TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – HUẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2026/DS-ST
Ngày: 27-3-2026
"V/v: Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - HUẾ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Anh Nga.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Thảo và ông Trương Diên Hùng.
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Lê Quỳnh Nhi - Thư ký Tòa án.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Huế tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Phương, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 3 – Huế, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2025/TLST-DS ngày 16/6/2025, về "Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2026/QĐXXST-DS ngày 09/02/2026, giữa các đương sự;

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị P, sinh năm 1946; số CCCD: 046146000215; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thành phố H. Hiện tạm trú tại: 79/35/3 L, khu phố D, phường G, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn*: Công ty L2. Người được ủy quyền lại: Ông Trần Văn H, sinh năm 1999; bà Võ Thị Thảo L, sinh năm 1999; địa chỉ: Số F N, phường T, thành phố H. Có mặt.

- *Bị đơn:* Chị Hoàng Thị S, sinh năm 1997; số CCCD: 046197010191; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thành phố H. Có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân phường P, thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Việt T, chức vụ: Chủ tịch. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Công P1, chức vụ: Phó Chủ tịch. Có mặt.

+ Anh Nguyễn Đình T1, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường P, thành phố H. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Bà Phạm Thị P2, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường P, thành phố H. Có mặt.

+ Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

+ Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố P, phường P, thành phố H. Có mặt.

+ Ông Trần Phước T2, sinh năm 1963. Có mặt.

+ Ông Trần Viết T3, sinh năm 1986. Vắng mặt.

+ Bà Đoàn Thị Hồng T4, sinh năm 1970. Vắng mặt.

+ Ông Đoàn Hùng H3, sinh năm 1975. Có mặt.

+ Ông Trần D, sinh năm 1960. Vắng mặt.

+ Bà Lê Thị N, sinh năm 1960. Có mặt.

Đều có địa chỉ: Tổ dân phố T, phường P, thành phố H.

+ Anh Nguyễn Đình L1, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường P, thành phố H. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/3/2024, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 30/7/2025 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị P trình bày:

Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 55, diện tích 294,3m² tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Tổ dân phố T, phường P, thành phố H) có nguồn gốc từ thửa đất số 465, tờ bản đồ số 55, diện tích 594,2m^2 được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị P số CE 656651 ngày 29/8/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cập nhật biến động ngày 01/6/2022. Ngày 25/7/2022, thửa đất tách ra thành 02 thửa, thửa số 479 và thửa số 480. Bà P chuyển nhượng cho chị Hoàng Thị S là cháu ngoại của bà thửa 479 với số tiền 720.000.000 đồng lấy tiền xây nhà trên thửa đất còn lại là thửa số 480 để dùng làm nơi ở và thờ tự.

Ngày 18/8/2022, bà có lập giấy viết tay "Giấy đồng ý cho cháu ở nhà thờ", với nội dung đồng ý cho chị Hoàng Thị S ở tại nhà thờ để chăm sóc bà P lúc tuổi già và sau này thờ cúng cho bà; không được quyền bán, cầm cố hoặc cho thuê. Ngày 13/12/2022 chị S đưa bà đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện P (nay là phường P, thành phố H) để lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; mục đích bà cho chị S ở và thờ tự, không được sử dụng vào mục đích giao dịch khác. Ngày 04/01/2023, chị S được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi vợ chồng chị S, anh T1 về ở cùng với bà trong ngôi nhà của bà thì chị S đã không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bà như đã thỏa thuận. Chị S không quan tâm đến bà trong việc ăn uống hằng ngày cũng như lúc ốm đau, nên hai bên phát sinh mâu thuẫn, chị S khoá cửa nhà không cho bà vào nhà. Bà đã yêu cầu chị S trả lại nhà, đất cho bà nhưng chị S không đồng ý. Hiện bà không thể tiếp tục sống trong ngôi nhà của bà được. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/12/2022 giữa bà và chị Hoàng Thị S về việc tặng cho thửa đất số 480, tờ bản đồ số 55, được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 462 quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 13/12/2022 do bị đơn vi phạm điều kiện tặng cho để trả lại nhà, đất cho bà. Đồng thời yêu cầu Tòa án kiến

nghị Chi nhánh Văn phòng Đ huỷ cập nhật nội dung đăng ký biến động tặng cho tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 938143 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/7/2022.

