

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 244/2024/DS - PT

Ngày 06 – 8 – 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất và tranh  
chấp chia thừa kế

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

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 Nguyễn Thị My My

*Các Thẩm phán:* Ông Văn Công Dần, ông Nguyễn Ngọc Sâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2024/TLPT- DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp chia thừa kế”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2024/DS - ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 186/2024/QĐ - PT ngày 24 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2024/QĐ – PT ngày 16/7/2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Quách V; trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk – Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Quách C; trú tại: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Bà Quách Thị Ngọc H; trú tại: Tổ dân phố H, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk – Vắng mặt.

- Ông Quách D (có mặt); ông Quách H1, bà Quách Thị Mỹ H2, bà Quách Thị Kiều D1; cùng trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

*Đại diện theo ủy quyền của bà H, ông D, ông H1, bà H2, bà D1:* Ông Quách V; trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2022 – Có mặt.

- Ông Quách Q; (đã chết).

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Quách Q:* Bà Dương Thị Thúy N – sinh năm 1979, chị Quách Thị Thanh T – sinh năm 2001, Quách Thị Thanh T1 – sinh ngày 25/12/2005 và Quách P – sinh ngày 13/6/2015 – Đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Quách P: Bà Dương Thị Thúy N (mẹ đẻ của Quách P) – Vắng mặt.

Cùng trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Đinh Thị Thạch T2, anh Quách T3, anh Quách Thành Đ; cùng trú tại: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Đều vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà T2, anh T3, anh Đ: Ông Quách C; trú tại: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2020 và ngày 20/6/2022) – Vắng mặt.

- Ông Bùi Văn T4, bà Quách Thị G; trú tại: Thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

- Công ty Cổ phần Đ4; địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Đình T5 – Chức vụ: Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đoàn Tuấn N1; trú tại: Xã I, huyện P, tỉnh Gia Lai – Vắng mặt.

- Công ty Cổ phần D2; Địa chỉ: Trú tại: C - C H, phường V, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Bạch Đ1 – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị H3 – Chức vụ: Trưởng phòng pháp chế; trú tại: P, Tòa nhà A chung cư T, phường K, quận H, TP . – Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện E; địa chỉ: B Đ, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn H4 – Chức vụ: Chủ tịch.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Lê Ngọc H5 – Chức vụ: Phó Chủ tịch – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện E:* Ông Nguyễn Anh K – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Văn phòng C3 – Tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số B Q, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt.

**\*Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Quách V, bị đơn ông Quách C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách H1, ông Quách D, bà Quách Thị Diễm K1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Quách V trình bày:**

Bố mẹ ông V là ông Quách H6 – sinh năm 1934 (đã chết năm 2003) và bà Đinh Thị Ngọc L – sinh năm 1948 (đã chết năm 2017). Ông H6 và bà L có 08 người con chung, gồm: Quách C – sinh năm 1969, Quách Thị Ngọc H – sinh năm 1971, Quách D – sinh năm 1974, Quách Q – sinh năm 1977 (đã chết vào ngày 12/01/2021), Quách H1 sinh năm 1980, Quách V – sinh năm 1983, Quách Thị Mỹ H2 – sinh năm 1986, Quách Thị Kiều D1 - sinh năm 1989.

Khi sinh thời ông H6 và bà L đã tạo lập một số tài sản như sau:

Vào năm 1975 ông H6 và bà L đã khai hoang mảnh đất và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số D 0445217, vào sổ: 56636 QSDĐ/EH05 cấp cho ông Quách H6 ngày 19/11/1994, thuộc thửa đất số 207; tờ bản đồ 01; diện tích 210 m<sup>2</sup>, hiện tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2003 ông Quách H6 chết không để lại di chúc. Sau khi ông H6 chết, bà L đã làm thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên và đã được Nhà nước chỉnh lý thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 351536 do Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/3/2013 cho hộ bà Đinh Thị Ngọc L, thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 51, diện tích 206 m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đến ngày 25/02/2014 bà L đã làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất nói trên cho anh trai là Quách C mà không có sự đồng ý của các con chung của ông H6 và bà L. Thửa đất đã được cập nhật sang tên Giấy chứng nhận mới theo Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 1210 - Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do

Văn phòng C4, tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 25/02/2014 và được UBND huyện E Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 590575 cho ông Quách C, vào ngày 10/4/2014.

Bà L chết vào ngày 26/01/2017, không để lại di chúc. Đến ngày 22/5/2020 ông Quách C đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C4 đo đạc và tách thửa đất số 67, tờ bản đồ 51 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 590575 thành 02 thửa sau:

+ Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 51 diện tích 85,5 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231441 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2021

+ Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 51 diện tích 120,5 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231442 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2021.

Ông V và các anh chị em trong gia đình nhận thấy việc bà L đã tự ý chuyển đổi tên người sử dụng đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số D 0445217 từ ông Quách H6 sang tên bà L và tự ý làm thủ tục tặng di sản nói trên cho ông C đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh, chị, em là con của ông H6 và bà L. Nên ông V yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2014 giữa bà Đinh Thị Ngọc L và ông Quách C là vô hiệu đối với quyền sử dụng đất số D 0445117, thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 01, diện tích 210 m<sup>2</sup> cấp cho ông Quách H6 vào năm 1994, đã điều chỉnh sang tên bà Đinh Thị Ngọc L vào năm 2013.

2. Tuyên huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Quách C đối với các thửa đất sau:

Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 51 diện tích 85,5 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231441 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2021.

Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 51 diện tích 120,5 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231442 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2021.

Các tài sản trên đất hiện có 02 căn nhà xây cấp 4 do ông H6 và bà L xây dựng từ khoảng năm 1993, đến năm 1997 được sửa lại, đang do ông C quản lý. Trong đó có 01 căn nhà phía trên mặt đường G thì ông C đang cho Nhà Thuốc Long C1 thuê để kinh doanh.

