

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 43/2023/DS-GĐT

Ngày 27-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho
quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa
án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;

Ông Nguyễn Văn Dũng;

Ông Nguyễn Hồng Nam;

Bà Lương Ngọc Trâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Thơm - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông
Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa
giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị T (H), sinh năm 1952; cư trú tại: Khóm 1, thị
trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Huy B, sinh năm
1987 và bà Võ Thị Tuyết H1, sinh năm 1989; cùng cư trú tại: Ấp An N, xã Trung
T, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2019).

- Bị đơn: Bà Ngô Thị S, sinh năm 1958; cư trú tại: Cây xăng Thế V - Quốc
lộ 53, Tổ 8, ấp Rạch T, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1955; cư trú tại: Số 88, ấp Rạch T, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Ngô Văn T1, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp Rạch T, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Phạm Vũ S1, sinh năm 1952; cư trú tại: Khóm 2, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1957;

5. Chị Trần Thụy Thùy T2, sinh năm 1993;

Cùng cư trú tại: Số 88, ấp Rạch T, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thụy Thùy T2: Bà Ngô Thị N, sinh năm 1955; cư trú tại: Số 88, ấp Rạch T, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2016).

6. Bà Ngô Thị Hoàng Đ, sinh năm 1980; cư trú tại: Số 49, Khu phố 3, phường Tân K, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long;

Địa chỉ: Số 42B Phạm Thái B, Phường 4, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2016 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Ngô Thị T (H) (do anh Võ Huy B và chị Võ Thị Tuyết H1 là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày:

Gia đình bà T có phần đất hương hỏa tại ấp Rạch T, thị trấn Vũng L do cha của bà T là cụ Ngô Văn T3 sở hữu. Năm 1980, đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg cho bà T đăng ký đối với thửa đất số 509, diện tích 9.000m², loại đất trồng lúa. Năm 1991, thực hiện theo đo đạc chương trình đất cho bà T kê khai đăng ký đối với thửa đất số 623, diện tích 1.160m², loại đất thổ màu; thửa đất số 624, diện tích 1.693m², loại đất trồng lúa. Năm 2000, đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), thời điểm này cha của bà T qua đời, bà T là người thừa kế và đã làm thủ tục sang tên thừa kế xong.

Năm 2001, cháu của bà T là bà Ngô Thị S và cha của bà S là ông Ngô Văn D đến gặp bà T xin san lấp mặt bằng để kinh doanh cây xăng tại thửa đất số 623, bà T đồng ý, nhưng bà T buộc bà S làm cam kết ngày 01/3/2001 có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Vũng L.

Năm 2003, bà Ngô Thị N là chị ruột của bà S ở nhờ tại thửa đất số 623, đến năm 2010 giữa bà N và bà S xảy ra tranh chấp, bà S buộc bà N phải trả tiền thuê

đất đổi với phần đất bà N đang sử dụng. Lúc này, bà T mới biết bà S đã làm thủ tục và được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 30 (thửa cũ là 623), diện tích 1.176,6m², loại đất thổ vườn; thửa đất số 28 (thửa cũ là 624), diện tích 985m², loại đất trồng cây lâu năm; thửa đất số 42 (tách từ thửa cũ 624), diện tích 708m², loại đất sản xuất kinh doanh, cả 03 thửa đất nêu trên cùng thuộc tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại ấp Rạch T, thị trấn Vũng L, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 08/7/2010, bà T làm đơn khiếu nại yêu cầu xem xét thu hồi GCNQSDĐ của bà S tại thửa đất số 30, thửa đất số 28 và thửa đất số 42. Ủy ban nhân dân huyện Vũng L đã giải quyết bằng Quyết định số 5240/QĐ-UBND ngày 20/8/2013; theo đó, thu hồi GCNQSDĐ đối với thửa đất số 30, diện tích 1.176,6m² cấp ngày 16/6/2004 cho bà S với lý do: Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà S trái quy định của pháp luật.

Nay bà T yêu cầu buộc bà S trả lại quyền sử dụng thửa đất số 30, diện tích 1.176,6m²; thửa đất số 28, diện tích 985m² và thửa đất số 42 (tách từ thửa cũ 624), diện tích 708m² và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 28, thửa đất số 42. Về tài sản trên đất, bà T không đồng ý bồi thường cho bà S.

