

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 01 /2023/DS-ST

Ngày: 13 / 01 /2023

V/v “ Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho
QSDĐ và TSGLVĐ ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hương.

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Văn Thoa; Ông Nguyễn Quốc Sáu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn: Bà Nguyễn Thị Ái Liên – Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Trung - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bỉm sơn.

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân thị xã Bỉm sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 31/2022 /TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và TSGLVĐ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/QĐXX-DS ngày 15 /12 /2022, quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-HNGĐ ngày 03/01/2023 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn :** Bà Trần Thị S sinh năm 1962

Địa chỉ: Khu phố X, phường Đ, thị xã B, tỉnh T.

Người được bà Sáu ủy quyền: Ông Đào Xuân C sinh năm 1964

Trú tại: Số 7, P , phường P , Tp T, tỉnh T (bà S , ông C có mặt)

***Bị đơn:** Anh Nguyễn Như K sinh năm 2014

Người đại diện hợp pháp cho anh K :

- Anh Nguyễn Thanh B sinh năm 1985

Địa chỉ: Khu phố X, phường Đ , thị xã B , tỉnh T

-Chị Hoàng Thị Bích Hợp sinh năm 1987

Địa chỉ: Khu phố 8, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Anh Nguyễn Thanh B sinh năm 1985

Địa chỉ: Khu phố X, phường Đ , thị xã B , tỉnh T (anh B có mặt)

-Chị Hoàng Thị Bích H sinh năm 1987

Địa chỉ: Khu phố X, phường Đ , thị xã B , tỉnh T

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị H : Luật sư Phạm Đình V công tác

tại công ty Luật TNHH V thuộc đoàn luật sư Tp H (Luật sư V và chị H có mặt)

-Văn phòng công chứng B

Địa chỉ: Số 171 E T , phường B , thị xã B , tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị B –Trưởng văn phòng công chứng
(Bà Bình vắng mặt)

***Người làm chứng:**

-Anh Nguyễn Văn S sinh năm 1977

Trú tại: Tổ A số 3, khu phố X, phường Đ, thị xã B, tỉnh T (vắng mặt)

-Ông Nguyễn Bá C sinh năm 1960

Trú tại: Khu phố X, phường Đ , thị xã B, tỉnh T (vắng mặt)

-Anh Nguyễn Văn H sinh năm 1974

Trú tại: Số nhà 553, T , phường L , thị xã B (vắng mặt)

-Anh Mai Thế H sinh năm 1984

Trú tại: Khu phố 5, phường Đ , thị xã B , tỉnh T (vắng mặt)

-Anh Lê Văn T sinh năm 1989

Trú tại: Số nhà 14, Ngõ 1, T , khu phố 3, phường Đ , thị xã B, tỉnh T (vắng mặt)

-Anh Vũ Văn H sinh năm 1985

Trú tại: Khu phố Đ , phường Đ, thị xã B, tỉnh T
(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 /05/2022 , bản tự khai ngày 30 tháng 7 năm 2020 bản tự khai bổ sung ngày 10/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị S và người được ủy quyền ông Đào Xuân C là người được bà Sáu ủy quyền trình bày:

Bà là mẹ đẻ anh Nguyễn Thanh B. Năm 2011 anh B kết hôn với chị Hoàng Thị Bích H . Sau khi kết hôn anh B và chị H sống cùng với bà tại số nhà 14 ngõ 7 đường P , phường Đ , thị xã B , tỉnh T. Năm 2013 bà mua căn nhà số 17 đường P , phường Đ , thị xã B , tỉnh T của gia đình ông Nguyễn Như K bà Thiều Thị T (căn nhà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 415928 vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số CH 00187 do UBND thị xã B , tỉnh T cấp ngày 28/03/2011), bà có nguyện vọng để lại căn nhà này cho cháu nội là anh Nguyễn Như K (con trai anh B và chị H) nhưng bà yêu cầu con trai bà là anh B phải cam kết với bà như sau:

Phải có trách nhiệm phụng dưỡng, chăm sóc bà khi bà già cả, đau ốm.

Phải chung sống hạnh phúc, yêu thương nhau cùng nhau nuôi dạy con cái.

Không được chuyển nhượng thửa đất này dưới mọi hình thức

Phải có trách nhiệm quản lý, bảo quản, giữ gìn tài sản cho đến khi cháu Khánh 18 tuổi.

