ thể, như sau:

- Giao cho ông Nguyễn Tấn A được quyền quản lý, sở hữu diện tích đất 5117,8m² nằm một phần trong thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại: phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk, có giá trị là: 2.589.816.630 đồng.

Tài sản trên đất bao gồm: Cây trồng: 04 cây sanh trị giá 720.000 đồng; 10 cây cọ trị giá 9.000.000 đồng; 18 cây cau tiến vua trị giá 12.564.000 đồng; 20 cây cau cảnh trị giá 2.360.000 đồng; 07 cây cau quả trị giá 826.000 đồng; 13 cây Hoàng Nam trị giá 2.860.000 đồng; 02 cây sung trị giá 340.000 đồng; 04 cây xoài trị giá 7.992.000 đồng; 04 cây mận trị giá 1.560.000 đồng; 05 cây chuối trị giá 455.000 đồng; 01 cây chôm chôm trị giá 1.676.000 đồng; 05 cây thông trị giá 1.025.000 đồng; 6 cây bàng đài loan trị giá 4.188.000 đồng; 01 cây lộc vùng trị giá 221.000 đồng; 02 cây dừa trị giá 1.532.400 đồng; 01 cây tre trị giá 168.000 đồng; 04 cây liễu trị giá 2.000.000 đồng; 03 cây sấu riêng trị giá 21.570.000 đồng; 01 cây xà cừ trị giá 2.000.000 đồng; có tổng giá trị là: 69.653.400 đồng.

Công trình trên đất: 04 nhà chòi có diện tích 72,8m² trị giá 138.902.400 đồng; nhà vệ sinh có diện tích 49,6m² trị giá 122.908.800 đồng; 01 nhà bảo vệ có diện tích 69,2m² trị giá 218.616.640 đồng; sân lát gạch bát tràng diện tích 1635,1m² trị giá 284.834.420 đồng; sân bê tông xi măng 1346,9m² có giá trị 86.585.466 đồng; tường rào cao 1,6m dài 57,75m có giá trị 64.264.200 đồng; có tổng giá trị 916.111.926 đồng.

Buộc ông Võ Huy F trả lại cho ông Nguyễn Tấn A trị giá tài sản bị tháo dỡ trị giá thành tiền là 1.144.686.999 đồng.

Tổng giá trị tài sản mà ông Nguyễn Tấn A được giao thành tiền là: 4.720.268.955 đồng.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vị trí, tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 74; phía Tây giáp thửa đất số 55; phía Nam giáp suối; phía Bắc giáp rừng phòng hộ (theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật, trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk).

Toàn bộ các tài sản quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên được chia, giao cho ông Nguyễn Tấn A hiện do ông Võ Huy F đang quản lý, sử dụng. Buộc ông Võ Huy F có trách nhiệm bàn giao toàn bộ các tài sản trên cho ông Nguyễn Tấn A.

- Giao cho bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị C cùng quản lý, sở hữu chung diện tích đất 7.846,1m² nằm một phần trong thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại: Phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; có giá trị là: 3.970.448.290 đồng.

Tài sản trên đất bao gồm: 01 cây sung trị giá 170.000 đồng; 08 cây cọ trị giá 7.200.000 đồng; 32 cây hoàng nam trị giá 7.040.000 đồng; 05 cây dừa trị giá 3.831.000 đồng; 06 cây xà cừ trị giá 12.000.000 đồng; 10 cây sưa trị giá 582.000 đồng; 01 cây cau tiến vua trị giá 698.000 đồng; 07 cây si trị giá 1.260.000 đồng; có tổng trị giá là 32.781.000 đồng

Công trình trên đất: 01 nhà kho thành phẩm diện tích 703m² trị giá 1.415.452.573 đồng; 01 nhà kho rang xay có diện tích 1076,9m² trị giá 1.820.936.132 đồng; mái che lợp tôn có diện tích 18,3m² trị giá 5.938.350 đồng; 01 nhà kho có diện tích 141,4m² trị giá 286.912.845 đồng; sân bê tông có diện tích 1,016,9m² trị giá 55.315.363 đồng; tường rào cao 4m dài 423,04m trị giá 434.916.480 đồng; tường rào song sắt cao 03m dài 94,54m có giá trị 159.224.268 đồng; có tổng giá trị là 4.178.696.011 đồng.

