TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 72/2024/DS-PT	
Ngày 04/3/2024	
V/v T/C hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận QSDĐ	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Bà Bùi Thị Thu

Thư ký phiên tòa: Ông Đàm Lê Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2024, tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 740/2023/DS-PT ngày 24/11/2023, về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 201/2024/QĐPT, ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị T (Hằng), sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị T: Ông Võ Huy Bình, sinh năm 1987 (có mặt). Bà Võ Thị Tuyết H, sinh năm 1989 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp An Nhơn, xã Trung Thành, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị T: Luật sư Nguyễn Thị Diễm Phượng, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị S, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số 67, khóm 2, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ liên hệ: Cây xăng Thế Vinh - Quốc lộ 53, tổ 8, ấp Rạch Trúc, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người Đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị S: Ông Trương Hoàng Phúc, sinh năm 1963.

Nơi cư trú: LK 02, 01, 03 Đường C3, KDC Minh Châu, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1955 (vắng mặt). Địa chỉ: Số 88, ấp Rạch Trúc, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1968 (vắng mặt). Địa chỉ: ấp Rạch Trúc, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Phạm Vũ S, sinh năm 1952 (vắng mặt). Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

4. Ông Trần Văn H, sinh năm 1957 (vắng mặt).

5. Chị Trần Thụy Thùy T, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trang: Bà Ngô Thị N, sinh năm 1955 (có mặt). Cùng địa chỉ: Số 88, ấp Rạch Trúc, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

7. Bà Ngô Thị Hoàng Đ, sinh năm 1980 (vắng mặt). Địa chỉ: Số 49, khu phố 3, phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Ngô Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/3/2016 và các lời khai khác trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Ngô Thị T có chị Võ Thị Tuyết H và anh Võ Huy Bình làm đại diện trình bày:

Nguyên gia đình bà Ngô Thị T có phần đất hương quả tại ấp Rạch Trúc, thị trấn V, do cha bà là ông Ngô Văn Thế sở hữu. Năm 1980 đo đạc theo chỉ thị 299/TTg cho bà đăng ký ở thửa số 509, diện tích 9000m^2 loại đất trồng lúa. Năm 1991 thực hiện theo đo đạc chương trình đất cho bà kê khai đăng ký ở thửa đất số 623, diện tích 1.160m^2 loại đất thổ màu, thửa số 624 diện tích 1.693m^2 loại đất trồng lúa. Năm 2000 đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời

điểm này cha bà qua đời, bà là người thừa kế và đã làm thủ tục sang tên thừa kế xong.

Năm 2001, cháu bà là bà Ngô Thị S và cùng cha của bà Ngô Thị S là ông Ngô Văn Diệu có đến gặp bà xin san lấp mặt bằng để kinh doanh cây xăng tại thửa số 623, bà đồng ý, bà buộc cháu bà là bà Ngô Thị S làm cam kết ngày 01/3/2001 có chứng thực của UBND thị trấn V.

Năm 2003 bà Ngô Thị N là chị ruột của bà Ngô Thị S ở đậu tại thửa đất 623, đến năm 2010 giữa bà Nữ và bà Ngô Thị S có xảy ra tranh chấp, bà Ngô Thị S buộc bà Nữ phải trả tiền thuê đất đối với phần đất bà Nữ đang sử dụng. Lúc này bà Ngô Thị T mới biết cháu bà là bà Ngô Thị S đã làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 30 (thửa cũ 623) diện tích 1.176,6m^2, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 28 (thửa cũ 624) diện tích 985m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 42 (tách từ thửa cũ 28) diện tích 708m^2, loại đất sản xuất kinh doanh, cả 03 thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại ấp Rạch Trúc, thị trấn V, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 08/7/2010 bà Ngô Thị T có làm đơn khiếu nại yêu cầu xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị S tại thửa đất số 30, 28 và thửa số 42. Ủy ban nhân dân huyện V giải quyết bằng quyết định số 5240/QĐ-UBND ngày 20/8/2013 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 30, diện tích 1.176,6m^2 loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm cấp ngày 16/6/2004 cho bà Ngô Thị S. Lý do trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Ngô Thị S trái quy định của pháp luật.