Nội dung trên được thể hiện trong bản cam kết ngày 17/03/2022 giữa bà và anh B, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Bá C là khu phố trưởng khu phố 8, phường Đ,

thị xã B và ông Nguyễn Văn S là tổ trưởng tổ ANXH số 3, khu phố X. Đến nay, bà thấy con trai bà không thực hiện được như cam kết cụ thể anh B và chị H sống không hạnh phúc hiện đang giải quyết việc ly hôn, tranh chấp về nuôi con chung và chia tài sản chung tại Tòa án, trong cuộc sống hàng ngày vợ chồng thường xuyên lục đục cãi vã, nên bà thấy mục đích cho tặng của bà không đạt được. Vì vậy, bà làm đơn đề nghị Tòa án hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 được ký kết giữa bên tặng cho bà Trần Thị S, bên được tặng cho cháu Nguyễn Như K, người đại diện theo pháp luật của cháu Khánh là anh Nguyễn Thanh B, chị Hoàng Thị Bích H (được văn phòng công chứng B công chứng ngày 22/3/2022).

Tại bản tự khai ngày 26/3/2022, đơn yêu cầu chia công sức tôn tạo tài sản chung ngày 30/8/2022, bản tự khai bổ sung ngày 14/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện cho bị đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Bích H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Hợp luật sư Phạm Đình V trình bày:

Chị kết hôn với anh B năm 2011, sau khi kết hôn bà S có ý định mua căn nhà số 17 đường P cho vợ chị ở nhưng chưa sang tên cho vợ chồng chị. Năm 2022 bà Sáu làm hợp đồng cho tặng căn nhà trên cho con trai chị là cháu Nguyễn Như K, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng B nay bà S lấy lý do vợ chồng không hạnh phúc nên đề nghị hủy hợp đồng nên chị không nhất trí với lý do:

Hợp đồng tặng cho giữa bà S và con trai chị cháu Nguyễn Như K do cháu K chưa đủ 18 tuổi nên chị và anh B là người đại diện theo pháp luật của cháu trong hợp đồng, hợp đồng này đã đáp ứng đủ điều kiện của giao dịch dân sự, các chủ thể đã đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự phù hợp với các quy định của pháp luật. Mặt khác, hợp đồng đã được công chứng chứng thực theo quy định. Tài sản tặng cho đã được bàn giao cho cháu K và vợ chồng chị, đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện việc đo đạc cấp giấy chứng nhận thì bà Sáu có đơn khởi kiện nên các cơ quan chức năng mới dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng chị sống không hạnh phúc, chị đã một lần làm đơn ly hôn sau đó lại rút đơn nay anh B lại tiếp tục làm đơn, chị cũng thấy vợ chồng căng thẳng không chung sống được với nhau nhưng chị cho rằng việc cam kết giữa bà và anh Bình không có trong hợp đồng cho tặng, không phải là điều kiện của việc cho tặng quyền sử dụng đất. Mặt khác, chị nghi ngờ cam kết giữa bà và anh B là có sau khi ký hợp đồng tặng cho, nên đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của cam kết. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà S hủy hợp đồng thì chị H đề nghị Tòa án xem xét việc sau khi được nhận tài sản tặng cho chị và anh B có sửa chữa lại căn nhà mua sắm một số thiết bị phục vụ cho việc sinh hoạt trong gia đình bao gồm:

Năm 2016 vợ chồng tu sửa lại cửa gỗ trong nhà hết 200.000.000đ (cửa đặt tại công ty H do anh Nguyễn Văn H nhận làm).

Tháng 1/2022 thi công sửa chữa bản mái tôn tổng số tiền: 142.000.000đ đã thanh toán 100.000.000đ, còn lại 42.000.000đ chưa thanh toán người nhận làm là anh Lê Văn T (phần nợ này đã được đề nghị giải quyết trong vụ án ly hôn giữa chị và anh B)

-Tháng 01/2022 đóng tủ kệ và sơn mới cửa và phun sơn cầu thang là: 42.800.000đ tại cửa hàng gỗ X.