3. Phân chia lại toàn bộ di sản thừa kế của ông Quách H6 và bà Đinh Thị Ngọc L để lại theo quy định của pháp luật cho các anh, chị, em gồm: Quách C, Quách Thị Ngọc H, Q, Q, Quách H1, Q, Quách Thị Mỹ H2, Quách Thị Kiều D1. Riêng đối với Quách Q đã chết ngày 30/11/2020, ông Q có vợ là Dương Thị Thúy N – sinh năm 1979 và 03 con là Quách Thị Thanh T - sinh năm 2001; Quách Thị Thanh T1 – sinh năm 2005 và Quách P sinh năm 2015. Hiện đang cư trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia phần di sản mà ông Q được hưởng cho vợ và các con của ông Q theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra ông H6 và bà L còn có các tài sản khác, ông V yêu cầu phân chia thừa kế, gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha) tại thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang do ông Quách C quản lý. Trên đất không có tài sản gì. Nguồn gốc đất do ông H6 và bà L khai hoang và nhận chuyển nhượng thêm một phần của người khác;

- Quyền sử dụng đối với diện tích đất là 5000 m<sup>2</sup> (5 sào) trong tổng diện tích 38.786,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 41, tại thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách C và hiện đang do ông C quản lý, trên đất có khoảng 2.500 cây cà phê trồng năm 1998. Nguồn gốc đất do ông H6 và bà L khai hoang và nhận chuyển nhượng thêm một phần của người khác;

- T6 cho thuê nhà và đất mà ông C đã được tặng cho đối với các quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 51, diện tích đất 120.5m<sup>2</sup> và thửa đất số 161, tờ bản đồ số 51, diện tích đất 85.5m<sup>2</sup> tại tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, gồm:

+ Cho Cúc Đ2 thuê nhà từ năm 2012 đến 2017 với mức 12.000.000 đồng/tháng;

+ Cho Nha khoa S thuê nhà từ 2017 đến 2021 với mức 20.000.000 đồng/1 tháng;

+ Cho nhà thuốc L2 thuê nhà từ 2022 đến với mức 15.000.000 đồng/1 tháng.

Ngoài các tài sản nêu trên thì tôi không có tranh chấp đối với các tài sản khác của Quách C, cũng như không yêu cầu phân chia di sản nào khác nữa.

Ông V yêu cầu Tòa án phân chia toàn bộ các di sản ông H6 và bà L để lại cho Quách C; Quách Thị Ngọc H; Quách Diệu; Quách Q (cho vợ con của Quách

Q; vì ông Q đã chết); Quách H1; Q; Quách Thị Mỹ H2; Quách Thị Kiều D1, theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V xin rút một phần yêu cầu khởi kiện gồm:*

- Phân chia giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha) tại thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang do ông Quách C Quản lý.

- Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 5000 m<sup>2</sup> (5 sào) trong tổng diện tích 38.786,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 41, tại thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách C và hiện đang do ông C quản lý.

- Tiền cho Cúc Đ2 thuê nhà từ năm 2012 đến 2017 với mức 12.000.000 đồng/tháng; Tiền cho Nha khoa S thuê nhà từ 2017 đến 2021 với mức 20.000.000 đồng/1 tháng; T6 cho nhà thuốc L1 thuê nhà từ 2022 đến với mức 15.000.000 đồng/1 tháng.

***\*Bị đơn ông Quách C trình bày:***

**Về quan hệ huyết thống:** Ông C là con cả của ông Quách H6 – sinh năm 1934 (đã chết năm 2003) và bà Đinh Thị Ngọc L – sinh năm 1948 (đã chết năm 2017).

Ông H6 và bà L có 08 người con, gồm: Quách C – sinh năm 1969, Quách Thị Ngọc H – sinh năm 1971, Quách D – sinh năm 1974, Quách Q – sinh năm 1977 (đã chết vào ngày 12/01/2021), Quách H1 sinh năm 1980, Quách V – sinh năm 1983, Quách Thị Mỹ H2 – sinh năm 1986, Quách Thị Kiều D1 - sinh năm 1989.

**Về tài sản bố mẹ tặng cho các con như sau:**

Ngoài các tài sản đang tranh chấp trong vụ án nêu trên, thì khi còn sống bố mẹ ông C có tặng cho các anh em trong gia đình các tài sản như sau:

- Tặng cho Quách D – sinh năm 1974: 01 thửa đất có địa chỉ tại thôn G, xã E (nay là tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk); thửa đất trên có diện tích 7m x 40m = 280 m<sup>2</sup>; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã E cấp ngày 19/4/1994 cho bà Đinh Thị Thanh H7. Hiện nay Quách D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xây dựng nhà ở ổn định từ trước đến nay.

Nguồn gốc đất: Ông H6, bà L nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị Thanh H7.

- Tặng cho Quách Q – sinh năm 1977: 01 Thửa đất có địa chỉ tại thôn G, xã E (nay là tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk); thửa đất trên có diện tích  $6m \times 50m = 300 m^2$ ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã E cấp ngày 02/5/1997 cho ông Trần Minh Đ3. Hiện nay Quách Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xây dựng nhà ở ổn định từ trước đến nay.

Nguồn gốc đất: Ông H6, bà L nhận chuyển nhượng của ông Trần Minh Đ3.

- Tặng cho phần quyền sử dụng đất chung cho các con gồm: Quách Huy – sinh năm 1980; Quách V – sinh năm 1983; Quách Thị Mỹ H2 – sinh năm 1986 và Quách Thị Kiều D1 – sinh năm 1989:

+ 01 thửa đất có diện tích  $10m \times 50m = 500m^2$ ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND xã E cấp cho ông Đinh Công T7 ngày 20/4/1994;

+ 01 thửa đất có diện tích  $10m \times 50m = 500m^2$ ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND xã E cấp cho ông Đặng Ngọc T8 ngày 20/4/1994;

+ 01 thửa đất có diện tích  $10m \times 50m = 500m^2$ ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND xã E cấp cho ông Huỳnh T9 ngày 20/4/1994. Nguồn gốc: Ông C nhận chuyển nhượng lại của ông Huỳnh T9 vào ngày 19/3/1998, nhưng do phần đất này là phần đất liền kề với 02 thửa đất nêu trên, nên ông C đã thỏa thuận với bà Đinh Thị Ngọc L gộp lại thành 01 thửa đất để cho chung các em.

