

Bản án số: 398/2025/DS-ST
Ngày: 18-12-2025
*V/v “TrA. chấp yêu cầu hủy
hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất”.*

NHÂN DA.
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – TN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Vân.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lê Văn Hiệp.**

2. Bà **Trần Thị Thúy.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đỗ Cao Cường** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 12 – TN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – TN tham gia phiên tòa:
Bà **Đặng Ngô A. Thư** – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 – TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 192/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc “TrA. chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 357/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 391/2025/QĐST-DS ngày 03/12/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Cụ **Lê Thị Ngọc A.**, sinh năm 1948; Địa chỉ: tổ 37, ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN) (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Thành T.**, sinh năm 1972; Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: tổ 37, ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN); Địa chỉ nơi cư trú hiện nay: ấp CL, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CL, xã TĐ, tỉnh TN) (Vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc H.**, sinh năm 1974 và ông **Nguyễn Văn E.**, sinh năm 1972; Cùng ngụ tại: tổ 37, ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN) (Bà H. có mặt, ông E. có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện ngày 31/3/2025, Bản tự khai ngày 31/3/2025, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/10/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn cụ LTN trình bày:

Cụ A. là mẹ ruột của ông T.. Cụ A. là người trực tiếp tạo lập, quản lý và sử dụng ổn định phần đất có diện tích 826,9m², thuộc thửa số 23, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN), được Ủy ban nhân dân huyện GD, tỉnh TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00202 QSDĐ/170/2004/QĐ-CT (HL) ngày 10/6/2004.

Đến ngày 01/6/2006, cụ A. thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái ruột là bà Nguyễn Thị Ngọc L. phần đất có diện tích 156m², thuộc một phần thửa số 23, tờ bản đồ số 19. Sau khi tặng cho bà L., phần diện tích đất còn lại của cụ A. là 670,9m².

Sau đó, cụ A. tặng cho vợ chồng con gái ruột là bà H. và ông E. (thời gian cụ thể cụ A. không nhớ rõ), phần đất có kích thước ngang 20m x dài 20m, nằm ở phía sau thửa đất của cụ A.. Do phần đất của bà H., ông E. bị ngăn nên bà H., ông E. đã mua thêm đất hậu phía sau của người hàng xóm, để kéo dài thêm chiều sâu.

Đến thời điểm cụ A. dự định tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T., nhằm tạo điều kiện cho phần đất của bà H., ông E. được vuông vức, kéo dài đều ra mặt đường để thuận tiện đi lại, cụ A. và bà H., ông E. đã thỏa thuận đổi đất cho nhau bằng hình thức tặng cho. Theo đó, cụ A. tặng cho bà H., ông E. phần đất diện tích 82,6m² ở phía trước; đổi lại, bà H., ông E. tặng cho cụ A. phần đất “thời lói” có diện tích 62,9m² phía sau. Sau việc hoán đổi này, phần diện tích đất còn lại của cụ A. là 588,1m² (670,7m² – 82,6m²).

Đến năm 2012, cụ A. làm thủ tục tặng cho ông T. phần đất diện tích 588,1m². Riêng đối với phần đất diện tích 62,9m² do bà H., ông E. tặng lại, thay vì bà H., ông E. làm thủ tục tặng cho cụ A. rồi cụ A. mới tiếp tục tặng cho ông T., do thời điểm đó cụ A. đã có chủ trương tặng cho đất cho ông T. và để đơn giản hóa thủ tục hành chính, cụ A. thống nhất để bà H., ông E. trực tiếp lập hợp đồng tặng cho ông T. theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 236, quyển số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD, được Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là Ủy ban nhân dân xã TĐ, tỉnh TN) chứng thực ngày 04/7/2012.

Vì vậy, khi ông T. được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích được cấp là 651,0m², bao gồm 588,1m² của cụ A. và 62,9m² của bà H., ông E.. Tuy nhiên, cụ A. khẳng định toàn bộ diện tích đất mà ông T. hiện đứng tên đều có nguồn gốc từ đất do cụ A. tạo lập và quản lý. Phần diện tích 62,9m² do bà H., ông E. đứng tên tặng cho ông T. thực chất cũng là đất của cụ A., việc tặng cho trực

tiếp chỉ nhằm rút gọn thủ tục pháp lý, không làm thay đổi bản chất nguồn gốc đất. Ngoài ra, khi thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T., cụ A. xác định đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện, cụ thể: Ông T. phải phụng dưỡng, chăm sóc cụ A. tuổi già sức yếu, chăm lo H. khởi cho gia tiên.