-Tháng 1/2022 mua gạch lát và bột chít alan trắng tại cửa hàng H T N là: 18.708.480đ (đã thanh toán)

-Tháng 01/2022 mua chậu INOX, chậu Men, và gạch đỏ tại cửa hàng C hết: 20.300.000đ (đã thanh toán)

-Tháng 01/2022 thuê thợ sơn nhà 20.500.000đ

-Tháng 01/2022 mua gạch chống trơn, gạch lát nhà vệ sinh tại cửa hàng L là 9.350.000đ đã thanh toán, tháng 12/2021 thuê người sửa chữa xây lại nhà hết 86.260.000đ, thuê người sửa chữa đường điện, nước trong nhà 38.000.000đ hiện còn nợ anh Mai Thế H 8.000.000đ (Số nợ được giải quyết trong vụ án ly hôn giữa anh B và chị H), mua sơn chống thấm hết 9.200.000đ tại cửa hàng H, thuê người dọn dẹp hết 3.500.000đ, sửa chữa làm bàn đá bếp hết: 39.413.000đ, thuê người thông tắc đường ống hết 2.300.000đ, mua sơn tại đại lý sơn H hết 35.180.000đ, thuê đội thợ anh Lê Văn T bốc gạch chống nóng hết 3.300.000đ . Như vậy, tổng số tiền tôn tạo nhà cửa hết là 670.891.480 đ. Chị đề nghị nếu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho thì đề nghị xem xét công sức tôn tạo sửa chữa căn nhà của vợ chồng chị.

Tại bản tự khai ngày 30/7/2022, bản tự khai bổ sung ngày 10/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Như K và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh B trình bày:

Sự việc bà S tặng cho con trai anh là cháu Nguyễn Như K đúng như việc bà Sáu trình bày. Mẹ anh và anh đã có cam kết có sự chứng kiến của ông Nguyễn Bá C là khu phố trưởng và ông Nguyễn Văn S là tổ trưởng tổ an ninh khu phố X. Bản cam kết có các nội dung bản thân anh phải có trách nhiệm phụng dưỡng mẹ lúc già cả, đau yếu, phải chung sống hạnh phúc, cùng nhau nuôi dạy con cái, không được chuyển nhượng thửa đất này dưới mọi hình thức, phải có trách nhiệm quản lý, bảo quản, giữ gìn tài sản này khi cháu K đủ 18 tuổi. Bản thân anh thấy rằng anh không thực hiện được những cam kết này, vợ chồng anh không hạnh phúc nên đang đề nghị Tòa án giải quyết ly hôn. Trước đây chị H làm đơn ly hôn sau đó rút lại nay anh lại xét thấy tình cảm vợ chồng không còn nên tiếp tục đề nghị Tòa án giải quyết cho vợ chồng anh được ly hôn. Vì vậy, anh thống nhất quan điểm của mẹ anh là đề nghị Tòa án hủy hợp đồng cho tặng để trả lại nhà đất cho mẹ anh. Theo anh B trình bày việc thay bộ cửa gỗ lúc đó vợ chồng anh mới cưới nhau rất khó khăn về kinh tế, con cái còn nhỏ nên mẹ anh bảo anh gọi anh H thay một số bộ cửa gỗ vào năm 2014, số tiền 200.000.000đ là do mẹ anh bỏ ra chứ không phải của vợ chồng anh. Năm 2017 mẹ anh cho công ty Q thuê căn nhà vợ chồng lại về ở với bà S tại số nhà 14 ngõ 7 P mỗi

tháng là 12.000.000đ/ tháng hàng tháng số tiền này được chuyển vào tài khoản của anh và anh lại đưa cho chị H sử dụng toàn bộ số tiền này. Đến tháng 11/2022 công ty Q trả lại nhà cho mẹ anh thì mẹ anh có bàn với vợ chồng sửa sang lại căn nhà. Chị H trình bày số tiền sửa chữa tôn tạo lại hết 670.891.480 đ (*sáu trăm bảy mươi triệu, tám trăm chín mươi một ngàn, bốn trăm tám mươi đồng*) anh không thắc mắc. Quá trình giải quyết anh trình bày một số hạng mục không phải tiền của vợ chồng anh bỏ ra cụ thể là bà Sáu có thanh toán một số tiền như tiền thay cửa gỗ công ty H là 200.000.000 đ, tiền công thợ xây của anh H là 80.000.000đ, tiền bán mái tôn anh Lê Văn T là 100.000.000 đ, tiền điện nước trả cho anh H là 30.000.000đ, các khoản tiền này là do mẹ anh bỏ ra, số tiền còn lại do vợ chồng anh thanh toán. Như vậy, anh B và bà S chỉ chấp nhận số tiền vợ chồng anh đã thanh toán là: 260.891.480đ. Tại phiên tòa anh đồng quan điểm với bà S về số tiền vợ chồng tôn tạo sửa sang nhà cửa là : 670.891.480 đ, trong số tiền này bà Sáu đã bỏ ra 02 khoản là khoản tiền thay cửa gỗ là: 200.000.000đ của công ty H và khoản tiền 100 triệu tiền bán mái tôn của anh Lê Văn T, còn lại là tiền của vợ chồng anh bỏ ra. Anh đề nghị bà S phải thanh toán cho anh theo quy định