Đối với phần tài sản được cho chung 04 anh em này, hiện tại đã được đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/5/2002 cho hai em là Quách H1 và Quách V; đối với Quách H1 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 182, tờ bản đồ số 15; diện tích  $806 m^2$ ; địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; còn của Quách V ông C không có thông tin. Hiện tại phần diện tích này đã được Quách H1, Q, Quách Thị Mỹ H2; Quách Thị Kiều D1 xây nhà ở ổn định từ khi được cho tặng đến nay.

Riêng em Quách Thị Ngọc H, không được bố mẹ tặng cho bất kỳ tài sản gì liên quan đến quyền sử dụng đất.

Ngoài các tài sản được bố mẹ tặng cho các anh em như ông C đã trình bày ở trên, thì ông H6 và bà L không tặng cho bất kỳ tài sản nào nữa.

Quá trình sống chung với bố mẹ là ông Quách H6 và bà Đinh Thị Ngọc L, cùng nhau phát triển kinh tế gia đình có được như sau:

Ông Quách H6 và bà Đinh Thị Ngọc L sinh được 08 người con như đã trình bày ở trên, quá trình sống chung với bố mẹ và các em tại căn nhà hiện nay đang tranh chấp tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn E rằng, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, cho đến khi bố mẹ dựng vợ gả chồng cho từng người con một thì ông C sau khi lập gia đình đã sống cùng bố mẹ cho đến khi bố mẹ chết.

Ông Quách H6 chết năm 1996, lúc đó 63 tuổi. Khi còn sống ông H6 làm công nhân cao su, khi nghỉ việc có lương công nhân nên không sống phụ thuộc vào con cái.

Bà Đinh Thị Ngọc L chết năm 2017, lúc đó khoảng 74 tuổi. Khi còn sống bà L cùng ông C làm nghề buôn bán nông sản tại nhà có thu nhập riêng, nên không sống phụ thuộc vào con cái. Đến năm 2011 bị tai biến nhẹ, nghỉ buôn bán cho đến lúc chết.

Đối với căn nhà tại tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk mà bà Đinh Thị Ngọc L lập hợp đồng tặng cho riêng ông C đã được ông C tách thành 02 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 161, tờ bản đồ 51, diện tích 85.5m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231441 ngày 24/02/2021 cho ông Quách C và toàn bộ tài sản trên đất.

- Thửa đất số 162, tờ bản đồ 51, diện tích 120.5m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231442 ngày 24/02/2021 cho ông Quách C và toàn bộ tài sản trên đất.

Trước thời điểm được tặng cho, ông C bỏ công sức và tiền bạc cùng với mẹ bà L để xây dựng 02 căn nhà này.

Đối với diện tích đất:

- Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 15, diện tích 102.667,6m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tại: Thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Hiện tại đang do ông Quách C quản lý (Chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được Nhà nước đo đạc tập trung) và toàn bộ tài sản trên đất. Toàn bộ diện tích đất này có được là do một phần do ông C khai hoang, một phần là do ông C mua lại của người đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ. Bà L chỉ phụ giúp tiền cơm gạo trong thời gian ông C tạo lập trên toàn bộ diện tích đất này. Chỉ có giấy tờ mua bán viết tay với 02 hộ, còn lại là không có giấy tờ gì, chỉ nói miệng và hiện nay những người bán đất cho ông C vẫn còn sinh sống trên địa bàn huyện E. Ông C sẽ cung cấp thông tin về những người bán đất.

Trong phần diện tích đất là 102.667,6 m<sup>2</sup> ông C đã chuyển nhượng một phần diện tích đất như sau:

+ Vào ngày 30/6/2016 ông C đã chuyển nhượng cho ông Bùi Văn T4 và bà Quách Thị G một phần diện tích là 10.000 m<sup>2</sup> (01 ha).



Hai bên có lập giấy viết tay với giá 80.000.000 đồng, ông C đã nhận đủ tiền và bàn giao đất trên thực địa cho ông T4 và bà G sử dụng từ năm 2016 cho đến nay.

Tài sản trên phần đất này do vợ chồng ông T4 và bà G1 tạo lập, gồm có: 650 cây cà phê trồng năm 2017; 300 cây cà phê trồng năm 2019; 50 cây Sầu riêng Dona trồng năm 2021; 30 cây Điều trồng năm 2016; 20 cây bơ ghép 034 và boot + 3 cây xoài keo và xoài đài + 1 cây mận hậu + 3 cây vải + 1 cây hồng và 01 cây ổi đều trồng năm 2021; 30 cây dổi ghép trồng năm 2018; 01 hồ chứa nước diện tích 200 m (rộng 10m x dài 20m x sâu 5m).

Toàn bộ diện tích đất này và tài sản gắn liền với đất đang do ông T4 và bà G quản lý.

+ Vào ngày 29/01/2021, ông C đã chuyển nhượng một phần diện tích là 2.606,8 m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Tâm V1 (là đại diện cho Công ty cổ phần Đ4) để thực hiện dự án điện gió, với giá thỏa thuận là 234.612.000 đồng, chỉ lập hợp đồng viết tay với nhau, chưa lập hợp đồng theo quy định của pháp luật. Ông C đã nhận đủ tiền và giao đất cho Công ty cổ phần Đ4 quản lý sử dụng.

Hiện nay Công ty cổ phần Đ4 đã xây dựng đường bê tông trên phần đất này.