Tổng giá trị tài sản mà bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị C được giao thành tiền là: 8.181.925.301 đồng.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vị trí, tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 55; phía Tây giáp thửa đất số 514; phía Nam giáp suối; phía Bắc giáp rừng phòng hộ (theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật, trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk).

Toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên hiện do ông Nguyễn Tấn D đang quản lý, sử dụng. Buộc ông Nguyễn Tấn D có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản trên cho bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị C.

- Giao cho ông Nguyễn Tấn D quản lý, sở hữu diện tích đất 7.776,6m², nằm trong các thửa đất số 514; 747; 748, tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại: Phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk, có giá trị là: 3.935.278.441 đồng.

Tài sản trên đất về cây trồng: 83 cây dương xỉ trị giá 70.550.000 đồng; 02 cây lựu trị giá 191.000 đồng; 01 cây bơ trị giá 1.140.000 đồng; 07 cây cau tiến vua trị giá 698.000 đồng; 05 cây cọ mâm trị giá 237.500 đồng; 01 cây cóc trị giá 186.000 đồng; 01 cây trứng gà trị giá 390.000 đồng; 02 cây nho thân gỗ trị giá 500.000 đồng; 05 cây chery trị giá 1.150.000 đồng; 01 cây vú sữa hoàng kim trị giá 684.900 đồng; 02 cây chuối cảnh trị giá 182.000 đồng; 02 cây vú sữa trị giá 1.769.800 đồng; 08 cây liễu trị giá 1.768.000 đồng; 02 cây vả trị giá 230.000 đồng; 01 cây mắc mật trị giá 120.000 đồng; 01 cây chanh trị giá 168.500 đồng; 08 cây dừa trị giá 7.057.600 đồng; 09 cây mít trị giá 4.788.000 đồng; 09 cây khế trị giá 1.224.000 đồng; 02 cây thông trị giá 288.300 đồng; 01 cây vối trị giá 89.280 đồng; 01 cây xoài trị giá 1.598.000 đồng; 01 cây hoa anh đào trị giá 155.000 đồng; 01 cây chùm ruột trị giá 186.000 đồng; 05 cây chà là trị giá 4.500.000 đồng; 01 cây chôi môi trị

giá 305.000 đồng; 01 cây chàm trị giá 106.000 đồng; 01 cây vải trị giá 169.000 đồng; có tổng trị giá là: 100.371.880 đồng.

Công trình trên đất: Sân lát gạch bát tràng diện tích 768,3m² trị giá 137.833.020 đồng; lán che có diện tích 39,5m² trị giá 55.300.000 đồng; 01 nhà vệ sinh diện tích 15,5m² trị giá 37.758.000 đồng; chân tường bê tông ốp đá có kích thước 70,5m trị giá 91.100.100 đồng; tường xây đá hộc có kích thước 36,34m trị giá 30.612.816 đồng; hồ thả cá 1 có thể tích 2.992,8m³ trị giá 92.776.800 đồng; hồ thả cá 2 có thể tích 725,1m³ trị giá 22.475.000 đồng; lan can và móng đá hộc quanh hồ thả cá 1 có kích thước 143m trị giá 183.111.500 đồng; móng đá hộc quanh hồ thả cá 2 có kích thước 64m trị giá 17.600.000 đồng; sân bê tông xi măng diện tích 245,4m² trị giá 15.775.539 đồng; 01 nhà chòi cột sắt diện tích 20,3m² trị giá 38.732.400 đồng; nhà chòi cột gỗ có diện tích 48,4m² trị giá 92.318.121 đồng; tường rào cao 4m dài 188,56m trị giá 326.020.240 đồng; tường rào khung sắt cao 3m dài 88,85m trị giá 162.111.267 đồng; hầm rượu diện tích 96,9m² có giá trị 615.251.477 đồng; có tổng giá trị là 1.918.776.280 đồng. (Tổng cộng giá trị tài sản gắn liền với đất là 2.019.148.160 đồng là của anh Nguyễn Tấn E).

Giá trị tài sản mà ông Nguyễn Tấn D được giao là: 3.935.278.441 đồng.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk; vị trí, tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 55; phía Tây giáp thửa đất số 76; phía Nam giáp suối; phía Bắc giáp thửa đất số 41 (theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật, trắc địa Sài Gòn – CN Đắk Lắk).