Tại công văn số 87/CV-CCBS ngày 04/08/2022 văn phòng công chứng Bim Sơn và Trần Thị Bình trưởng văn phòng công chứng trình bày:

Ngày 22/3/2022 văn phòng công chứng Bim Sơn nhận được yêu cầu của chị Hoàng Thị Bích H (người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Như K) yêu cầu công chứng hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Sáu và cháu Nguyễn Như K tại thửa đất số 16, mảnh bản đồ số 221515-IV-2 diện tích 202 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00187 do UBND thị xã B cấp ngày 28/03/2011 sau khi tiếp nhận thấy giấy tờ đầy đủ, có mặt cả bố mẹ cháu K nên sau khi soạn thảo xong các điều khoản trong hợp đồng, các bên đã thống nhất các điều khoản và ký vào hợp đồng theo quy định, lăn tay từng trang, việc các bên đến văn phòng công chứng yêu cầu công chứng là tự nguyện, công chứng viên đã thực hiện đúng quy định trình tự luật định việc bà S yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho đề nghị Tòa án căn cứ vào các chứng cứ khác để xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị S và cháu Nguyễn Như K người đại diện là anh Nguyễn Thanh B và chị Hoàng Thị Bích H để trả lại căn nhà và diện tích đất tại số nhà 17 đường P cho bà Trần Thị S . Đồng thời, bà Sáu nhất trí số tiền gia đình sửa chữa, tôn tạo căn nhà là: 670.891.480 đ, trong đó tiền của bà bỏ ra là 300 triệu (200 triệu thay toàn bộ cửa gỗ trả cho anh Nguyễn Văn H và 100 triệu trả cho anh Lê Văn T).

Chị Hoàng Thị Bích H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H luật sư Phạm Đình V trình bày quan điểm không nhất trí theo đề nghị của bà Trần Thị S về việc đề nghị hủy hợp đồng cho tặng. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng, thì đề nghị Tòa án buộc bà S phải trả lại số tiền vợ chồng chị bỏ ra sửa chữa, tôn tạo căn nhà là: 670.891.480đ, bà S không bỏ ra khoản tiền nào.

Ý kiến anh B đề nghị Tòa án hủy hợp đồng cho tặng QSDĐ giữa bà S và cháu K. Hiện nay vợ chồng anh sống không hạnh phúc, nên anh không thực hiện như cam kết giữa bà S và anh, đề nghị Tòa án xem xét việc tính công sức của vợ chồng đề nghị giải quyết nghĩa vụ cụ thể của bà S phải trả cho anh và chị H. Khoản tiền thay cửa gỗ tại cửa hàng H của anh H bà S bảo anh liên hệ để làm và bà S là người thanh toán, tiền bán mái tôn bà S cũng là người bỏ tiền ra thanh toán như bà S trình bày.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã B phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký phiên tòa, hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án đã tuân theo quy định pháp luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị áp dụng khoản 2, 3 điều 26, khoản 3 điều 144, khoản 2 điều 147 BLTTDS

Điều 212; 216; 218; 457; 459; 462, 501; 502 của BLDS năm 2015; Điểm a khoản 2 điều 167; khoản 1 điều 168 Luật Đất đai

-Án lệ số 14/2017 về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng.

-Điểm d khoản 1 điều 12; khoản 1,4 điều 25; khoản 2,6 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và TSGLVD, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Hoàng Thị Bích H về đề nghị chia tài sản chung .

-Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/03/2022 giữa bà Trần Thị S và cháu Nguyễn Như K, người đại diện theo pháp luật anh Nguyễn Thanh B và chị Hoàng Thị Bích H là vô hiệu.

Buộc chị Hoàng Thị Bích H trao trả lại tài sản là nhà số 17, đường P, khu phố X, phường Đ, thị xã B có diện tích 202 m² và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị S.