Khi về ở trong ngôi nhà của bà P, vợ chồng chị S có bỏ tiền để làm một số hạng mục gồm: Mái hiên, ô văn chống thấm, rèm cửa. Nguyên đơn yêu cầu thanh toán cho vợ chồng chị S giá trị các tài sản không tháo rời được là mái hiên, ô văn chống thấm. Đối với các rèm cửa là tài sản tháo rời được thì nguyên đơn yêu cầu vợ chồng chị S tháo dỡ hoặc chỉ thanh toán 50% giá trị.

- *Bị đơn chị Hoàng Thị S trình bày*: Chị nhất trí về nguồn gốc thửa đất số 480, tờ bản đồ số 55 và ngôi nhà trên đất là tài sản của bà ngoại chị là bà Trần Thị P. Năm 2022 bà P có chuyển nhượng cho chị thửa đất số 479 để lấy tiền xây nhà trên thửa đất số 480. Sau đó bà P đã tự nguyện tặng cho chị nhà, đất; có lập hợp đồng tặng cho; mục đích tặng cho để ở, chăm sóc, phụng dưỡng bà P lúc tuổi già và thờ cúng; không được bán, cầm cố, cho thuê. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 13/12/2022. Chị không vi phạm 02 điều kiện tặng cho, chị vẫn phụng dưỡng, chăm sóc bà P nhưng bà tự ý bỏ nhà đi là quyền của bà; chị không bán, không thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản được tặng cho. Do đó, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P về việc huỷ hợp đồng tặng cho. Nhà của bà thì bà cứ về ở, chị có nguyện vọng được đón bà P về để chăm sóc, phụng dưỡng. Khi về ở trong nhà bà P, vợ chồng chị có bỏ tiền làm mái hiên, ô văn chống thấm, rèm cửa, mua lối đi chung. Ngày 04/02/2026 chị S có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải vì chị nhận thấy không cần thiết và ý nghĩa vì chị xác định việc hòa giải không thành.

- *Tại văn bản số 89/UBND-VP ngày 16/01/2026 và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P trình bày:* Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị P với chị Hoàng Thị S đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 55, diện tích 294,3m², tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế được Ủy ban nhân dân xã P (nay là Ủy ban nhân dân phường P) chứng thực số 462 quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 13/12/2022 là đúng thẩm quyền, tại thời điểm chứng thực bà P có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, minh mẫn, sáng suốt và hoàn toàn tự nguyện nên hợp đồng có hiệu lực. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 04/02/2026 và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đình T1 trình bày:* Anh là chồng của chị Hoàng Thị S. Năm 2022, vợ anh là chị Hoàng Thị S được bà P cùng 3 người con gái của bà P là bà Phạm Thị P2, bà Phạm Thị H1, bà Phạm Thị H2 đồng ý cho ở trong ngôi nhà của bà P, có viết giấy cho ở nhà thờ nên vợ chồng anh về ở với bà P. Ngày 13/12/2022, bà P đã lập hợp đồng tặng cho. Sau khi về ở chung một thời gian thì bà P bỏ nhà đi. Anh mong muốn được đón bà P về để chăm sóc, phụng dưỡng. Khi về ở với bà, vợ chồng anh có bỏ tiền mua lối đi chung, làm mái hiên,

be cửa sổ, rèm cửa. Anh không có yêu cầu gì đối với các tài sản này nhưng nếu bà P thanh toán lại cho vợ chồng anh thì anh đồng ý nhận.