Nay bà yêu cầu buộc bà Ngô Thị S trả lại quyền sử dụng đất của thửa đất số 30 (thửa cũ 623) diện tích 1.176,6m^2, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, thửa 28 (thửa cũ 624) diện tích 985m^2 loại đất trồng cây lâu năm và thửa 42 tách từ thửa cũ 28) diện tích 708m^2 loại đất sản xuất kinh doanh và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 28 (thửa cũ 624) diện tích 985m^2 loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 42 (tách từ thửa cũ 28) diện tích 708m^2 loại đất sản xuất kinh doanh, cả 03 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp Rạch Trúc, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Về tài sản trên đất bà Ngô Thị T không bồi thường cho bà Ngô Thị S.

Trong quá trình tố tụng bị đơn Ngô Thị S trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp của ông Ngô Văn Thế; bà Ngô Thị T đã tặng cho bà có hợp đồng cho đất. Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 để làm việc và nhà bếp để sinh hoạt. Sau khi tranh chấp thì Ủy ban nhân dân huyện có ra quyết định số 5420/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của bà Ngô Thị S tại thửa 30, diện tích 1.176,6m^2. Lý do trình tự thủ tục cấp giấy sai quy định của pháp luật nên bà Ngô Thị S liên hệ để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị S không đồng ý vì bà Ngô Thị T đã tặng cho bà và bà đã đầu tư trên đất rất lớn, không đồng ý hủy giấy chứng nhận. Việc bà Ngô Thị T cho rằng bà Ngô Thị T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lừa em bà Ngô Thị T là bà Hằng ký vào văn bản từ chối nhận thừa kế là không đúng sự thật.

Việc bà Ngô Thị N về cất nhà thì bà không có cho cất nhà chỉ cho ở tạm. Bà không đồng ý tiếp tục cho bà Nữ ở trên phần đất thửa số 30. Gia đình bà Nữ 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. Hiện nay phần đất này do bà và chồng là ông Phạm Vũ S đang quản lý sử dụng.

- *Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 13/6/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N và ông Trần Văn H trình bày:* Gia đình bà Nữ đã về sinh sống trên phần đất thửa số 30, diện tích 1.176,6m^2 từ năm 2003 cho đến nay. Bà Nữ đã cất nhà cấp 4, nền gạch men, mái tole, vách tường trên phần đất này ngang 12m, dài 09m, diện tích 108m^2, giá trị căn nhà khi cất là 500.000.000đ. Ngoài ra còn có 01 nhà tiền chế vách tường lửng 5m + tole, mái tole, nền láng xi măng, ngang 12m, dài 10m, diện tích 120m^2, 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 lắp mặt bằng từ nhà ra tới quốc lộ 53 là 150.000.000 đồng. Nhà này do bà và ông Trần Văn H, sinh năm 1957 là chồng bà đang quản lý sử dụng. Trước khi cất nhà thì bà có hỏi bà Ngô Thị S, bà Ngô Thị S kêu bà về cất nhà thì hỏi bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị T đồng ý, bà Ngô Thị S cũng đồng ý cho cất nhà. Khi bà cất nhà thì không có ai ngăn cản.

Bà Nữ đồng ý kết quả đo đạc của huyện không yêu cầu đo đạc và định giá lại. Yêu cầu bị đơn bà Ngô Thị 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 cộng là 500.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T trình bày:* Hiện nay ông đang ở tạm trên phần đất thửa số 30 không có tài sản trên thửa đất này.