Bị đơn là bà Ngô Thị S trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Ngô Văn T3 để lại cho bà Ngô Thị T, bà T đã tặng cho bà có Hợp đồng tặng cho đất. Bà đã được cấp GCNQSDĐ hơn 18 năm nay; từ đó, bà cải tạo mặt bằng từ đất ruộng để san lấp mặt bằng với chi phí 300 cây vàng và 200.000.000 đồng từ nguồn tiền bán nhà ở Phường 9 để xây dựng cây xăng. Trên đất có văn phòng làm việc và nhà bếp để sinh hoạt. Sau khi tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện có Quyết định số 5420/QĐ-UBND thu hồi GCNQSDĐ của bà tại thửa đất số 30, diện tích 1.176,6m² với lý do: Trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ sai quy định của pháp luật nên bà đã liên hệ để cấp lại GCNQSDĐ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà không đồng ý vì bà T đã tặng cho bà và bà đã đầu tư trên đất rất lớn, bà không đồng ý hủy GCNQSDĐ. Việc bà T cho rằng bà T ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lừa em của bà T là bà Ngô Thị H3 ký vào Văn bản từ chối nhận thừa kế là không đúng sự thật.

Bà không cho bà Ngô Thị N về cất nhà, chỉ cho ở tạm. Nay bà không đồng ý tiếp tục cho bà N ở trên phần đất tại thửa đất số 30. Gia đình bà N phải tự dọn đi nơi khác, bà không hỗ trợ chi phí di dời là 20.000.000 đồng và không bồi hoàn công trình, vật kiến trúc trên đất. Hiện nay phần đất này do bà và ông Phạm Vũ S1 (chồng của bà) đang quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Ngô Thị N và ông Trần Văn H2 trình bày:

Gia đình ông bà về sinh sống trên phần đất thửa đất số 30, diện tích 1.176,6m² từ năm 2003 đến nay. Bà đã cất nhà cấp 4, nền gạch men, mái tole, vách tường trên phần đất này ngang 12m, dài 09m, diện tích 108m², giá trị căn nhà khi cất là 500.000.000 đồng. Ngoài ra, còn có 01 căn nhà tiền chế vách tường lửng 5m + tole, mái tole, nền láng xi măng, ngang 12m, dài 10m, diện tích 120m², giá trị khi cất là 200.000.000 đồng, hàng rào cặp ranh dài 42m bằng lưới B40 giá trị là 50.000.000 đồng, tiền san lấp mặt bằng từ nhà ra tới Quốc lộ 53 là 150.000.000 đồng. Nhà này do gia đình bà đang quản lý, sử dụng. Trước khi cất nhà bà có hỏi bà S, bà S bảo bà hỏi bà T và bà T, bà S đều đồng ý cho cất nhà. Khi bà cất nhà không có ai ngăn cản.

Bà đồng ý kết quả đo đạc, không yêu cầu đo đạc và định giá lại. Bà yêu cầu bà S phải bồi hoàn toàn bộ giá trị công trình vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp và phí di dời cho vợ chồng ông bà với tổng số tiền là 500.000.000 đồng.

- Ông Ngô Văn T1 trình bày:

Hiện nay, ông đang ở tạm trên thửa đất số 30, không có tài sản trên thửa đất này. Ông là em ruột của bà S và được bà S cho ở tạm nên trong vụ kiện này ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Chị Ngô Thị Hoàng Đ trình bày:

Chị là con của ông Ngô Cảnh T4 (chết năm 1984), là cháu nội của cụ Ngô Văn T3 (chết năm 1995). Ông nội của chị có 03 người con là ông Ngô Cảnh T4, bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị H3. Ông nội chết đã để lại tài sản gì chị không biết, đất đai là bao nhiêu và ở vị trí nào. Ngày 07/11/2019, chị mới biết về sự việc phần đất tranh chấp giữa bà T với bà S có nguồn gốc là của ông nội chị để lại. Theo quy định của pháp luật, chị là người thừa kế thế vị của ông Ngô Cảnh T4. Do đó, những người thừa kế theo pháp luật của cụ T3 là chị, bà T và bà H3. Tuy nhiên, ngày 26/02/2001, bà T đã tự ý đi kê khai thừa kế quyền sử dụng đất đối với phần đất này và tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế của cụ T3. Đối với việc tranh chấp giữa bà T với bà S, chị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết theo quy định của pháp luật mà không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của cụ T3. Chị xin vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Ngô Thị S trả lại quyền sử dụng đất của thửa đất số 30 (thửa cũ 623), tờ bản đồ số 58, diện tích 1.176,6m², loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, thửa 28, tờ bản đồ số 58 (thửa cũ 624) diện tích 985m² loại đất trồng cây lâu năm và