- *Người làm chứng bà Phạm Thị P2, bà Phạm Thị H2, ông Trần Phước T2, ông Trần Viết T3, bà Đoàn Thị Hồng T4, ông Đoàn Hùng H3, ông Trần D, bà Lê Thị N trình bày:* Năm 2022, bà P xây nhà xong thì cho vợ chồng chị S về ở chung để chăm sóc bà P lúc tuổi già và sau này lo việc hương khói, thờ cúng. Tuy nhiên sau khi về sống chung thì chị S không chăm sóc, không quan tâm đến việc ăn uống, sinh hoạt của bà P, ngược lại còn để bà P chăm 02 con nhỏ của chị S. Quá trình sống chung giữa bà P và chị S xảy ra mâu thuẫn, thỉnh thoảng thấy bà P đi lang thang ngoài đường với tâm trạng buồn phiền, tủi thân. Từ đó đến nay thì bà P đã đi khỏi nhà, hiện bà P không còn ở trong ngôi nhà của bà nữa.

+ *Người làm chứng bà Phạm Thị P2 (mẹ ruột của chị S) trình bày:* Năm 2022, mẹ của bà là bà Trần Thị P đã già yếu, có lập giấy viết tay đồng ý cho chị S ở tại nhà của mẹ bà và đã lập hợp đồng tặng cho với điều kiện để chị S ở, chăm sóc mẹ của bà lúc tuổi già và sau này thờ cúng; không được bán, cầm cố hoặc cho thuê. Chị S đã chăm sóc, phụng dưỡng mẹ bà như thoả thuận. Được một thời gian thì mẹ bà và con gái bà xảy ra mâu thuẫn, mẹ bà đã bỏ nhà đi ở nơi ở khác. Nay mẹ bà yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho thì bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ *Người làm chứng anh Nguyễn Đình L1 trình bày:* Chữ ký trong "Giấy đồng ý cho cháu ở nhà thờ" và chữ ký trong "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" là của anh. Anh chỉ biết bà P cho chị S ở trong nhà bà P, bà P đã ký hợp đồng tặng cho chị S, điều kiện tặng cho là để ở, chăm sóc, phụng dưỡng bà P lúc tuổi già và thờ tự, không được thực hiện giao dịch khác. Sau khi tặng cho giữa hai người xảy ra tranh chấp như thế nào thì anh không biết.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản xác định: Trên thửa đất số 480, tờ bản đồ số 55, diện tích 294,3m² có ngôi nhà ở của bà P xây dựng năm 2022. Đất trị giá 1.500.000 đồng/1m^2 x 294,3m^2 = 441.450.000 đồng; nhà ở cấp 4 trị giá 132,48m^2 x 4.352.000 đồng = 576.552.960 đồng; mái che 59,8m^2 x 435.000 đồng = 26.013.000 đồng; ô văn chống thấm 4,5m^2 x 1.100.000 đồng = 4.950.000 đồng; rèm cửa 10.000.000 đồng.

Ý kiến tranh luận tại phiên toà:

Bà P trình bày: Bà cho chị S ở trong ngôi nhà của bà và lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là để chị S chăm sóc, phụng dưỡng bà lúc tuổi già nhưng chị S đối xử với bà không ra gì, không lo cho bà trong việc ăn uống hằng ngày, bà đau tự mua thuốc uống, khóa cửa không cho bà vào nhà. Nay bà không thể về nhà chung sống với vợ chồng chị S được nữa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà để bà được trở về sống trong chính căn nhà của mình.

Chị S trình bày: Bà P tặng cho chị nhà đất thì chị nhận, chị sống với bà như thế nào thì bà mới tặng cho chị, chị vẫn chăm sóc, phụng dưỡng bà nhưng do bà tự ý bỏ nhà đi. Chị có nguyện vọng được đón bà về ở như trước đây.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Tại phiên toà vắng mặt người làm chứng bà Đoàn Thị Hồng T4, ông Trần Viết T3, ông Trần D. Xét thấy người làm chứng đã có văn bản trình bày trong hồ sơ vụ án. Việc vắng mặt những người làm chứng này không ảnh hưởng đến việc xét xử. Căn cứ Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người làm chứng, công bố lời trình bày của họ tại phiên toà là đảm bảo quy định pháp luật.