Toàn bộ các tài sản trên do anh Nguyễn Tấn E đang quản lý, sử dụng. Buộc anh Nguyễn Tấn E có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản trên cho ông Nguyễn Tấn D.

- Về bù trừ chênh lệch tài sản: Buộc ông Nguyễn Tấn A có trách nhiệm bù chênh lệch tài sản cho ông Nguyễn Tấn D số tiền 274.089.733 đồng và bù chênh lệch tài sản cho bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị C mỗi người số tiền là 118.405.524 đồng.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Huy F với bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Tấn D ký ngày 28/08/2021, với diện tích 6980m² (thực tế là 5.117.8m²), tại thôn 1, xã Hoà Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk), là vô hiệu.

Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Tấn D và bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Võ Huy F số tiền 150.000.000 đồng.

Về bồi thường thiệt hại: Các đương sự không phải bồi thường thiệt hại.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Võ Huy F.

- Về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Huy F với bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Tấn D ký ngày 28/08/2021, với diện tích đất 6980m². (đo thực tế 5.117.8m²), thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10. Tọa lạc tại: Thôn 1, xã Hoà Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Tấn E.

- Về việc: Công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn E với bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Tấn D ký ngày 15/3/2010, với diện tích

đất 7.844m² đất (đo thực tế 7.776,6m²), thuộc các thửa đất số 514; 747; 748, tờ bản đồ số 10. Tọa lạc tại: Thôn 1, xã Hoà Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk).

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Tấn D với anh Nguyễn Tấn E lập ngày 15/3/2010, với diện tích đất 7.844m² (đo thực tế 7.776,6m²), thuộc các thửa đất số 514; 747; 748, tờ bản đồ số 10. Tọa lạc tại: Thôn 1, xã Hoà Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk), là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Tấn D và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm trả lại giá trị tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Tấn E số tiền 2.019.148.160 đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Các đương sự ông Nguyễn Tấn A, bà Nguyễn Thị Thuý Thuỷ, bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Tấn D có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản được giao và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/12/2025:

- Ông Nguyễn Tấn D và bà Nguyễn Thị G yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận hợp đồng tặng cho ngày 15/03/2010 giữa bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Tấn D với ông Nguyễn Tấn E; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Tấn D với ông Võ Huy F ký ngày 28/08/2021.

- Ông Nguyễn Tấn E yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận hợp đồng tặng cho ngày 15/03/2010 giữa bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Tấn D với ông Nguyễn Tấn E.

- Ông Võ Huy F kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 201/2025/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk.

Ngày 23/12/2025, Viện trưởng VKSND tỉnh Đắk Lắk có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng toàn bộ 04 thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của bốn anh em, nên đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 23/12/2025 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 - tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận đơn kháng cáo ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Tấn E, ông Võ Huy F; chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 23/12/2025 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 - tỉnh Đắk Lắk - Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2025/DSST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 1 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Tấn E, ông Võ Huy F kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; Viện trưởng VKSND khu vực 1 – Đắk Lắk kháng nghị trong thời hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Huy F có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2021 đối với thửa đất có diện tích 5.590m² và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2021 đối với thửa đất có diện tích 1.390m². Nguyên đơn đề nghị bác yêu cầu độc lập của ông Chính đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, ông Võ Huy F có vợ là bà Nguyễn Thị I kết hôn năm 2003, việc cấp sơ thẩm không đưa bà Hằng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà Hằng trong trường hợp buộc phải tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Cần hủy Bản án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của bà Nguyễn Thị I.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Bảo, bà Lang đề nghị bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 23/12/2025 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 đề nghị HĐXX hủy Bản án sơ thẩm số: 201/2025/DSST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 1 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, thấy rằng:

Tại Bản án KDTM số 10/2022/KDTM-PT ngày 31/3/2022 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng đã công nhận ông Nguyễn Tấn D, ông Nguyễn Tấn A, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị C là thành viên góp vốn vào Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và dịch vụ Mêhyccô (nay là Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Quốc Bảo). Đồng thời đã xác định tài sản góp vốn của ông Nguyễn Tấn D, ông Nguyễn Tấn A, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị C trong đó có: Nhà xưởng rang xay, chế biến và các tài sản trong xưởng; nhà xưởng đóng gói và các tài sản trong kho tại 01 lô đất (gồm nhiều lô đất hợp lại tạo thành một lô đất lớn, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ở thôn 1, xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tại “Biên bản cuộc họp” ngày 16/8/2007, các bên đã xác định tài sản là phần đất “phía sau rừng thông thuộc xã Hoà Thắng - hiện đang xây dựng hồ cá và trồng cây - có diện tích 01ha”. Đến các “Văn bản thỏa thuận” được lập năm 2018 và văn bản thỏa thuận không ghi ngày, tháng, năm, các bên tiếp tục thống nhất xác định “Lô đất (gồm nhiều lô đất hợp lại) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất...” là tài sản chung của 04 anh em. Quá trình tổ tụng các bên đều thừa nhận khi nhận chuyển nhượng cũng như khi thỏa thuận đưa tài sản chung của bốn anh em góp vốn vào công ty Mêhyco đều không đo đạc diện tích đất thực tế; tại Bản án KDTM số 10/2022/KDTM-PT ngày 31/3/2022 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng cũng chỉ công nhận lô đất (gồm nhiều lô đất hợp lại) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, máy móc, trang thiết bị sản xuất thuộc cơ sở chế biến cà phê bột Mêhyco là tài sản góp vốn vào Công ty của 04 anh em, chứ không xác định rõ diện tích, tứ cận của lô đất này.

Xét lời khai của những người làm chứng, bà Nguyễn Thị T2, vợ chồng ông Từ Minh L, bà Phạm Thị C1 là những chủ đất cũ đều xác nhận chuyển nhượng đất cho anh em ông Phong, ông Phong là người trực tiếp thực hiện giao dịch nhưng thống nhất để ông Bảo đứng tên.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy việc xác định 04 thửa đất gồm thửa đất số 55; 514, 747, 748, cùng tờ bản đồ số 10, tại phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk có tổng diện tích 21.668,2m² là khối tài sản chung của 04 anh em mới phù hợp với các văn bản thỏa thuận của 04 anh em về 01 lô đất gồm nhiều lô đất hợp lại và phù hợp với sự thật khách quan của vụ án. Như vậy, kháng nghị cho rằng tài sản góp vốn chỉ là một phần thửa đất số 55 tờ bản đồ số 10 diện tích thực tế là 9.074,8m² là không phù hợp, đồng thời kháng cáo của ông Bảo, bà Lang cho rằng tài sản góp vốn của 4 thành viên công ty chỉ là một phần thửa đất số 55 là không có căn cứ để chấp nhận.

Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định thể hiện: Thửa 55 (đất trồng cây lâu năm) có tổng diện tích 13.824,2m² hiện do ông Bảo quản lý 7.846,1m²; ông Chính quản lý 5.117,8m²), trên đất có kho xưởng, nhà ở công nhân, nhiều loại cây trồng và tài sản gắn liền khác; Thửa 514 (đất trồng cây lâu năm) diện tích 7.772,4m²; thửa 747 (đất NTS) diện tích 2.241m²; thửa 748 (đất NTS) diện tích 1.056,9m²; 03 thửa đất này do ông Tùng quản lý, trên đất có nhiều loại cây trồng, ao, sân bê tông, tường rào. Như vậy, ông Bảo là người đại diện Công ty Mêhyco trực tiếp quản lý 7.846,1m² thuộc một phần thửa đất số 55 là không phù hợp với nội dung thỏa thuận

của các anh chị em, không phù hợp với Bản án KDTM số 10/2022/KDTM-PT ngày 31/3/2022 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng công nhận việc góp vốn. Hơn nữa, phần diện tích thửa đất số 55 đã được công nhận là tài sản góp vốn của 04 anh em góp vốn vào Công ty Mêhyco, nhưng Bản án sơ thẩm lại chia cho các đương sự là áp dụng sai lầm quy định pháp luật. Do đó cần xác định, làm rõ ngoài phần diện tích ông Bảo đang đại diện Công ty Mêhyco quản lý, phần còn lại của thửa đất số 55 có diện tích 5.117,8m² đang do ông Chính quản lý, các thửa đất số 514, 747, 748 do ông Tùng quản lý có phải là thửa đất (gồm nhiều thửa đất gộp lại) hay không. Trường hợp có căn cứ xác định toàn bộ 04 thửa đất này được các bên thỏa thuận góp vốn vào Công ty, thì căn cứ Công văn số 146/CV-QLDN, ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Phòng Quản lý doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk xác định Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Dịch vụ Quốc Bảo hiện tại vẫn đang hoạt động, theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 49 Luật Doanh nghiệp năm 2020 thì ông Nguyễn Tấn A, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Tấn D là thành viên góp vốn của Công ty chưa đủ điều kiện khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản của Công ty, cần đình chỉ trả lại đơn khởi kiện đối với yêu cầu chia tài sản chung.