Tuy nhiên, kể từ thời điểm được tặng cho quyền sử dụng đất cho đến nay, ông T. không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Ông T. bỏ mặc, không quan tâm chăm sóc cụ A., không lo liệu cuộc sống tuổi già cho cụ, thậm chí còn thường xuyên mắng chửi cụ bằng những lời lẽ thô tục, xúc phạm. Ông T. chỉ tập trung sinh sống và chăm lo cho gia đình bên nhà vợ tại ấp CL, xã TĐ, tỉnh TN, không ở cùng và không phụng dưỡng mẹ già là cụ. Mặc dù cụ A. đã nhiều lần khuyên nhủ, nhắc nhở ông T. hồi T., thực hiện nghĩa vụ đối với mẹ già nhưng ông T. vẫn không thay đổi, hành vi bất hiếu ngày càng nghiêm trọng.

Do tuổi cao, sức yếu, không có người chăm sóc và không có nguồn thu nhập để đảm bảo cuộc sống, trong khi phần đất đã tặng cho ông T. chính là nơi cụ sinh sống ổn định từ nhiều chục năm nay và là tài sản do chính cụ tạo lập, nay ông T. lại không thực hiện các điều kiện của hợp đồng tặng cho, nên cụ A. khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 234, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là Ủy ban nhân dân xã TĐ, tỉnh TN) chứng thực ngày 04/7/2012 đối với phần đất có diện tích 588,1m², thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN).

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 236, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD, tỉnh TN chứng thực ngày 04/7/2012 đối với phần đất có diện tích 62,9m², thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN); Đồng thời, cụ A. yêu cầu công nhận phần diện tích đất 62,9m² thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của cụ A..

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 651,0m², thuộc thửa số 186, tờ bản đồ số 47, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01255 (CN), tọa lạc tại ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN), do Ủy ban nhân dân huyện GD, tỉnh TN cấp ngày 27/11/2012 cho ông T..

Tại phiên tòa sơ thẩm, cụ A. thay đổi yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông T. sang tên cụ A..

Cụ A. thông nhất kết quả xE. xét, thẩm định tại chỗ theo Biên bản xE. xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2025, kết quả đo đạc theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực GD.

- Bị đơn ông T. đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ngoài ra, tại Bản tường trình ngày 14/5/2025 (bút lục 21), bị đơn ông T. trình bày:

Cụ A. có tất cả 04 người con, gồm 03 gái và 01 trai và ông T. là con trai duy nhất của cụ A.. Nguồn gốc thửa đất đang trA. chấp là của mẹ ruột ông T. là cụ A.. Trước đây, cụ A. đã tự nguyện thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T.. Việc tặng cho được lập theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật, không bị ép buộc, không bị lừa dối. Sau khi hoàn tất thủ tục tặng cho, ông T. được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T..

Trong quá trình sử dụng đất, các bên phát sinh mâu thuẫn do cụ A. yêu cầu các con không đồng đều, có sự thiên vị. Đến năm 2020, cụ A. khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh TN (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 – TN), yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T.. Ông T. không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ A. và sau đó do cụ A. tuổi cao, sức yếu và nhập viện nên đã rút đơn khởi kiện.

Ông T. cho rằng, cụ A. muốn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. thì phải hủy của tất cả 04 người con mới công bằng. Do đó, nay ông T. không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ A., đề nghị Tòa án xE. xét, giải quyết.