Bà Trần Thị S phải có trách nhiệm thanh toán cho anh B và chị H mỗi người 328.081.480đ /2 = 164.040.740 đ.

-Tạm giao cho bà Trần Thị S quản lý phần đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với 282,5 m² cho đến khi cơ quan có thẩm quyền quyết định.

Về án phí: Bà Trần Thị S đã trên 60 tuổi nên bà được miễn tiền án phí DSST hoàn trả lại cho bà sáu tiền tạm ứng án phí bà Sáu đã nộp.

-Anh B và chị H phải chịu án phí DSST 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về tố tụng: Việc bà Sáu làm đơn khởi kiện về việc đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên cho tặng là bà Trần Thị S và bên nhận cho tặng là cháu Nguyễn Như K, người đại diện theo pháp luật là anh Nguyễn Thanh B và chị Hoàng Thị Bích H là quan hệ pháp

luật “ *Tranh chấp về hợp đồng dân sự*” và “ *Tranh chấp liên quan đến yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu*”, tài sản tặng cho là nhà đất tại số nhà 17 P, khu phố 5, phường Đ , thị xã B nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B theo quy định tại khoản 3 điều 26, điều 35; điều 39 của BLTTDS.

[2] Về nội dung : Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc diện tích đất tại căn nhà số 17 đường P, phường Đ, thị xã B, tỉnh T (căn nhà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 415928 vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số CH 00187 do UBND thị xã B, tỉnh T cấp ngày 28/03/2011 thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị S. Căn nhà này bà mua của gia đình ông Nguyễn Như K và bà Thiều Thị T . Năm 2022 bà làm hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho cháu nội là cháu Nguyễn Như K (con trai anh Nguyễn Thanh B và chị Hoàng Thị Bích H), hợp đồng được văn phòng công chứng B chứng thực. Theo bà S và anh B trình bày việc tặng cho còn đi kèm theo một bản cam kết riêng giữa bà S và con trai bà là anh Nguyễn Thanh B, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Bá C là khu phố trưởng và ông Nguyễn Văn S là tổ trưởng tổ An ninh. Theo nội dung của cam kết anh Nguyễn Thanh B con trai bà phải thực hiện với bà là: *Phải có trách nhiệm phụng dưỡng, chăm sóc bà khi bà già cả, đau ốm. Phải chung sống hạnh phúc, yêu thương nhau cùng nhau nuôi dạy con cái. Không được chuyển nhượng thửa đất này dưới mọi hình thức . Phải có trách nhiệm quản lý, bảo quản, giữ gìn tài sản cho đến khi cháu Khánh 18 tuổi.*

Theo lời khai của ông Nguyễn Bá C và ông Nguyễn Văn S thì vào ngày 17/3/2022 bà S có mời ông S và ông C đến nhà riêng của bà tại khu phố X, phường Đ, thị xã B để nhờ làm chứng trong bản cam kết giữa bà S và anh B theo đó bà S cho con trai anh B (cháu K) nhà đất mà vợ chồng chị H đang ở kèm theo các điều kiện anh B phải chăm sóc bà lúc già cả ốm đau, vợ chồng phải chung sống hạnh phúc cùng nhau nuôi dạy con cái , không được chuyển nhượng và có trách nhiệm bảo quản tài sản cho đến khi cháu nội đủ 18 tuổi. Xét thấy bản cam kết phù hợp với nguyện vọng của bà S vì chồng bà mất đã lâu nên hai ông đã ký làm chứng vào bản cam kết. Như vậy, sự việc bà S và anh B có thảo bản cam kết ngày 17/03/2022 là đúng thực tế. Chị H không nhất trí với nội dung bản cam kết vì chị cho rằng chị không biết việc bà S và anh B có cam kết mà chị cũng không ký vào bản cam kết mặc dù chị là mẹ của cháu Khánh là người đại diện theo ủy quyền của cháu K. Ngoài ra, chị H cho rằng bản cam kết này bà S và anh B viết sau khi làm hợp đồng cho tặng nên chị không chấp nhận nội dung cam kết. Hội đồng xét xử thấy rằng chị Hoàng Thị Bích H không phải là đối tượng được tặng cho tài sản, không thể bắt buộc bà S phải cho chị H ký vào bản cam kết và thông báo với chị H nội dung bản cam kết vì đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà S. Việc bà chỉ cam kết với con trai bà là anh B khi bà cho cháu nội căn nhà tại số nhà 17 đường P, phường Đ, thị xã B là quyền của bà . Chị H cho rằng bản cam kết này có sau khi bà S làm hợp đồng cho tặng, nhưng quá trình giải quyết vụ án không đủ chứng cứ để khẳng định điều này. Căn cứ án lệ số