Ngoài ra, tại Quyết định số 977/QĐ-UBND ngày 02/3/2022 của UBND huyện E đã quyết định thu hồi diện tích 6.2 m<sup>2</sup> của ông C giao để thực hiện dự án nhà máy điện gió E. Hiện nay Công ty cổ phần Đ4 đang quản lý phần đất này.

- Đối với giá trị của 5000m<sup>2</sup> (5 sào), trong tổng diện tích 22.832,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 41; địa chỉ thửa đất tại: Thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Hiện tại đang do ông Quách C quản lý và toàn bộ tài sản trên đất. Thì toàn bộ diện tích của thửa đất này là do ông C nhận chuyển nhượng lại của ông C1 tại thôn C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có giấy tờ viết tay.

Tiền cho nhà đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 51, diện tích 85,5 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất, gồm:

- Từ năm 2011 đến 2016 cho C2 Đ2 thuê nhà với mức 10.000.000 đồng/tháng;

- Từ 2017 đến 2021 Tiền cho Nha khoa P1 thuê nhà với mức 20.000.000 đồng/1 tháng; Giá tiền thuê nhà có sự thay đổi do ảnh hưởng của dịch covid 19 thì Từ 2017 đến 2021 Tiền cho Nha khoa P1 thuê nhà với mức 20.000.000 đồng/1 tháng (trong 2 năm 2017, 2018); mức 18.000.000 đồng/1 tháng (trong 2 năm 2019, 2020), mức 15.000.000 đồng/1 tháng (trong năm 2021).

- Từ 10/5/2021 cho nhà thuốc L2 thuê 5 năm, thời gian từ 10/5/2021–09/5/2026 (có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Nhà thuốc L cung cấp).

Giá tiền thuê nhà có sự thay đổi theo từng năm, cụ thể:

Từ 10/5/2021- 09/5/2022 thuê nhà với mức 10.000.000 đồng/1 tháng;

Từ 10/5/2022 - 09/5/2024 thuê nhà với mức 11.000.000 đồng/1 tháng;

Từ 10/5/2024–09/5/2026 thuê nhà với mức 12.000.000 đồng/1 tháng;

Ông C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Ngọc L và ông Quách C ngày 25/02/2014.

- Không đồng ý hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được tách ra từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 590575 ngày 10/4/2014.

- Không đồng ý chia di sản thừa kế.

- Yêu cầu Quách Q, Quách H1, Quách V, Quách Thị Mỹ H2, Quách Thị Kiều D1 phải trả lại tổng số tiền 39.900.000 đồng được chia cho năm người trên, mỗi người là 7.890.000 đồng là tiền phúng viếng còn lại sau khi bà L chết được chia cho những người này.

**\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

**- Ông Quách V là người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị Ngọc H, ông Quách D, ông Quách H1, bà Quách Thị Mỹ H2, bà Quách Thị Kiều D1 trình bày:**

Bà H, ông D, ông H1, bà H2, bà D1 đồng ý với phần trình bày của nguyên đơn ông Quách V, yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như đơn khởi kiện và đơn khởi kiện của ông Quách V.

**- Bà Dương Thị Thúy N và chị Quách Thị Thanh T trình bày:**

Bà N và ông Quách Q kết hôn với nhau vào năm 2000, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Quá trình chung sống giữa bà N và ông Q có 03 con chung là Quách Thị Thanh T - sinh năm 2001; Quách Thị Thanh T1 – sinh ngày 25/12/2005 và Quách P – sinh ngày 13/6/2015.

Ông Quách Q đã chết vào ngày 12/01/2021 (dương lịch) nhằm ngày 30/11/2020 (âm lịch) và bà N và các con Quách Thị Thanh T, Quách Thị Thanh T1, Quách P là người thừa kế thế vị của ông Quách Q theo quy định của pháp luật đối với các di sản thừa kế của ông Quách H6 và bà Đinh Thị Ngọc L (là bố mẹ đẻ của ông Q), do các con Quách Thị Thanh T1 – sinh ngày 25/12/2005 và Quách P –

sinh ngày 13/6/2015 chưa đủ 18 tuổi, bà N là người đại diện hợp pháp của các cháu T1, P.

Bà N và các con Quách Thị Thanh T, Quách Thị Thanh T1, Quách P đã thống nhất sẽ không nhận bất cứ di sản thừa kế thế vị của ông Quách Q, nếu phần ông Q được chia theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bà N và các con Quách Thị Thanh T, Quách Thị Thanh T1, Quách P từ chối nhận di sản thừa kế thế vị của ông Q, đồng thời từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án đối với vụ án này, bà N cũng hủy bỏ việc ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án đối với ông Quách V. Kể từ sau ngày 01/6/2023 bà N và các con Quách Thị Thanh T, Quách Thị Thanh T1, Quách P sẽ không liên quan đến các di sản thừa kế của ông Quách Q, cũng như việc tranh chấp giữa ông Quách V và ông Quách C tại Tòa án.

Bà N, chị T và cháu T1, cháu P sẽ không tranh chấp, khiếu nại, thắc mắc gì đối với việc giải quyết vụ án nêu trên tại Tòa án, cũng như đối với các di sản thừa kế của ông Quách H6 và bà Đinh Thị Ngọc L có liên quan đến ông Quách Q.

Việc từ chối nhận di sản thừa kế và từ chối tham gia tố tụng, hủy bỏ văn bản ủy quyền của của bà N và ông V là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai xúi giục, đe dọa, ép buộc gì cả.

**- Ông Bùi Văn T4 và bà Quách Thị G trình bày:**

Do mối quan hệ quen biết nên ngày 30/6/2016, vợ chồng ông T4, bà G và ông Quách C có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của ông C và bà Đinh Thị Thạch T2 để chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 01ha tọa lạc tại thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá thỏa thuận là 80.000.000 đồng. Hai bên chỉ lập giấy viết tay với nhau mà chưa thực hiện thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất của ông C chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Ông T4, bà G đã trả đủ số tiền 80.000.000 đồng cho ông C và bà T2, nên được ông C giao đất trên thực địa cho ông T4, bà G sử dụng ổn định từ ngày 30/6/2016 cho đến nay.

Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không có tài sản gì. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T4, bà G đã tạo lập được các tài sản trên đất gồm có: 650 cây cà phê trồng năm 2017; 300 cây cà phê trồng năm 2019; 50 cây Sầu riêng Dona trồng năm 2021; 30 cây Điều trồng năm 2016; 20 cây bơ ghép 034 và boot + 3 cây xoài keo và xoài đài + 1 cây mận hậu + 3 cây vải + 1 cây hồng và 01 cây ổi đều trồng năm 2021; 30 cây dổi ghép trồng năm 2018; 01 hồ chứa nước diện tích 200 m (rộng 10m x dài 20m x sâu 5m).

Toàn bộ phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đang do ông T4, bà G quản lý và sử dụng, không có tranh chấp gì với ai.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Quách V đối với ông Quách C, vợ chồng ông T4, bà G không có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì ông T4, bà G cho rằng việc tranh chấp giữa ông V và ông C về di sản thừa kế có liên quan đến phần đất mà ông C chuyển nhượng cho ông T4, bà G, nhưng chưa được Tòa án phân định tài sản đó là của ai. Vì vậy ông T4, bà G chưa có tranh chấp gì với ông Quách C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi nào có phán quyết của Tòa án về việc tranh chấp di sản thừa kế giữa ông C và ông V nếu ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T4, bà G thì ông T4, bà G sẽ tự giải quyết với ông C. Nếu không giải quyết được ông T4, bà G sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

**- Ủy ban nhân dân huyện E trình bày:**

a. Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2014 đã được ký kết và thỏa thuận giữa bà Đinh Thị Ngọc L và ông Quách C là vô hiệu:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 590575 được UBND huyện E cấp ngày 10/4/2014 cho ông Quách C, trú tại TDP G, thị trấn E, huyện E được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351536 được UBND huyện E cấp ngày 22/3/2013 cho hộ bà Đinh Thị Ngọc L do nhận tặng cho (theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/02/2014 số 1210, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 chứng thực).

Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 590575 được UBND huyện E cấp ngày 10/4/2014 cho ông Quách C tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 51, diện tích 206m<sup>2</sup> đảm bảo theo quy định tại Điều 52 Luật đất đai năm 2003.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 590575 được UBND huyện E cấp ngày 10/4/2014 đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T12, quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b. Đối với nội dung yêu cầu hủy các giấy chứng nhận đã cấp cho ông C 120,5m<sup>2</sup>: Quách Cường đối với thửa đất 161, 162, tờ bản đồ số 51, diện tích 85,5m<sup>2</sup>:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 231441, CY 231442 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2021 cho ông Quách C, trú tại TDP G, thị trấn E, huyện E đối với thửa đất số 161, 162, tờ bản đồ số 51, diện tích 85,5m<sup>2</sup> +120,5m<sup>2</sup> đối với thửa đất số 161, 162, tờ bản đồ số 51, diện tích 85,5m<sup>2</sup> +120,5m<sup>2</sup> (tách ra từ thửa đất số 67, tờ bản đồ số 51, diện tích 206m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 590575 ngày 10/4/2014 được UBND huyện E cấp cho ông Quách C).

Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Việc cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ theo quy định tại Điều 105 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 23 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

UBND huyện E đề nghị Tòa án nhân dân huyện đưa Sở Tài nguyên và Môi trường vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời yêu cầu Sở T có văn bản ý kiến đối với nội dung khởi kiện của ông Quách V.

**- Công ty cổ phần Đ4, do người đại diện theo ủy quyền ông Đoàn Tuấn N1 trình bày:**

Căn cứ quyết định số 3282/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Đ về chủ trương đầu tư dự án Nhà máy điện gió E, được điều chỉnh bổ sung tại quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 03/02/2021;

Căn cứ Văn bản 812/ĐL-NLTT về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Nhà máy điện gió E, tỉnh Đắk Lắk ngày 02 tháng 06 năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 53/021/QĐ/TNDKLIWP về việc phê duyệt thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở hạng mục Công trình Nhà máy điện gió thuộc dự án Nhà máy điện gió E ngày 02/06/2021;

Được sự ủy quyền của Công ty theo Giấy ủy quyền số 02/020/GUQ/TNDLIWP ngày 20/6/2020 (đính kèm bản tự khai) ông Nguyễn Tâm V1 có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/1/2021 với ông Quách C tại UBND xã E có sự làm chứng của Ban tự quản thôn để thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích là 1356 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 12, mảnh bản đồ trích do số TD-2020, diện tích 5295,3 m<sup>2</sup> và chuyển nhượng một phần diện tích là 1250,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa Nam, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đất số 14, mảnh bản đồ số TD-2020, diện tích 11542 m<sup>2</sup>, cùng địa chỉ thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Chi tiết theo “phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất” của Công ty TNHH Đ5 đính kèm. Hai thửa đất trên chưa được cấp GCN QSDĐ thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 41 tại thôn G, xã E trong vụ án dân sự này.

Hai bên đã thỏa thuận thống nhất và ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Tâm V1 đã bàn giao một phần số tiền theo giá trị hợp đồng để ông C có trách nhiệm bàn giao mặt bằng cho công ty, đến khi hoàn thành bàn giao mặt bằng không có tranh chấp, khiếu nại xảy ra thì ông Nguyễn Tâm V1 bàn giao số tiền còn lại cho ông C. Trong suốt thời gian từ 20/01/2021 đến 29/01/2021 khi ông C đã bàn giao mặt bằng cho Công ty không có tranh chấp khiếu kiện gì, đến 29/01/2021 ông Nguyễn Tâm V1 đã đại diện Công ty bàn giao số tiền còn lại cho ông C như đã thỏa thuận.