- Tại Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 29/10/2025, Biên bản lấy lời khai ngày 06/10/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H., ông Nguyễn Văn E.. Cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Ngọc H. trình bày:

Bà H. và ông E. là vợ chồng. Cụ A. là mẹ ruột của bà H., ông T. là A. trai của bà H.. Bà H. xác định phần diện tích đất 62,9m² có nguồn gốc từ việc hoán đổi đất giữa vợ chồng bà và cụ A. vào năm 2012. Việc hoán đổi đất này đã được các bên thực hiện xong trên thực tế. Cụ A. đã tặng cho vợ chồng bà phần đất tương ứng, vợ chồng bà đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện đang sinh sống ổn định, liên tục trên phần đất đó cho đến nay. Do vậy, bà H. khẳng định phần diện tích đất 62,9m² nêu trên là đất thuộc quyền sử dụng của cụ A., không phải là tài sản thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà. Vợ chồng bà không có bất kỳ yêu cầu, trA. chấp hay quyền lợi gì đối với phần diện tích đất 62,9m². Tuy nhiên, do vợ chồng bà là chủ thể đứng tên ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 62,9m² cho ông T., nên vợ

chồng bà đã nộp đơn khởi kiện độc lập đối với ông T.. Cụ thể, vợ chồng bà yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 236, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD, được Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là Ủy ban nhân dân xã TĐ, tỉnh TN), chứng thực ngày 04/7/2012, đối với phần đất có diện tích 62,9m², thuộc thửa số 125, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN). Đồng thời, vợ chồng bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất 62,9m² nêu trên thuộc về cụ A..

Bà H., ông E. thống nhất kết quả xE. xét, thẩm định tại chỗ theo Biên bản xE. xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2025, kết quả đo đạc theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực GD.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – TN phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: (i) Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; (ii) Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án; (iii) Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn ông T. vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70 và 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 117, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Đất đai năm 2024; Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; 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, đề nghị Hội đồng xét xử xE. xét, quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ A. đối với ông T. về “TrA. chấp yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/7/2012 giữa cụ A. và ông T. đối với phần đất diện tích 588,1m², thuộc thửa 177 (nay là một phần của thửa 186), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà H., ông E. đối với ông T. về “TrA. chấp yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/7/2012 giữa bà H., ông E. và ông T. đối với phần đất diện tích 62,9m², thuộc thửa 125 (nay là một phần của thửa 186), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN.

Cụ A. được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 651m², thửa đất số 186, tờ bản đồ số 47, tại ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận cụ A. rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Án phí, chi phí tố tụng được tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả trA. luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ trA. chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn cụ A. và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H. và ông E., xét thấy: Các đương sự đều yêu cầu Tòa án xE. xét hủy bỏ các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được xác lập. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật trA. chấp trong vụ án được xác định là “TrA. chấp hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, các thửa đất đang trA. chấp tọa lạc tại xã TĐ, tỉnh TN và bị đơn ông T. cư trú tại ấp CL, xã TĐ, tỉnh TN. Căn cứ quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 12 – TN.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông T. đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải cũng như phiên tòa xét xử, không có lý do chính đáng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E. vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông T., ông E. là đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Nội dung vụ án:

[3.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Cụ A. là người trực tiếp tạo lập, quản lý và sử dụng ổn định phần đất có diện tích 826,9m², thửa số 23, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN). Đây là tài sản hợp pháp thuộc quyền sử dụng của

cụ A., được Ủy ban nhân dân huyện GD, tỉnh TN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/6/2004. Trong quá trình sử dụng đất, cụ A. thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho các con, gồm: Bà L. 156m², bà H. 82,6m² và ông T. 588,1m². Các giao dịch này đều được xác lập bằng hợp đồng tặng cho và được chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật tại thời điểm xác lập (bút lục 174).

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực GD, tỉnh TN cung cấp (từ bút lục 53 - 61), thể hiện: Ông T. được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 651,0m², bao gồm cụ A. tặng cho 588,1m² và bà H., ông E. tặng cho 62,9m². Ngoài ra, căn cứ khoản 3 Điều 48 của Luật đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2009, có cơ sở xác định đây là tài sản ông T. được tặng cho riêng.