Ông chỉ là em ruột của bà Ngô Thị S và được bà Ngô Thị S cho ở tạm nên trong vụ kiện này không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- *Tại bản khai ý kiến ngày 11/11/2019 của chị Ngô Thị Hoàng Đ trình bày:* Chị là con của ông Ngô Cảnh Thăng (sinh năm 1951, chết năm 1984) là cháu nội của ông Ngô Văn Thế (sinh năm 1904, chết năm 1995). Ông nội chị có 03 người con là Ngô Cảnh Thăng, Ngô Thị T, Ngô Thị Hằng. Ông nội chết đã để lại những tài sản gì chị hoàn toàn không biết, cũng không biết những đất đai mà ông nội để lại là bao nhiêu và ở những vị trí nào. Ngày 07/11/2019 chị mới biết về sự việc phần đất tranh chấp giữa bà Ngô Thị T với bà Ngô Thị S có nguồn gốc là của ông nội chị để lại. Theo quy định của pháp luật thì chị là người thừa kế thế vị của ông Ngô Cảnh Thăng. Do đó những người thừa kế theo quy định của pháp luật đối với tài sản của ông Ngô Văn Thế là Ngô Thị Hoàng Đ, Ngô Thị T, Ngô Thị Hằng. Tuy nhiên ngày 26/02/2001 bà Ngô Thị 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 Ngô Thị S mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế của ông Ngô Văn Thế. Đối với việc tranh chấp giữa bà Ngô Thị T với bà Ngô Thị S, ý kiến của chị là đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long căn cứ vào các quy định của pháp luật khi xem xét giải quyết vụ án trên, để có phán quyết theo đúng quy định của pháp luật mà không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp đã được pháp luật quy định và bảo vệ đối với các đồng thừa kế của ông Ngô Văn Thế. Chị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

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

Căn cứ Điều 688, 722, 723, 724, 725, 726 của Bộ Luật dân sự 2005 và Điều 50 luật đất đai năm 2003, Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. 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 1.176,6m^2, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, thửa 28, tờ bản đồ số 58 (thửa cũ 624) diện tích 985m^2 loại đất trồng cây lâu năm và thửa 42, tờ bản đồ số 58 (tách từ thửa cũ 28) diện tích 708m^2 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 1.176,6m^2, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, thửa 28, tờ bản đồ số 58 (thửa cũ 624) diện tích 985m^2 loại đất trồng cây lâu năm và thửa 42, tờ bản đồ số 58 (tách từ thửa cũ 28) diện tích 708m^2 loại đất sản xuất kinh doanh, cả 03 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp Rạch Trúc, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long và yêu cầu công nhận các thửa đất nêu trên là di sản của ông Ngô Văn Thế chết để lại.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H và bà Ngô Thị N. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị S, buộc bà Ngô Thị S hoàn trả cho bà Nữ, ông Hai 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 H và bà Ngô Thị N, chị Trần Thụy Thùy T di dời vật dụng giao cho bà Ngô Thị S, ông Phạm Vũ S công trình, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.176,6m^2, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm cho bà Ngô Thị S và ông Phạm Vũ S.

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 1.176,6m^2, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm cho bà Ngô Thị S và ông Phạm Vũ S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, đo đạc, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/12/2019 bà Ngô Thị T kháng cáo toàn bộ bản án cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; vi phạm quy định của Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2005; không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn nên yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 318/2020/DS-PT ngày 17/8/2020 của Toà 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 (Hằng). Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Ngày 02/8/2021 bà Ngô Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án 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 Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 318/2020/DS-PT ngày 17/8/2020 của Toà 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 Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 43/2023/DS-GĐT ngày 27/9/2023 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao quyết định: Chấp nhận 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. Huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 318/2020/DS-PT ngày 17/8/2020 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Toà 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.

Ngày 24/11/2023 Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án theo theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm vì Toà án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp, không đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện V, người thừa kế tài sản vào tham gia tố tụng, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Hiện nay cây xăng trên phần đất tranh chấp đang do một đơn vị khác kinh doanh, không phải do bà Ngô Thị S kinh doanh, vì vậy đề nghị Hộ đồng xét huỷ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Người tiến hành tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện bà Ngô Thị S vẫn đang tiếp tục kinh doanh trên đất không có dấu hiệu chuyển nhượng tài sản vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Ngô Thị T nhưng cần bổ sung thêm trong Bản án phúc thẩm về điều kiện bà Ngô Thị T được quyền đòi lại đất khi bà Ngô Thị S chuyển nhượng tài sản trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 02/3/2016 và quá trình giải quyết vụ án, bà Ngô Thị T cho rằng bà chỉ cho bà Ngô Thị S san lấp mặt bằng đất để làm cây xăng, khi nào không làm cây xăng thì trả lại đất cho bà, việc bà ký vào các hợp đồng chuyển nhượng đất là do bị lừa dối. Vì vậy bà Ngô Thị T yêu cầu bà Ngô Thị S trả lại đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Ngô Thị S. Xét việc bà Ngô Thị S quản lý, sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, như vậy đây là vụ kiện: Tranh chấp về hợp đồng tặng cho tài sản, bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" là không đúng quan hệ tranh chấp, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng đất giữa hai bên và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây không phải là trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà chỉ cần sửa lại quan hệ tranh chấp cho đúng về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