[2.2] Về kháng cáo đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Tấn E, thấy rằng: Ông Tùng yêu cầu công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn E với bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Tấn D ký ngày 15/3/2010, với diện tích đất 7.844m² đất (đo thực tế 7.776,6m²), thuộc các thửa đất số 514; 747; 748, tờ bản đồ số 10. Tọa lạc tại: Thôn 1, xã Hoà Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk). Như đã nhận định ở trên thì thửa đất số 514; 747; 748 thuộc phần tài sản chung của ông Bảo, ông Phong, bà T2, bà Loan. Tại thời điểm xác lập giao dịch, các thửa đất này thuộc khối tài sản chung của bốn anh em. Do đó, ông Bảo và bà Lang không có quyền tự mình định đoạt toàn bộ diện tích 7.844m² để tặng cho anh Tùng mà không có sự đồng ý của ông Nguyễn Tấn A, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị C. Mặt khác, việc anh Tùng cho rằng nguồn gốc các thửa đất số 514, 747 và 748 là do riêng ông Bảo nhận chuyển nhượng từ các hộ gia đình khác nên thuộc tài sản riêng của ông Bảo là không có cơ sở chấp nhận.

Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho giữa ông Bảo và bà Lang với ông Tùng là có căn cứ. Khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần xem xét đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không? Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, xác định thời điểm tặng cho thì tài sản trên đất bao gồm những gì, sau khi nhận tặng cho thì ông Tùng đã tạo lập được những tài sản gì trên đất để có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do đó kháng cáo của ông Tùng đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của mình là không có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Võ Huy F đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập, thấy rằng: Ông Chính yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Huy F với bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Tấn D ký

ngày 28/08/2021, với diện tích đất 6980m². (đo thực tế 5.117.8m²), thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 10. Tọa lạc tại: Thôn 1, xã Hoà Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk). Cũng như nhận định ở trên thì phần diện tích mà ông Chính nhận chuyển nhượng từ ông Bảo bà Lang thuộc phần tài sản chung của ông Bảo, ông Phong, bà T2, bà Loan. Nên Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Bảo, bà Lang với ông Chính là phù hợp. Tuy nhiên Bản án sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuyên buộc ông Bảo phải trả lại cho ông Chính giá trị quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng là giá của thời điểm nhận chuyển nhượng, là chưa đảm bảo quyền lợi của các bên. Khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần xem xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu; xem xét thời điểm chuyển nhượng tài sản trên đất bao gồm những tài sản gì, ông Chính đã tạo lập những tài sản nào trên đất, làm rõ giá tại thời điểm chuyển nhượng, giá hiện tại để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Chính, hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại phần hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

[2.4] Từ những nhận định trên thấy rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đưa thiếu người tham gia tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, tại cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị G, ông Võ Huy F, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 23/12/2025 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 - tỉnh Đắk Lắk – Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho TAND khu vực 1 giải quyết lại.

[3]. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4]. Về án phí DSPT: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Tấn E, ông Võ Huy F không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tấn E;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị G, ông Võ Huy F; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 23/12/2025 của Viện trưởng VKSND khu vực 1 - tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2025/DSST ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2]. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Tấn E, ông Võ Huy F không phải chịu án phí DSPT. Trả lại cho ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Tấn E, ông Võ Huy F mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000319; 0000311; 0000309 ngày 12/01/2026 và biên lai thu số 0000420 ngày 13/01/2026 của THADS tỉnh Đắk Lắk.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND KV 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS KV 1 – Đắk Lắk;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thanh Huyền