14/2017 được hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao về công nhận điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng tặng cho nhưng các bên đã có thỏa thuận về điều kiện tặng cho ở đây bà S và anh B đã có thỏa thuận riêng theo bản cam kết ngày 17/3/ 2022 trước bà Sáu làm hợp đồng tặng cho cháu nội. Nội dung của bản cam kết không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hội đồng xét xử công nhận bản cam kết ngày 17/3/2022 là điều kiện của hợp đồng cho tặng và xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho là bà Trần Thị S và bên được tặng cho là cháu nội của bà anh Nguyễn Như K , người đại diện cho cháu K là anh Nguyễn Thanh B và chị Hoàng Thị Bích H , được văn phòng công chứng Bim Sơn công chứng ngày 22/3/2022 là hợp đồng tặng cho có điều kiện.

[3] Đối với anh B và chị H đang được Tòa án giải quyết về việc ly hôn, về con chung và chia tài sản chung. Theo các bên trình bày trước đây chị H có đơn ly hôn anh B nhưng rút đơn nhưng vợ chồng vẫn không đoàn tụ được nên nay anh Bình lại làm đơn ly hôn. Tại phiên tòa chị H và anh B đều xét thấy mâu thuẫn trầm trọng không thể chung sống được với nhau, còn mắc một số vấn đề về tài sản nên Tòa án chưa xét xử vụ án. Căn cứ nội dung cam kết ngày 17/03/2022 anh B đã không thực hiện được như cam kết. Vì vậy, việc tặng cho của bà S nếu anh B và chị H không chung sống được với nhau không phù hợp với ý chí và thiếu sự tự nguyện của bà Sáu nên bà đề nghị Tòa án hủy hợp đồng cho tặng QSDĐ và TSGLVD giữa bên cho tặng là bà Trần Thị Sáu và bên được cho tặng là cháu Nguyễn Như Khánh để lấy lại nhà, đất. Căn cứ các điều 117; 120;121; 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 cần phải chấp nhận yêu cầu của bà Sáu về việc đề nghị hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và TSGLVD giữa bên tặng cho là bà Trần Thị S và bên được tặng cho là cháu nội của bà cháu Nguyễn Như K , người đại diện cho cháu K là anh Nguyễn Thanh B và chị Hoàng Thị Bích H, được văn phòng công chứng B công chứng ngày 22/3/2022 và tuyên bố hợp đồng này là giao dịch dân sự vô hiệu. Giao cho bà Trần Thị S được quyền sở hữu diện tích đất và căn nhà tại số nhà 17 đường P, khu phố 8, phường Đ, thị xã B, tỉnh T nhưng bà Trần Thị S phải có trách nhiệm thanh toán lại cho anh B và chị H về việc vợ chồng anh B và chị H bỏ ra để làm tăng giá trị tài sản. Bà Trần Thị S phải thanh toán lại những giá trị mà anh Nguyễn Thanh B và chị Hoàng Thị Bích H đã sửa chữa, xây thêm một số hạng mục trong căn nhà. Quá trình giải quyết các bên đã thống nhất trong quá trình sử dụng căn nhà đã bỏ ra khoản tiền để sửa chữa, xây mới với tổng số tiền cụ thể: 670.891.480 đ (*sáu trăm bảy mươi triệu, tám trăm chín mươi một ngàn, bốn trăm tám mươi đồng*) nhưng không thống nhất được với nhau về một số khoản tiền thanh toán .

Tại phiên tòa bà S trình bày đã bỏ ra thanh toán một số tiền như tiền thay cửa gỗ của công ty H là 200.000.000 đ, tiền bán mái tôn anh Lê Văn T là 100.000.000 còn lại là tiền vợ chồng chị H và anh B bỏ ra. Anh B cũng đồng quan điểm với bà

Trần Thị S về các khoản tiền bà Sáu nêu ra. Chị Hoàng Thị Bích H không nhất trí đối với những khoản chi như trên chị cho rằng bà S không bỏ ra khoản tiền nào.