Đồng thời, theo chủ trương Nhà nước thu hồi đất để xây dựng dự án Nhà máy Điện gió E. Tại thửa đất nêu trên, Ủy ban nhân dân xã E đã có báo cáo số 27/BC-UBND ngày 12/2/2022 về việc ‘xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất và hộ gia đình trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp đối với hộ dân bị ảnh hưởng khi nhà nước thu hồi đất để xây dựng móng trụ đường dây dẫn điện 33k (đợt 2) của dự án điện gió E tại xã E, huyện E” xác nhận hộ dân Quách C tại thửa đất số 49, TĐĐ số 15 tại thôn G, xã E là “Nhận chuyển nhượng năm 1999 của Ma T10, Ma T10 khai hoang năm 1988” không có tranh chấp.

Đến ngày 2/3/2022, UBND huyện E ban hành quyết định số 977/QĐ-UBND. Quyết định “về việc thu hồi diện tích 6.2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp của hộ ông Quách C, trú tại TDP G, TT E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, hạng mục: Móng trụ đường dây điện 33kV (đợt 2)”

Ngày 17/7/2022, UBND xã E có báo cáo số 176/BC-UBND ngày 15/7/2022 về việc “Xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất và hộ gia đình trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp đối với hộ dân bị ảnh hưởng khi nhà nước thu hồi đất hạng mục Đường giao thông mở rộng, mở mới thuộc dự án điện gió E tại xã E, huyện E” xác nhận hộ dân Quách C tại thửa đất số 49, TĐĐ số 15 tại thôn G xã E là “Nhận chuyển nhượng năm 1999 của Ma T10, Ma T10 khai hoang năm 1988” không có tranh chấp.

Mặt khác, tại điều 5 của Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất (đã ký kết) giữa tôi và ông Quách C, ông C chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây: Bên A theo hợp đồng này là bên chuyển nhượng là ông Quách C.

“1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Cam kết không gây cản trở hoặc tranh chấp thửa đất đã chuyển nhượng cho bên B, nếu có bất kỳ sự cản trở hay tranh chấp nào xảy ra ảnh hưởng đến quyền lợi của bên B thì bên A chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường phần gây tổn thất cho bên B;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Từ những nội dung nêu trên, trong suốt quá trình từ giao dịch mua bán đến thực hiện các thủ tục xác minh, thu hồi đất của chính quyền địa phương, trên thửa đất mà ông Quách C bán cho công ty để làm đường giao thông không có bất kỳ khiếu kiện hay tranh chấp đất đai nào, tính đến trước thời điểm vụ án dân sự thụ lý số 381/2020/TB-TLVA ngày 26/10/2022 theo thông báo số 01/2022/TB-TLVA của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, thì phía công ty đã hoàn thành và đưa con đường đi và sử dụng.

**- Công ty Cổ phần D2, do người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị H3 trình bày:**

+ Về quan hệ hợp đồng:

Ngày 31/03/2021, Công ty Cổ phần D2 có thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Quách C và bà Đinh Thị Thạch T2, theo Hợp đồng công chứng số 1160, quyền số 04/2021/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 31/03/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hương T11. Bà Đinh Thị Thạch T2 đã uỷ quyền ký Hợp đồng thuê cho ông Quách C theo Hợp đồng uỷ quyền số 3097, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/08/2020 tại Văn phòng công chứng trên, cụ thể:

- Thông tin tài sản thuê: Toàn bộ nhà đất tại địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Nay là căn nhà tại số D, G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY231441, vào sổ cấp GCN số: CS 06747 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/02/2021, thông tin chi tiết như sau:

Diện tích: 85 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 161 (tách ra từ thửa 67), tờ bản đồ số 51.

Thời gian thuê: Từ ngày 10/04/2021 đến hết ngày 09/05/2026

Mục đích thuê: làm cửa hàng kinh doanh theo giấy phép hoạt động (Nhà thuốc).

+ Yêu cầu đề nghị Tòa giải quyết

Hiện nay toàn bộ nhà đất tại D, Giải Phóng vẫn do Công ty Cổ phần D2 quản lý sử dụng. Trong sự việc tranh chấp giữa các bên trong vụ việc này, Công ty Cổ phần D2 là bên thứ 3 ngay tình nên kính đề nghị quý tòa xem xét giải quyết để đảm bảo quyền sử dụng ổn định đến hết thời gian thuê của Công ty Cổ phần D2 theo quy định của pháp luật.

Do điều kiện địa lý xa xôi nên Công ty Cổ phần D2 không thể tham gia các buổi làm việc của Q1 tòa. Kính mong quý tòa cho phép Công ty D2 được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa bao gồm cả hòa giải, đối chất, công khai chứng cứ, xét xử sơ thẩm, xét xử phúc thẩm (nếu có)...

Công ty Cổ phần D2 đề nghị được nhận các văn bản tố tụng trong suốt quá trình quý Tòa giải quyết vụ án.

**- Ý kiến của Văn phòng C3, tỉnh Đắk Lắk trình bày:**

Ngày 29/8/2017, Văn phòng C3 có nhận bàn giao hồ sơ của Văn phòng C4. Tuy nhiên, hồ sơ lưu lộn xộn, không theo thứ tự số công chứng, thời gian, hồ sơ lưu thiếu sót nhiều. Do đó, hiện nay Văn phòng C3 chưa tìm được hồ sơ lưu của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Ngọc L và ông Quách C. Vì vậy chưa cung cấp hồ sơ cho Tòa án được. Văn phòng C3 từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS - ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 100, điểm b khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng các Điều 609, 611, 612, 613, 620, 649, điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1 Điều 651, 652, 660 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 66 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Áp dụng điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.



## **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quách V.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất lập ngày 25/02/2014 có số công chứng 1210-Quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 25/02/2014 do Văn phòng C4, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận giữa bà Đinh Thị Ngọc L và ông Quách C, là vô hiệu.

- Chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật đối với quyền sử dụng đất số D 0445117 thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 01 diện tích 210 m<sup>2</sup> (theo diện tích đất thực tế hiện nay đang sử dụng là 206 m<sup>2</sup>) được cấp cho ông Quách H6 vào năm 1994. Tọa lạc tại TDP G, đường G (QL14), thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Về hàng thừa kế:

Hàng thừa kế thứ nhất của ông Quách H6 theo quy định, gồm: Bà Đinh Thị Ngọc L, ông Quách C, bà Quách Thị Ngọc H, ông Quách D, ông Quách Q, ông Quách H1, ông Quách V, bà Quách Thị Mỹ H2, bà Quách Thị Kiều D1.

Hàng thừa kế thứ nhất của bà Đinh Thị Ngọc L theo quy định, gồm: Ông Quách C, bà Quách Thị Ngọc H, ông Quách D, ông Quách Q, ông Quách H1, ông Quách V, bà Quách Thị Mỹ H2, bà Quách Thị Kiều D1.

Phần di sản của ông Quách Q được nhận theo quy định, đã được những người thừa kế thế vị của ông Q từ chối nhận di sản, nên không phân chia cho ông Q.

+ Chia bằng giá trị di sản và bằng hiện vật theo quy định của pháp luật như sau:

Tài sản ông Quách C được chia gồm: ½ Giá trị đất là tài sản chung mà bà L đã tặng cho ông C 4.900.000.000 đồng; Nhà ở gắn liền với đất do ông C tạo lập được là 212.481.810 đồng; Phần di sản của ông H6 để lại mà ông C được chia theo kỹ phần là 612.500.000 đồng; Phần di sản của bà L để lại mà ông C được chia là 117.854.544 đồng. Tổng cộng là 5.842.836.354 đồng.

Giao cho ông C quản lý, sử dụng phần diện tích đất 85.5m<sup>2</sup> có giá trị 4.067.475.768 đồng (85,5 m<sup>2</sup> x 47.572.816 đồng/1m<sup>2</sup>). Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có giá trị: 306.430.760 đồng. Tổng cộng đất và nhà có giá trị: 4.373.906.528 đồng.

Tài sản bà Quách Thị Ngọc H, ông Quách D, ông Quách Q, ông Quách H1, ông Quách V, bà Quách Thị Mỹ H2, bà Quách Thị Kiều D1 được chia gồm: Mỗi người được chia 1 kỹ phần đối với di sản của ông H6 để lại có giá trị là 612.500.000 đồng x 6 = 3.675.000.000 đồng; Mỗi người được chia 1 kỹ phần đối với di sản của bà L để lại mà ông C được chia là 117.854.544 đồng x 6 = 707.127.264 đồng. Tổng cộng là 4.382.127.264 đồng.

Giao cho các đồng thừa kế còn lại, gồm: Bà H, ông D, ông H1, ông V, bà H2 và bà D1 quản lý, sử dụng chung phần diện tích đất 120.5m<sup>2</sup> có giá trị 5.732.524.328 đồng và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4, có giá trị: 105.479.115 đồng + 01 mái che bằng tôn, có giá trị: 13.053.744 đồng. Tổng cộng đất và nhà có giá trị là 5.851.057.187 đồng.

Bà H, ông D, ông H1, ông V, bà H2 và bà D1 có nghĩa vụ trả cho ông C số tiền chênh lệch về tài sản được chia là 1.468.880.471 đồng, được chia theo phần mỗi người có nghĩa vụ trả cho ông C số tiền là 209.840.067 đồng.

*Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quản lý đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi, hủy bỏ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật.*

**2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về các yêu cầu khởi kiện bổ sung, gồm:**

- Phân chia giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha) tại thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang do ông Quách C Quản lý.

- Giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất là 5000 m<sup>2</sup> (5 sào) trong tổng diện tích 38.786,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 41, tại thôn G, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách C và hiện đang do ông C quản lý.

- Tiền cho Cúc Đ2 thuê nhà từ năm 2012 đến 2017 với mức 12.000.000 đồng/tháng; Tiền cho Nha khoa S thuê nhà từ 2017 đến 2021 với mức 20.000.000 đồng/1 tháng; T6 cho nhà thuốc L1 thuê nhà từ 2022 đến với mức 15.000.000 đồng/1 tháng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/3/2024, bị đơn ông Quách C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 20/3/2024, nguyên đơn ông Quách V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách H1, ông Quách D, bà Quách Thị Diễm K1 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu chia di sản thừa kế do ông Quách H6, bà Đinh Thị Ngọc L để lại đối với 02 thửa đất số 161 và 162, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E. Ông V, ông H1, ông D, bà K1 yêu cầu được nhận di sản bằng hiện vật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách H1, ông Quách D, bà Quách Thị Diễm K1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn ông Quách C có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Quách V, bị đơn ông Quách C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách H1, ông Quách D, bà Quách Thị Diễm K1. Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 06/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, 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]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Quách V, bị đơn ông Quách C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách D, ông Quách H1 và bà Quách Thị Diễm K1 làm trong thời hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm phù hợp với quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về tố tụng:

Ngày 26/10/2020, Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 381/2020/TLST-DS về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu chia di sản thừa kế”. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/01/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Quách Q chết. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Q gồm vợ là bà Dương Thị Thúy N và 03 con là cháu Quách Thị Thanh T (sinh năm 2001), cháu Quách Thị Thanh T1 (sinh ngày 25/12/2005) và cháu Quách H1 (sinh ngày 13/6/20215). Đây là những người được hưởng thừa kế đối với phần di sản thừa kế của cụ Quách H6 và Đinh Thị Ngọc L để lại mà ông Quách Q được

hưởng (thừa kế chuyển tiếp). Những người con của ông Quách Q là Quách Thị Thanh T1, Quách H1 chưa thành niên nhưng cấp sơ thẩm không đưa người đại diện hợp pháp cho cháu T1 và cháu H1 tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm theo quy định tại điều 136 Bộ luật dân sự.