[2]. Trong vụ án này bà Ngô Thị T không yêu cầu tranh chấp chia di sản thừa kế, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa chị Ngô Thị Hoàng Đ là con của ông Ngô Cảnh Thăng tham gia tố tụng, chị Ngô Thị Hoàng Đ cũng không có yêu cầu giải quyết chia di sản thừa kế trong vụ án này và xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử của Tòa án. Do đó, dành quyền khởi kiện về: "*Tranh chấp di sản thừa kế*" cho các đương sự khi có yêu cầu để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự theo quy định của pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đầy đủ và đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, thu thập đầy đủ các chứng cứ, làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

[3]. Về nội dung: Các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện cụ Ngô Văn Thế là cha của bà Ngô Thị T được sử dụng phần đất hương quả tại ấp Rạch Trúc, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long diện tích 9.000m^2 loại đất trồng lúa (BL: 22). Năm 1995, cụ Thế ủy quyền toàn bộ diện tích đất hương hỏa trên cho bà Ngô

Thị T *"giữ gìn phần đất hương hoả 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 Diệu, bà Nguyễn Thị Liên ký xác nhận, được UBND khóm 1 chuyển đến UBND thị trấn xem xét, giải quyết. Ngày 10/8/1996 các anh em dòng họ gia đình bà Ngô Thị T tiếp tục ký "*tờ uỷ quyền*" với nội dung tương tự như trên, ngày 29/7/2001, bà Hằng có đơn khước từ hưởng di sản thừa kế, thống nhất để cho bà Ngô Thị T trọn quyền thừa hưởng vĩnh viễn (có xác nhận của ông Nguyễn Văn Sáu – Trưởng ban nhân dân khóm 1 và Uỷ ban nhân dân thị xã Vũng Liêm). Sau khi cụ Ngô Văn Thế chết, thì bà Ngô Thị T là người quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 9.000m^2. Đến năm 2000 bà Ngô Thị T kê khai đăng ký thửa đất số 623, diện tích 1.160m^2 loại đất thổ màu, thửa số 624 diện tích 1.693m^2 loại đất trồng lúa. Do đó, nếu các đồng thừa kế có tranh chấp di sản thừa kế với bà Ngô Thị T thì quyền lợi của các đồng thừa kế không bị ảnh hưởng vì các thửa đất 623, 624 mà bà Ngô Thị T chuyển nhượng cho bà Ngô Thị S có tổng diện tích 2.869,6m^2 cũng chưa vượt quá kỷ phần thừa kế của bà Ngô Thị T.