Căn cứ vào lời khai một số người làm chứng cụ thể là lời khai của anh Lê Văn T cuối năm 2021 anh B gọi anh đến làm sắt không có hợp đồng. Tổng số tiền chi hết 142.000.000đ sau khi làm xong bà Sáu trả 50.000.000đ anh có ghi vào sổ của bà Sáu, anh B thanh toán 50.000.000đ nợ lại 42.000.000đ anh không đề nghị giải quyết số tiền trong vụ án này vì anh T đang đề nghị giải quyết số nợ này trong vụ án ly hôn giữa anh B và chị H. Vì anh T không yêu cầu giải quyết về khoản tiền này nên Tòa án không xét mà chỉ xác định số tiền đương sự bỏ ra để sửa chữa nhà là: 142.000.000đ. Lời khai của anh Nguyễn Văn H (công ty H) trình bày năm 2014 anh B gọi điện thuê anh làm cửa sổ lượng bao nhiêu anh không nhớ tổng số tiền là 200.000.000đ, quá trình làm cửa anh Bình cho anh ứng tiền nhưng bà S là người đứng ra thanh toán cuối cùng. Xét thấy, thời điểm thay cửa gỗ là năm 2014 đến năm 2017 bà S mới làm hợp đồng cho thuê căn nhà. Như vậy, việc bà S khai trả tiền cửa gỗ phù hợp với lời khai anh H nên có cơ sở khẳng định bà S là người trả số tiền thay bộ cửa gỗ là 200 triệu cho công ty H và thanh toán 50 triệu cho anh T bán mái tôn, còn số tiền 50.000.000đ bà S khai đưa cho anh B trả chưa đủ cơ sở chấp nhận. Như vậy, chấp nhận số tiền bà S thanh toán là 250 triệu đồng. Các khoản tiền còn lại chị H và anh B là người thanh toán nên hội đồng xét xử xác định số tiền vợ chồng anh B và chị H bỏ ra thanh toán là : 670.891.480 đ (sáu trăm bảy mươi triệu, tám trăm chín mươi một ngàn, bốn trăm tám mươi đồng), trừ đi số tiền làm cửa gỗ của công ty H là: 200.000.000đ và số tiền 50 triệu bà Sáu thanh toán cho anh Lê Văn T , còn lại số tiền 420.891.480 đ là chị H và anh T bỏ ra sửa chữa tôn tạo căn nhà, nên buộc bà Sáu phải thanh toán cho anh B và chị H mỗi người 210.445.740 đ là phù hợp .

[4] Đối với phần đất nằm ngoài ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 282,5 m² có công trình trên đất gia đình bà Sáu sử dụng tiếp tục tạm giao phần đất này cho gia đình bà Sáu được sử dụng cho đến khi cấp có thẩm quyền giải quyết.

[5].Về án phí : Quá trình Tòa án giải quyết chị H không nhất trí việc hủy hợp đồng cho tặng nên căn cứ vào điểm a khoản 1 điều 24 Nghị quyết số 326 chị H phải chịu số tiền án phí DSST là 300.000 đ và án phí giải quyết phần tài sản có giá ngạch. Quá trình Tòa án giải quyết chị H đề nghị bà Sáu phải trả cho vợ chồng chị số tiền 670.891.480đ, nên yêu cầu của chị là ½ số tiền bằng: 335.445.740 đ, được Tòa án chấp nhận số tiền 210.445.740 đ , nên chị phải nộp tiền án phí trên số tiền không được Tòa án chấp nhận là: 159.397.743 đ, khoản 1 điều 147, 144 BLTTDS, căn cứ điểm b khoản 1 điều 24 nghị quyết số 326; mục 1.1 ; điểm b mục 1.3 mục II phần án phí dân sự danh mục về mức án phí ban hành theo Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội buộc chị H phải nộp án phí có giá ngạch là: 7.968.871 đồng. Tổng cộng số tiền án phí chị H phải nộp là: 8.268.871 đồng . Được trừ đi số tiền tạm ứng án phí 15.417.800 đồng

chị đã nộp theo biên lai số AA/2021/0005212 ngày 12/9/2022 của chi cục thi hành án dân sự B. Chị H được nhận lại số tiền 7.148.929 đ tại chi cục thi hành án dân sự B sau khi đã trừ đi khoản án phí chị phải nộp.

-Anh Nguyễn Thanh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 7.968.871 đồng.