thửa 42, tờ bản đồ số 58 (tách từ thửa cũ 28) diện tích 708m² loại đất sản xuất kinh doanh và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 30 (thửa cũ 623), tờ bản đồ số 58, diện tích 1.176,6m², loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, thửa 28, tờ bản đồ số 58 (thửa cũ 624) diện tích 985m² loại đất trồng cây lâu năm và thửa 42, tờ bản đồ số 58 (tách từ thửa cũ 28) diện tích 708m² loại đất sản xuất kinh doanh, cả 03 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp Rạch T, thị trấn Vũng L, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu công nhận các thửa đất nêu trên là di sản của cụ Ngô Văn T3 chết để lại.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H2 và bà Ngô Thị N. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị S, buộc bà Ngô Thị S hoàn trả cho bà N, ông H2 giá trị tài sản trên đất, công trình vật kiến trúc và chi phí di dời với tổng số tiền 500.000.000 đồng. Buộc ông Trần Văn H2 và bà Ngô Thị N, chị Trần Thụy Thùy T2 di dời vật dụng giao cho bà Ngô Thị S, ông Phạm Vũ S1 công trình, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.176,6m², loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm cho bà Ngô Thị S và ông Phạm Vũ S1.

3. Công nhận cho bà Ngô Thị S được quản lý, sử dụng công trình, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.176,6m², loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm cho bà Ngô Thị S và ông Phạm Vũ S1.

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

Ngày 09/12/2019, nguyên đơn là bà Ngô Thị T (H) có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 318/2020/DS-PT ngày 17/8/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của bà Ngô Thị T (H); Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/8/2021, bà Ngô Thị T (H) có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 09/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 318/2020/DS-PT ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 318/2020/DS-PT ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của

Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều thừa nhận các thửa đất số 623 (nay là thửa đất số 30, diện tích 1.176,6m²), thửa đất số 624 (nay tách thành thửa đất số 28, diện tích 985m² và thửa đất số 42, diện tích 708m²) đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Ngô Văn T3 (chết năm 1995) để lại. Cụ T3 có 04 người con gồm: Ông Ngô Cảnh H4 (chết lúc nhỏ), ông Ngô Cảnh T4 (chết năm 1984) có con là chị Ngô Thị Hoàng Đ, bà Ngô Thị T (H) và bà Ngô Thị H3. Như vậy, hàng thừa kế thứ nhất của cụ T3 hiện nay chỉ còn bà T, bà H3 và chị Đ (thừa kế thế vị).

[2] Năm 1995, cụ T3 ủy quyền toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà T “*giữ những phần đất hương hỏa của ông bà để lại, không ai được quyền cản trở hoặc tranh chấp*” (Văn bản ủy quyền có anh, chị, chú bác là ông Ngô Văn D, bà Nguyễn Thị L ký xác nhận, được Ủy ban nhân dân Khóm 1 xác nhận chuyển đến Ủy ban nhân dân thị trấn xem xét, giải quyết). Ngày 10/8/1996, các anh em dòng họ gia đình bà T tiếp tục ký “Tờ ủy quyền” với nội dung tương tự nêu trên. Ngày 29/7/2001, bà H3 có đơn xin khước từ hưởng di sản thừa kế, thống nhất để cho bà T trọn quyền thừa hưởng vĩnh viễn (có xác nhận của ông Nguyễn Văn S2 - Trưởng ban nhân dân Khóm 1 và Ủy ban nhân dân thị xã Vũng L). Như vậy, có cơ sở xác định các thửa đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T.

[3] Sau khi cụ T3 chết, bà T là người quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên. Năm 2000, bà T đăng ký kê khai thửa đất số 623 diện tích 1.160m² (loại đất thổ màu), thửa đất số 624 diện tích 1.693m² (loại đất hai lúa). Trong vụ án này, chị Đ (thừa kế thế vị) không yêu cầu chia thừa kế và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng. Theo xác nhận của bà T thì cụ T3 sử dụng phần đất hương hỏa có tổng diện tích 9.000m², loại đất trồng lúa. Năm 1995, cụ T3 ủy quyền toàn bộ diện tích đất hương hỏa nêu trên cho bà T, không ai được cản trở hay tranh chấp. Như vậy, việc bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà S2 đối với thửa đất số 623, thửa đất số 624 nêu trên với tổng diện tích 2.869,6m² (thửa đất số 30, diện tích 1.176,6m² + thửa đất số 28, diện tích 985m² + thửa đất số 42, diện tích 708m²) cũng chưa vượt quá kỷ phần thừa kế của bà T. Vì vậy, nếu các đồng thừa kế khác của cụ T3 có tranh chấp di sản thừa kế với bà T thì quyền lợi của các đồng thừa kế cũng không bị ảnh hưởng.