Đối chiếu với các hợp đồng tặng cho được lưu tại sổ chứng thực của Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là Ủy ban nhân dân xã TĐ, tỉnh TN) (bút lục 174), thể hiện rõ trong cùng ngày 04/7/2012 đã diễn ra chuỗi giao dịch liên hoàn, cụ thể: Cụ A. ký kết hợp đồng tặng cho số 234, tặng cho ông T. phần đất diện tích 588,1m²; Cụ A. ký kết hợp đồng tặng cho số 235, tặng cho bà H., ông E. phần đất diện tích 82,6m²; Và ngay sau đó, bà H., ông E. ký kết hợp tặng cho 236, tặng cho ông T. phần đất diện tích 62,9m². Qua đó, Hội đồng xét xử xét thấy, có đủ căn cứ khẳng định phần diện tích đất 62,9m² là phần đất có nguồn gốc từ việc hoán đổi đất giữa cụ A. và bà H., ông E.. Việc hoán đổi đã hoàn tất trên thực tế, cụ A. đã tặng cho bà H., ông E. phần đất tương ứng, bà H., ông E. đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định đến nay. Lời khai của bà H., ông E. phù hợp với lời trình bày của cụ A., phù hợp với tài liệu, chứng cứ được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là Ủy ban nhân dân xã TĐ, tỉnh TN). Đồng thời, phù hợp với kết quả xE. xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2025 và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực GD. Do đó, có đủ căn cứ xác định phần diện tích 62,9m² thực chất là đất thuộc quyền sử dụng của cụ A..

[3.2] Về tính chất pháp lý của các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ A. và ông T. được xác lập vào năm 2012, là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực, nên được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự năm 2005. Căn cứ Điều 467, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2005, tặng cho tài sản có thể kèm theo điều kiện. Bên được tặng cho có nghĩa vụ thực hiện điều kiện đó. Cụ A. trình bày rõ khi tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T., cụ có đặt ra điều kiện là ông T. phải phụng dưỡng, chăm sóc cụ tuổi già, lo liệu sinh hoạt và khi đau ốm. Điều kiện này là hợp pháp,

không trái đạo đức xã hội, phù hợp với truyền thống và quy định của pháp luật.

[3.3/ Về hành vi vi phạm của bị đơn ông T.: Từ các lời khai thống nhất của cụ A., người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cũng như việc ông T. đã được Tòa án triệu tập hợp lệ rất nhiều lần nhưng không đến Tòa án, không tham gia tố tụng để đưa ra các chứng cứ phản bác, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định: Kể từ khi nhận đất vào năm 2012, ông T. không thực hiện nghĩa vụ phụng dưỡng, chăm sóc cụ A.. Bỏ mặc cụ A. trong tình trạng tuổi cao, sức yếu, không quan T., chăm sóc, thậm chí còn có hành vi mắng chửi, xúc phạm mẹ ruột. Hành vi này không những vi phạm nghiêm trọng điều kiện của hợp đồng tặng cho, mà còn đi ngược lại chuẩn mực đạo đức xã hội, làm tổn hại sâu sắc đến giá trị nền tảng của gia đình Việt Nam. Căn cứ Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2005, khi bên được tặng cho không thực hiện điều kiện đã cam kết thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản đã tặng cho.

[3.4/ Về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Do các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 234 và số 236 được xác lập trên cơ sở điều kiện mà ông T. không thực hiện, nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của cụ A. và yêu cầu độc lập của vợ chồng bà H. về việc hủy các hợp đồng tặng cho nêu trên. Hệ quả pháp lý của việc hủy hợp đồng tặng cho làm phát sinh việc điều chỉnh lại quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. ngày 27/11/2012 đối với diện tích 651,0m² được cấp trên cơ sở các hợp đồng tặng cho đã bị hủy, nên không còn căn cứ pháp lý tồn tại. Căn cứ Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024, cần phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T. và điều chỉnh sang tên cụ A., là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.5/ Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 62,9m² cho cụ A.: Bà H. và ông E. xác định không có quyền lợi, trA. chấp đối với phần diện tích 62,9m²; Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của cụ A.. Xét thấy, yêu cầu này phù hợp với nguồn gốc đất, phù hợp với ý chí các bên và phù hợp quy định pháp luật, nên được chấp nhận.

[3.6/ Về án lệ và việc áp dụng án lệ: Hội đồng xét xử nhận thấy vụ việc này có nội dung, bản chất pháp lý tương đồng với Án lệ số 14/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện tặng cho nhưng tại các văn bản, tài liệu khác có liên quan thể hiện các bên đã có thỏa thuận, thống nhất về điều kiện tặng cho và việc tặng cho quyền sử dụng đất xuất phát từ tình cảm gia đình, gắn với nghĩa vụ phụng dưỡng cha mẹ, mà bên được tặng cho vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ này, thì Tòa án