Ngày 26/3/2026, bị đơn chị Hoàng Thị S có đơn xin hoãn phiên toà để yêu cầu triệu tập người làm chứng Nguyễn Đình L1. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án chị S không yêu cầu Toà án triệu tập người làm chứng. Tuy anh Nguyễn Đình L1 là người ký làm chứng trong "Giấy đồng ý cho cháu ở nhà thờ" và "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất". Về nội dung tặng cho, điều kiện tặng cho các đương sự đều thừa nhận nên tình tiết này không cần phải chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận hoãn phiên toà. Tuy nhiên tại phiên toà anh L1 có mặt và đồng ý tham gia làm chứng nên Hội đồng xét xử chấp nhận đưa anh L1 vào tham gia tố tụng tại phiên toà để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn.

Tại phiên toà nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng bị đơn trả lại nhà, đất cho nguyên đơn; yêu cầu Hội đồng xét xử kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ hủy nội dung đăng ký biến động tặng cho quyền sử dụng đất; nguyên đơn yêu cầu thanh toán cho bị đơn giá trị các tài sản do vợ chồng bị đơn đã bỏ ra để làm tăng giá trị ngôi nhà. Xét thấy việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, là hậu quả pháp lý của giao dịch bị hủy, không làm phát sinh quan hệ pháp luật mới, nên Hội đồng xét xử chấp nhận để giải quyết triệt để vụ án.

Tại phiên toà chị Hoàng Thị S trình bày chị có hình ảnh, video hiện đang lưu giữ tại điện thoại di động, ghi lại hình ảnh khi bà P bỏ nhà đi, chưa được lưu giữ ở USB để xuất trình. Quá trình giải quyết vụ án và tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa chị S không cung cấp cho Toà án các hình ảnh, video cũng như xuất xứ của các tài liệu này nên Hội đồng xét xử không chấp nhận xác định đây là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, các đương sự cũng thừa nhận có việc bà P bỏ nhà đi, hiện bà không còn sống trong ngôi nhà của bà là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 55, diện tích 294,3m², tọa lạc tại thôn T, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên (nay là Tổ dân phố T, phường P, thành phố H) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 938143 ngày 25/7/2022 cho bà Trần Thị P số CE 656651 ngày 29/8/2017. Đây là tài sản tặng cho tranh chấp trong vụ án.

[2.2] Về việc xác lập hợp đồng tặng cho:

Ngày 18/8/2022, bà P lập giấy viết tay "Giấy đồng ý cho cháu ở nhà thờ" với nội dung: Cho chị Hoàng Thị S ở trong ngôi nhà của bà mãi mãi để chăm sóc bà lúc tuổi già và sau này thờ cúng cho bà, không được bán, cầm cố hoặc cho thuê ". Ngày 13/12/2022, bà P lập hợp đồng tặng cho chị Hoàng Thị S thửa đất số 480, tờ bản đồ số 55, diện tích 294,3m², được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực. Ngày 04/01/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P cập nhật biến động tặng cho tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm tặng cho bà P hoàn toàn minh mẫn. Do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Về điều kiện của Hợp đồng tặng cho:

Xét thấy, mặc dù hợp Hồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/12/2022 không quy định cụ thể điều khoản chăm sóc, phụng dưỡng thành nghĩa vụ độc lập. Tại Điều 6 của hợp đồng thể hiện nội dung: Đất dùng để ở và thờ tự, không được sử dụng vào mục đích giao dịch khác. Căn cứ nội dung của Hợp đồng tặng cho, Giấy viết tay về việc đồng ý cho cháu ở nhà thờ, hoàn cảnh xác lập giao dịch tặng cho khi bà P đã gần 80 tuổi, người già neo đơn không có người chăm sóc. Chị S cũng thừa nhận bà P tặng cho chị quyền sử dụng đất là để chị ở, chăm sóc, phụng dưỡng bà P lúc tuổi già và thờ cúng sau này, không được thực hiện giao dịch khác. Bà P không chuyển giao tài sản cho bị đơn vô điều kiện, không giao quyền định đoạt tài sản cho chị S. Do đó có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 và Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017: "Trường hợp 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 điều kiện tặng cho là hợp pháp, thì Tòa án phải công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và xác định hợp đồng tặng cho đó là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện."

[2.4] Về việc thực hiện điều kiện tặng cho:

Sau khi được tặng cho tài sản. Quá trình chung sống giữa bà P và chị S phát sinh mâu thuẫn nên bà P bỏ nhà đi. Hiện bà P không còn ở tại ngôi nhà của bà. Bà P khẳng định chị S đã không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bà, không chăm lo cho bà trong việc ăn uống hằng ngày cũng như lúc ốm đau, thậm chí khi xảy ra mâu thuẫn chị S đã khóa cửa không cho bà vào nhà.

Lời khai của một số người làm chứng và biên bản xác minh tại nơi cư trú của bà P ngày 14/01/2026 thể hiện: Sau khi vợ chồng chị S về ở trong ngôi nhà của bà P một thời gian thì hai bên xảy ra mâu thuẫn, xích mích trong cuộc sống. Chị S không chăm sóc, phụng dưỡng bà P. Bà P thường xuyên đau ốm, mệt mỏi, thường đi lang thang ngoài đường vì buồn bã, tủi thân. Hiện nay bà P không còn sống tại ngôi nhà của bà. Do đó lời khai của bà P là có căn cứ, phù hợp với lời khai của những người làm chứng.

Bị đơn chị Hoàng Thị S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng bà P. Trong khi đó, bà P là người cao tuổi, việc tặng cho nhằm đảm bảo cuộc sống và được chăm sóc lúc tuổi già. Như vậy, chị S đã không thực hiện nghĩa vụ chăm sóc, phụng dưỡng; không thực hiện những mong muốn, nguyện vọng của người tặng cho làm cho mục đích của giao dịch tặng cho không đạt được nên có cơ sở xác định chị S đã vi phạm điều kiện của hợp đồng tặng cho tài sản được quy định tại Điều 462 Bộ luật dân sự 2015 quy định về tặng cho tài sản có điều kiện: "… Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

Mặt khác, Hợp đồng tặng cho chỉ thoả thuận tặng cho quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận về việc tặng cho hoặc chuyển quyền sở hữu đối với ngôi nhà trên đất. Hiện tại quyền sử dụng đất đã đứng tên chị S nhưng tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà là của bà P là không phù hợp, chưa đảm bảo quyền và lợi ích của các bên.

Do đó, yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đảm bảo quyền lợi cho bà P, phù hợp với truyền thống, đạo lý và quy định của pháp luật.

[2.5] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng:

Khi hợp đồng tặng cho bị hủy, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và khôi phục tình trạng ban đầu theo quy định của Bộ luật dân sự 2015. Do đó cần buộc chị S và anh T1 trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà P.

[2.6] Về đăng ký biến động quyền sử dụng đất:

Việc chị S được đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phát sinh từ hợp đồng tặng cho, đây là thủ tục hành chính. Khi hợp đồng tặng cho bị hủy thì cơ sở pháp lý của việc đăng ký biến động tặng cho không còn. Do đó, sau khi bản án có hiệu lực, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực P căn cứ vào bản án của Tòa án để thực hiện điều chỉnh biến động theo quy định pháp luật.