[4] Tại “Giấy cam kết” ngày 01/3/2001 của bà S2 thể hiện “*Theo giấy ủy quyền tôi được sử dụng thửa đất 623 - 1160, 624 - 1246 như sau: San lấp mặt*

bằng làm cây xăng, trong suốt thời gian hoạt động lâu dài, tôi có quyền sử dụng. Nếu sau này tôi có sang nhượng thì phần thửa đất 623 - 1160, 624 - 1246, tôi sẽ trả lại cho cô tôi là Ngô Thị T” (Giấy cam kết được Ủy ban nhân dân thị trấn Vũng L chứng thực). Cùng ngày 01/3/2001, bà T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 623 cho bà S2 và được Ủy ban nhân dân thị trấn Vũng L chứng thực ngày 02/3/2001, đến ngày 23/8/2004 bà S2 được Ủy ban nhân dân huyện Vũng L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/5/2001, bà T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 624 cho bà S2, đến ngày 04/7/2001 Ủy ban nhân dân huyện Vũng L ban hành Quyết định số 289/QĐ-UBH công nhận quyền sử dụng thửa đất số 624 cho bà S2. Cả hai Hợp đồng nêu trên đều cùng có lý do chuyển nhượng là “*Cô cho cháu ruột*”. Căn cứ vào Giấy cam kết của bà S2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà S2 nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà S2, thực chất là Hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện để bà S2 có đất, đầu tư mở cây xăng kinh doanh, khi nào bà S2 không còn kinh doanh, chuyển nhượng tài sản, công trình kiến trúc trên đất cho người khác thì trả lại quyền sử dụng đất cho bà T là có căn cứ. Việc các bên cam kết, ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc nên có hiệu lực pháp luật.

[5] Việc chuyển nhượng giữa bà T với bà S2 diễn ra từ năm 2001 (trước thời điểm Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực). Theo quy định tại điểm b.2, khoản 2.3, Điều 2, mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm về điều kiện đất chưa được cấp GCNQSDĐ, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Do đó, không có căn cứ để áp dụng khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[6] Sau khi được công nhận và cấp GCNQSDĐ, bà S2 đã chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đất số 624 thành 02 thửa là thửa đất số 28, diện tích 985m² (đất trồng cây lâu năm); thửa đất số 42, diện tích 708m² (đất sản xuất kinh doanh) và đã được Ủy ban nhân dân huyện Vũng L cấp GCNQSDĐ. Như vậy, từ khi nhận đất vào năm 2001, bà S2 đã đầu tư, cải tạo, san lấp, chuyển mục đích sử dụng đất và xây dựng công trình kiên cố có giá trị trên đất để làm cây xăng kinh doanh từ năm 2001 đến nay là đúng theo thỏa thuận, cam kết giữa các bên. Căn cứ vào “Giấy cam kết” ngày 01/3/2001 thì việc trả lại đất chỉ phát sinh khi bà S2 chuyển nhượng tài sản trên đất. Hiện nay, việc quản lý và sử dụng các thửa đất

nêu trên của bà S2 đang được thực hiện theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và cam kết của các bên. Đến nay, không có dấu hiệu cho thấy phía bị đơn vi phạm cam kết và Hợp đồng, nên buộc các bên phải tuân thủ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Tuy nhiên, phần Quyết định của Bản án phúc thẩm cần phải ghi nhận bà T có quyền đòi lại quyền sử dụng đất nêu trên khi có sự kiện trả lại đất xảy ra để đảm bảo quyền lợi cho bà T. Ngoài ra, tại phần giải quyết yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H2 và bà Ngô Thị N, Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho bà S2 được quản lý, sử dụng công trình vật kiến trúc gắn liền với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.176,6m² là tuyên án chưa rõ ràng, trong trường hợp này cần thay thế từ “gắn liền” bằng từ “trên” để đảm bảo quyền lợi của bà T cũng như bà S2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 08/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 09/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 318/2020/DS-PT ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Ngô Thị T (H) với bị đơn là bà Ngô Thị S và 07 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Vụ Tổng hợp TANDTC;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Thẩm phán chủ tọa, Vụ GDKT II TANDTC (3 bản), hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Du