-Đối với án phí có giá ngạch của bà S: Quá trình giải quyết bà Sáu chấp nhận tổng số tiền tôn tạo sửa nhà cửa là: 670.891.480đ trừ đi số tiền bà bỏ ra hai khoản tiền cửa và tiền mái tôn là 300 triệu đồng, còn 370.891.480 đồng là tiền vợ chồng chị H và anh B bỏ ra, được Tòa án chấp nhận số tiền bà bỏ ra 250.000.000 đồng, nên bà phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 50.000.000 đồng. Vì vậy, số tiền án phí DSST mà bà phải nộp là: 2.500.000đ. Xét thấy, bà S là đối tượng người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí, nên căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc Hội miễn toàn bộ số tiền án phí đối với bà S. Đồng thời, trả lại cho bà Trần Thị S số tiền bà nộp tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0005149 ngày 23 tháng 6 năm 2022 của chi cục thi hành án dân sự B.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

1.áp dụng: Khoản 3, khoản 11 điều 26; điều 35; điều 39; điều 144; điều 147 của BLTTDS. Điều 117; 120;121;423;427;457;459;462 Bộ luật Dân sự năm 2015; án lệ số 14/2017 được hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

-Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12; điểm a,b khoản 1 điều 24; khoản 1 điều 26 Nghị quyết số 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.Mục 1.1; mục 1.3 phần II án phí Dân sự ban hành kèm theo Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH.

2.Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị S về việc đề nghị hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và TSGLVĐ giữa bên tặng cho bà Trần Thị S và bên được tặng cho anh Nguyễn Như K, người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Như K ông Nguyễn Thanh B bà Hoàng Thị Bích H được xác lập tại văn phòng công chứng B ngày 22/3/2022.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ và TSGLVĐ giữa bên tặng cho bà Trần Thị S và bên được tặng cho anh Nguyễn Như K, người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Như K ông Nguyễn Thanh B , bà Hoàng Thị Bích H được xác lập tại văn phòng công chứng B ngày 22/3/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Bà Trần Thị S được quyền sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 415928 vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số CH 00187 do UBND thị xã B cấp ngày 28/3/2011 .

Tạm giao cho bà Trần Thị S được tiếp tục sử dụng phần đất 282,5 m² ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận cho đến khi cấp có thẩm quyền giải quyết.

Buộc bà Trần Thị S phải có trách nhiệm thanh toán lại cho chị Hoàng Thị Bích H và anh Nguyễn Thanh B mỗi người 210.445.740 đồng (Hai trăm mười triệu, bốn trăm bốn mươi lăm ngàn, bảy trăm bốn mươi đồng) về khoản tiền tôn tạo tu sửa nhà cửa .

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, chị Hoàng Thị Bích H và anh Nguyễn Thanh B có đơn đề nghị thi hành án, nếu bà Trần Thị S không bồi thường cho chị H và anh B hoặc bồi thường không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng bà S còn phải chịu thêm khoản tiền lãi suất chậm trả của số tiền chưa bồi thường, tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất được tính theo khoản 2 điều 468 của BLDS.

3. Về án phí: Chị Hoàng Thị Bích H phải nộp tiền án phí DSST không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và nộp tiền án phí có giá ngạch là: 7.968.871 đồng . Tổng cộng số tiền án phí chị H phải nộp là: 8.268.871 đồng . Được trừ đi số tiền tạm ứng án phí 15.417.800 đồng chị đã nộp theo biên lai số AA/2021/0005212 ngày 12/9/2022 của chi cục thi hành án dân sự B. Chị H được nhận lại số tiền 7.148.929 đ tại chi cục thi hành án dân sự B sau khi đã trừ đi khoản án phí chị phải nộp.

Anh Nguyễn Thanh B phải nộp tiền án phí DSST là: 7.968.871 đồng.

-Miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự có giá ngạch của bà Trần Thị S là: : 2.500.000đ.

-Trả lại cho bà Trần Thị S số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0005149 ngày 23/6/2022 của chi cục thi hành án dân sự B.

4. Bản án này được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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 6,7a và 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án Dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trần Thị B trưởng văn phòng công chứng Bim Sơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

- Các Đương sự
- VKSND TX Bim sơn;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS thị xã Bim sơn
- Tòa án nhân dân tỉnh Thanh hóa

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

TẠ THỊ HƯƠNG