[2.7] Về chi phí sửa chữa, cải tạo tài sản:

Quá trình sử dụng nhà đất, vợ chồng chị S, anh T1 có thực hiện việc sửa chữa, cải tạo làm tăng giá trị tài sản. Xét thấy đây là phần giá trị phát sinh trực tiếp

từ việc quản lý, sử dụng tài sản và là hậu quả pháp lý cần giải quyết khi hợp đồng bị hủy để bảo đảm nguyên tắc hoàn trả và cân bằng quyền lợi giữa các bên.

Đối với các hạng mục mái hiên, ô văn chống thấm là tài sản gắn liền với nhà, không thể tháo dỡ, nên khi hợp đồng tặng cho bị hủy thì đây là phần giá trị tăng thêm cần được hoàn trả theo nguyên tắc khôi phục tình trạng ban đầu theo quy định của Bộ luật dân sự. Bà P đồng ý thanh toán cho chị S, anh T1 giá trị của các hạng mục này theo kết luận định giá tài sản; chị S, anh T1 cũng đồng ý nhận nên Hội đồng xét xử chấp nhận buộc bà P thanh toán cho chị S, anh T1 giá trị mái che 26.013.000 đồng, ô văn chống thấm 4.950.000 đồng.

Đối với rèm cửa là tài sản có thể tháo rời, bà P yêu cầu chị S tháo dỡ vì bà không có nhu cầu sử dụng. Vợ chồng chị S không đồng ý tháo dỡ. Xét sau khi về ở trong ngôi nhà, vợ chồng chị S đã lắp đặt rèm cửa theo kích thước cửa của ngôi nhà và đã sử dụng cho đến nay nên không cần buộc vợ chồng chị S tháo dỡ, bà P thanh toán cho chị S ½ giá trị theo kết luận định giá 10.000.000 đồng : 2 = 5.000.000 đồng là phù hợp.

Tổng cộng số tiền bà P thanh toán cho chị S, anh T1 là 26.013.000 đồng + 4.950.000 đồng + 5.000.000 đồng = 35.963.000 đồng.

[2.8] Về khoản tiền 20.000.000 đồng mua lối đi chung:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị S, anh T1 có trình bày về việc đã bỏ ra số tiền 20.000.000 đồng để mua lối đi chung. Xét đây là quan hệ dân sự độc lập, không phải là hậu quả pháp lý trực tiếp của việc hủy hợp đồng tặng cho. Chị S không có yêu cầu phản tố; anh T1 không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Việc không xem xét nội dung này không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết toàn diện vụ án.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.150.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn chị Hoàng Thị S phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng.

Bà Trần Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền thanh toán cho vợ chồng chị S. Tuy nhiên bà P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên căn cứ 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, bà P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 229, 244, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 120, 121, 462, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017; Điều 167, 188 của Luật Đất đai 2013; Nghị Quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị P.

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị P và chị Hoàng Thị S đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 55, diện tích 294,3m², tọa lạc tại tổ dân phố T, phường P, thành phố H, được Ủy ban nhân dân xã P (nay là phường P, thành phố H) chứng thực số 462, quyển số 01/2022-SCT/HĐ,GD ngày 13/12/2022;

- Buộc chị Hoàng Thị S và anh Nguyễn Đình T1 trả lại cho bà Trần Thị P quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 480, tờ bản đồ số 55, diện tích 294,3m², tọa lạc tại tổ dân phố T, phường P, thành phố H và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện việc chỉnh lý biến động theo quy định pháp luật.

- Bà Trần Thị P thanh toán cho chị Hoàng Thị S, anh Nguyễn Đình T1 giá trị các tài sản gồm mái hiên, ô văn chống thấm, rèm cửa là 35.963.000 đồng.

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Trần Thị P tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 2.150.000 đồng. Bà P đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Hoàng Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014, 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Huế;
- VKSND khu vực 3 - Huế;
- THADS thành phố Huế
(Phòng THADS khu vực 3 – Huế);
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Anh Nga