[4]. Nội dung Giấy cam kết ngày 01/3/2001 của bà Ngô Thị S, đã 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, sinh năm 1952, số CM 330145417 ngụ tại Khóm 1, thị trấn V"* Giấy này được Ủy ban nhân dân thị trấn V chứng thực (BL: 14). Cùng ngày 01/3/2001, bà Ngô Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 623 tờ bản đồ số 002 diện tích 1.176,6m^2 loại đất TM và được Ủy ban nhân dân thị trấn V chứng thực vào ngày 02/3/2001, đến ngày 23/8/2004 bà Ngô Thị S được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/5/2001 bà Ngô Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 624, diện tích 1.693m^2, loại đất hai lúa, đến ngày 04/7/2001 UBND huyện V ban hành Quyết định số 289/QĐ-UBH về việc công nhận quyền sử dụng đất thửa 624 cho bà Ngô Thị S. Cả hai hợp đồng nêu trên trên đều có lý do chuyển nhượng là *"Cô cho cháu ruột"*. Như vậy, căn cứ vào Giấy cam kết của bà Ngô Thị S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị T, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Ngô Thị T cho bà Ngô Thị S, thực chất là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện, để bà Ngô Thị S có đất, đầu tư mở cây xăng kinh doanh, khi nào bà Ngô Thị S 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 Ngô Thị T là có căn cứ. 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]. Sau khi được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên, bà Ngô Thị S chuyển mục đích sử dụng và tách thửa 624 thành 02 thửa là thửa số 28 có diện tích 985m^2 (loại đất trồng cây lâu năm) và thửa 42 có diện tích 708m^2 (loại đất sản xuất kinh doanh), được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2006. Thửa số 623 nay là thửa đất số 30, diện tích 1.176,6m^2 (loại đất ở đô thị) được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/8/2004. Bà Ngô Thị S nhận đất từ năm 2001, đã đầu tư cải tạo, san lấp, chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng công trình kiên cố có giá trị trên đất để làm cây xăng và kinh doanh từ năm 2001 cho đến nay là đúng theo thỏa thuận, cam kết giữa hai bên. Đến nay, bà Ngô Thị S cũng đang sử dụng các thửa đất trên dùng làm nơi kinh doanh xăng dầu, không có căn cứ thể hiện bà Ngô Thị S tặng cho hay chuyển nhượng cho người khác nên bà Ngô Thị S không vi phạm thỏa thuận, cam kết giữa hai bên. Căn cứ vào giấy cam kết ngày 01/3/2001 thì việc trả đất chỉ phát sinh khi bà Ngô Thị S chuyển nhượng tài sản trên đất nên việc bà Ngô Thị S tiếp tục kinh doanh xăng dầu hay kinh doanh mặt hàng khác mà không sang nhượng tài sản trên đất thì bà Ngô Thị T không được quyền đòi lại quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị T là có căn cứ. Tuy nhiên, phần Quyết định của Bản án sơ thẩm không ghi nhận bà Ngô Thị T có quyền đòi lại quyền sử dụng đất khi có sự kiện trả lại đất là thiếu sót, cần bổ sung trong Bản án phúc thẩm để đảm bảo quyền lợi cho bà Ngô Thị T. Do đó, kháng cáo của bà Ngô Thị T được chấp nhận một phần. Bà Ngô Thị T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngô Thị T (Hằng); Sửa một phần Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 470, Điều 722, Điều 723, Điều 724, Điều

725, Điều 726 Bộ Luật dân sự 2005 và Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. 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 1.176,6m^2, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm; thửa 28, tờ bản đồ số 58 (thửa cũ 624) diện tích 985m^2 loại đất trồng cây lâu năm và thửa 42, tờ bản đồ số 58 (tách từ thửa cũ 28) diện tích 708m^2 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 1.176,6m^2, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm; thửa 28, tờ bản đồ số 58 (thửa cũ 624) diện tích 985m^2 loại đất trồng cây lâu năm và thửa 42, tờ bản đồ số 58 (tách từ thửa cũ 28) diện tích 708m^2 loại đất sản xuất kinh doanh, cả 03 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp Rạch Trúc, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Ngô Thị T có quyền đòi lại quyền sử dụng đất nêu trên khi bà Ngô Thị S chuyển nhượng tài sản trên đất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H và bà Ngô Thị N. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị S, buộc bà Ngô Thị S hoàn trả cho bà Nữ, ông Hai 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 H và bà Ngô Thị N, chị Trần Thụy Thùy T di dời vật dụng giao cho bà Ngô Thị S, ông Phạm Vũ S công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 30, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.176,6m^2, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm cho bà Ngô Thị S và ông Phạm Vũ S.

4. Công nhận cho bà Ngô Thị S được quản lý, sử dụng công trình vật kiến trúc trên thửa đất số 30, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.176,6m^2, loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm cho bà Ngô Thị S và ông Phạm Vũ S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí cho bà Ngô Thị T; hoàn trả cho bà Ngô Thị T số tiền 13.110.000 đồng theo biên lai thu số 0006217 ngày 07/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

- Miễn án phí cho bà Ngô Thị S.

- Miễn án phí cho bà Ngô Thị N và ông Trần Văn H.

5. Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản: Buộc bà Ngô Thị T nộp số tiền 6.306.500 đồng (đã nộp xong).

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị T (Hằng) không phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Vĩnh Long (1);
- VKSND tỉnh Vĩnh Long (1);
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long (1);
- Đương sự (8);
- Lưu VP (6), HS (1), (17b)

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

Đã ký

Hoàng Minh Thịnh