Trong phần di sản thừa kế của cụ Quách H6 và Đinh Thị Ngọc L được phân chia cho ông Quách Q có một phần của cháu Quách Thị Thanh T1. Tại thời điểm ông Quách Q chết, cháu Quách Thị Thanh T1 đã đủ 15 tuổi. Như vậy, phần di sản cháu T1 được hưởng theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật hôn nhân và gia đình là tài sản riêng của cháu T1 và theo quy định tại khoản 2 Điều 77 Luật Hôn nhân và gia đình, cháu T1 được quyền tự định đoạt tài sản riêng này. Tuy nhiên, Toà án nhân dân huyện EaH'Leo không triệu tập cháu T1 tham gia tố tụng để hỏi ý kiến của cháu T1 đối với phần di sản cháu T1 được hưởng mà chỉ căn cứ vào lời khai của bà Dương Thị Thúy N để xác định cháu T1 từ chối nhận di sản là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cháu T1. Mặt khác, sau khi xét xử sơ thẩm xong, Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành tổng đạt bản án cho cháu T1, cháu T và bà N để những người này thực hiện quyền kháng cáo là vi phạm thủ tục tố tụng.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Ngọc L với ông Quách C, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 51, diện tích 85,5 m<sup>2</sup> và thửa đất số 162, tờ bản đồ số 51 diện tích 120,5 m<sup>2</sup> tại Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E hiện nay các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là thửa đất số 207, tờ bản đồ 01, diện tích 210 m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0445217 ngày 19/11/1994 cho hộ ông Quách H6.

Sau khi ông Quách H6 chết, bà Đinh Thị Ngọc L đã tiến hành cập nhật biến động về chủ sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất nêu trên và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C4 cập nhật chỉnh lý trang 4 sang tên Đinh Thị Ngọc L vào ngày 18/11/2009. Ngày 22/3/2013, bà Đinh Thị Ngọc L được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 351536 mang tên hộ bà Đinh Thị Ngọc L đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 51. Ngày 25/02/2014, bà Đinh Thị Ngọc L lập hợp đồng tặng cho ông Quách Cường q sử dụng đất nói trên.

Xét thấy thửa đất số 67 tờ bản đồ số 51 (cũ là thửa đất số 207, tờ bản đồ số 01) là tài sản chung của vợ chồng ông Quách H6, bà Đinh Thị Ngọc L. Sau khi ông Quách H6 chết, bà Đinh Thị Ngọc L là người quản lý phần di sản của ông Quách H6 để lại. Việc bà Đinh Thị Ngọc L tự ý làm thủ tục chỉnh lý biến động chủ

sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó tặng cho ông Quách C toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất nói trên, trong đó có phần di sản của ông Quách H6 mà không được sự đồng ý bằng văn bản của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Quách H6 là vi phạm quy định về nghĩa vụ của người quản lý di sản theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 639 Bộ luật dân sự 2005 nên việc Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Ngọc L với ông Quách C không có giá trị pháp lý là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.2]. Xét việc phân chia di sản thừa kế của ông Quách H6:

[3.2.1]. Như đã nhận định ở trên, thửa đất số 67 tờ bản đồ số 51 (cũ là thửa đất số 207, tờ bản đồ số 01) là tài sản chung của vợ chồng ông Quách H6, bà Đinh Thị Ngọc L. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã phân chia di sản thừa kế của ông Quách H6 đối với  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản nói trên là có căn cứ.

Sau khi ông Quách H6, bà Đinh Thị Ngọc L chết, ông Quách C là người quản lý tài sản nói trên. Quá trình giải quyết vụ án, ông C không đề nghị Toà án xem xét công sức quản lý di sản và đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn. Theo Án lệ số 05/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thì việc ông C đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là lớn hơn yêu cầu xem xét về công sức, nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét công sức quản lý di sản cho ông C là giải quyết chưa triệt để yêu cầu của đương sự.

[3.2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp, kết quả thể hiện: Diện tích hiện trạng của thửa 161 là 207.7m<sup>2</sup>, trong đó diện tích nhà là 107.8m<sup>2</sup>, tuy nhiên, diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 161 là 85.5m<sup>2</sup> bao gồm nhà 43,3m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích căn nhà thuộc thửa đất 161 lớn hơn diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm giải quyết giao cho ông Quách C quản lý, sử dụng phần diện tích đất 85.5m<sup>2</sup> trên đất có 01 căn nhà cấp 4 nhưng không tuyên rõ tứ cận thửa đất, tứ cận căn nhà, không xem xét, đề cập đến phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là gây khó khăn cho công tác thi hành án.

[3]. Từ những phân tích, nhận định nói trên Hội đồng xét xử xét thấy Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án chưa triệt để, toàn diện, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và khi thi hành án sẽ không thể thi hành được nên Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Quách V, bị đơn ông Quách C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách H1, ông

Quách D, bà Quách Thị Diễm K1, huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS - ST ngày 06/3/2024 của Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại thủ tục chung.

[4.]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn ông Quách V, bị đơn ông Quách C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách H1, ông Quách D, bà Quách Thị Diễm K1 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;

[1]. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Quách V, bị đơn ông Quách C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách H1, ông Quách D, bà Quách Thị Diễm Kiều

Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS - ST ngày 06/3/2024 của Toà án nhân dân huyện Ea H'Leo, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí

[2.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Quách V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách H1, ông Quách D, bà Quách Thị Diễm K1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai từ 0001940 đến 0001943 do ông Quách H1 nộp ngày 28/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo.

Bị đơn ông Quách C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001937 ngày 27/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo.

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

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện EaH'Leo;
- Chi cục THADS huyện EaH'Leo;
- Đảng Công TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị My My**