công nhận các điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và xác định hợp đồng tặng cho đó là hợp đồng tặng cho có điều kiện. Đối chiếu với vụ án đang xét xử, mâu thuẫn mẹ - con giữa cụ A. và ông T. đã kéo dài từ năm 2020, thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 14/02/2020 tại Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD, tỉnh TN (bút lục 41- 42) nhưng từ đó đến nay, ông T. vẫn không làm tròn nghĩa vụ người con, hành vi của ông T. là vi phạm nghiêm trọng và kéo dài, thể hiện sự thờ ơ, bất hiếu đối với mẹ ruột (thể hiện tại Biên bản xác minh ngày 06/6/2025, bút lục 105). Do đó, việc vận dụng án lệ để bảo vệ quyền lợi chính đáng của người mẹ già là cần thiết, phù hợp và có ý nghĩa giáo dục sâu sắc.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc giải quyết vụ án này không chỉ nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cụ A., mà còn mang ý nghĩa nhắc nhở về đạo hiếu – nền tảng đạo đức của gia đình và xã hội Việt Nam. Mặt khác, theo quy định tại Điều 70 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, con có bốn phận yêu quý, kính trọng, biết ơn, hiếu thảo, phụng dưỡng cha mẹ, gìn giữ dA. dự, truyền thống tốt đẹp của gia đình nhưng ông T. chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ phụng dưỡng, hiếu thảo với cụ A. theo quy định. Pháp luật không thể chấp nhận cho việc nhận tài sản từ cha mẹ nhưng lại chối bỏ nghĩa vụ làm con.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xE. xét, thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, chi phí đo vẽ là 1.013.000 đồng, chi phí tố tụng khác 100.000 đồng. Tổng cộng là 1.713.000 đồng. Căn cứ Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, ông T. có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Đồng thời, do cụ A. đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Do vậy, ông T. có nghĩa vụ thA. toán lại cho cụ A. số tiền 1.713.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Cụ A. thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng lệ phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, án phí Tòa án; Ông T. phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Bà H., ông E. không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – TN là có căn cứ và phù hợp với các tình tiết, chứng cứ và nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 467, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 48 của Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2009; Điều 106, 166, 167 và 168 của Luật Đất đai 2013; Điều 26 và 152 của Luật Đất đai năm 2024; Án lệ số 14/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12, 27 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ LTNA đối với bị đơn ông NTT về việc “TrA. chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 234, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD, được Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là Ủy ban nhân dân xã TĐ, tỉnh TN) chứng thực ngày 04/7/2012, đối với phần đất có diện tích 588,1m², thuộc thửa số 177 (nay là một phần của thửa 186), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H., ông Nguyễn Văn E. đối với bị đơn ông NTT về việc “TrA. chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”.

Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 236, quyền số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGD, được Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD, tỉnh TN chứng thực ngày 04/7/2012, đối với phần đất có diện tích 62,9m², thuộc thửa số 125 (nay là một phần của thửa 186), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN).

Công nhận phần diện tích đất 62,9m², thuộc thửa số 125 (nay là một phần của thửa 186), tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của cụ Lê Thị Ngọc A..

3. Cụ LTNA được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 651m², thửa 186, tờ bản đồ 47, tọa lạc tại ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh TN (nay là ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BL 979841, thửa 186, tờ bản đồ số 47, diện tích 651,0m², tọa lạc tại ấp CA, xã TĐ, tỉnh TN, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01255 (CN), do Ủy ban nhân dân huyện GD, tỉnh TN cấp ngày 27/11/2012 cho ông NTT đứng tên.

Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền, nghĩa vụ liên

hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Ghi nhận cụ LTNA rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5. Về chi phí tố tụng: Ông NTT có nghĩa vụ trả lại cho cụ LTNA số tiền 1.713.000 đồng (Một triệu bảy trăm mười ba nghìn đồng).

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

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ LTNA thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng lệ phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, án phí Tòa án.

Ông NTT phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H. và ông Nguyễn Văn E. không phải chịu án phí. Bà Nguyễn Thị Ngọc H. và ông Nguyễn Văn E. được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009899 ngày 29/10/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – TN.

7. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh TN trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh TN trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Vụ Giám đốc kiểm tra 1
- TAND tỉnh TN.
- Phòng GĐ, KT, TT và THA tỉnh TN;
- VKSND KV12-TN;
- Phòng THADS KV12-TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Bích Vân