TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1-VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 193/2025/DS-ST
Ngày: 29 - 9 - 2025
V/v tranh chấp 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 1-VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Cường

Bà Trần Thị Minh Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hồng Cẩm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Phùng Kim Tho - Kiểm sát viên

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 503/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 227/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1950 (có mặt)
Nơi cư trú: Số A1, khóm A2, phường P, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Phan Đăng Đ, sinh năm 1986 (có mặt)

2. Bà Trần Ngọc H1, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A, đường M, phường C, thành phố Cần Thơ (theo Giấy ủy quyền ngày 18/9/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H: Ông Phan Đăng H2 - Luật sư của Công ty L. Địa chỉ: số A, đường M, phường C, thành phố Cần Thơ (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1956 (có mặt)

Nơi cư trú: Số A1, khóm A2, phường P, tỉnh Vĩnh Long

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Trần Vĩnh P, sinh năm 1988 (có mặt)

Nơi cư trú: Số A1, khóm A2, phường P, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/9/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị H và ông Phan Đăng Đ là người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, diện tích 108,0m^2, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) do bà H nhận tặng cho từ cụ Nguyễn Thị U (là mẹ ruột, chết năm 2010). Đầu năm 2024, bà H bị bệnh nặng, sức khoẻ, tinh thần không ổn định nên theo đề xuất của em ruột là ông Trần Văn T, bà H đã xác lập hợp đồng tặng cho ông T quyền sử dụng đất thửa đất số 97 để ông T quản lý với điều kiện ông T phải chăm sóc, nuôi dưỡng bà H đến khi bà qua đời và không được chuyển sang tên cho người khác khi bà H còn sống; điều kiện trên chỉ xác lập bằng lời nói, không lập thành văn bản, không ghi trong hợp đồng tặng cho. Ngày 22/4/2024, bà H và ông T xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 97, công chứng tại Văn phòng C.

Trên phần đất thửa 97 có tồn tại 01 căn nhà cấp 4, kết cấu nhà trệt, khung bê tông cốt thép, mái tole, có trần, nền lát gạch men, diện tích 58,5m^2 cùng hàng rào khung sắt + hàng rào cột gạch, tường lững, lưới B40; sân tráng xi măng không được ghi tặng cho trong hợp đồng tặng cho lập ngày 22/4/2024. Hiện nay, bà H vẫn đang trực tiếp sinh sống, quản lý, sử dụng nhà đất tại thửa đất 97. Ngoài chỗ ở này, bà H không còn nơi ở nào khác. Tháng 8/2024, ông T yêu cầu bà H di dời ra khỏi nhà để giao nhà, đất lại ông T. Lúc này, bà H mới biết ông T đã lập hợp đồng tặng cho thửa đất 97 cho con trai ông T là anh Trần Vĩnh P. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T và anh P thì bà H hoàn toàn không biết và không đồng ý.

Bà H cho rằng, tháng 4/2024, khi ký hợp đồng tặng cho thửa đất 97 thì tình trạng sức khoẻ, tinh thần của bà H không tốt do tuổi cao (74 tuổi), nhiều bệnh mãn tính; thỏa thuận tặng cho tài sản là có điều kiện vì bà H không có chồng, không có con đẻ hay con nuôi, đây là tài sản, là nơi ở duy nhất. Quá trình thực hiện điều kiện, ông T đã không thực hiện đúng lời hứa, không chăm lo sức khỏe bà H nên ông T đã vi phạm điều kiện thỏa thuận. Tại thời điểm xác lập tặng cho tài sản, bà H không thực hiện giám định tình trạng sức khoẻ, tâm thần để đảm bảo đủ năng lực hành vi dân sự.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2024 giữa bà Trần Thị H với ông Trần Văn T thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, diện tích 108,0m^2, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh

Vĩnh Long), được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 05009, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2024, thửa đất số 97 giữa ông Trần Văn T với anh Trần Vĩnh P, được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 06316, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận bà Trần Thị H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, mục đích sử dụng: đất ở 0,2m^2, đất trồng cây lâu năm 107,8m^2, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long.

Tại Biên bản hòa giải ngày 17/02/2025 và quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn T trình bày:

Ông Trần Văn T là em ruột bà Trần Thị H; bà H không có chồng, không có con. Trước khi bà H khởi kiện ông T thì giữa ông T với bà H không phát sinh mâu thuẫn; Trần Vĩnh P là con ruột ông T, đang sinh sống cùng nhà với ông T. Nguồn gốc thửa đất 97, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) là của mẹ ruột tặng cho bà H. Ngày 22/4/2024, ông T được bà Trần Thị H tặng cho thửa đất số 97; ngày 20/5/2024, ông T tặng cho con ruột Trần Vĩnh P thửa đất 97 nêu trên.

Trên thửa đất 97 tồn tại 01 căn nhà cấp 4 cùng vật kiến trúc gắn liền do bà H xây dựng với kết cấu như bà H trình bày. Hiện nay, thửa đất 97 do anh Trần Vĩnh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản là bà H. Ngoài nhà đất trên, bà H không còn chỗ ở nào khác. Ông T, anh P chưa yêu cầu bà H phải giao lại nhà đất, đồng ý để bà H tiếp tục sinh sống.

Ông T xác định bà H tặng cho ông T cả nhà và đất tại thửa 97 và không có điều kiện ông T phải chăm sóc, nuôi dưỡng bà H đến cuối đời như bà H trình bày. Khi công chứng hợp đồng tặng cho vào ngày 22/4/2024, các bên đều có mặt và tự nguyện ký tên tại Văn phòng công chứng. Lúc đầu, bà H có ý định tặng cho thửa đất 97 cho anh P nhưng khi đến Văn phòng C làm thủ tục thì Công chứng viên giải thích tặng cho ông T thì không phải chịu thuế, còn từ bà H tặng cho anh P phải nộp thuế nên bà H quyết định ký hợp đồng tặng cho thửa 97 cho ông T và ông T ký hợp đồng tặng cho anh P. Tuy nhà bà H và nhà ông T ở kề nhau nhưng ông T không biết tình hình sức khỏe của bà H như thế nào. Ông T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Biên bản hòa giải ngày 17/02/2025 và quá trình giải quyết vụ án, anh Trần Vĩnh P trình bày:

Anh P là con ruột của ông T, đồng ý theo toàn bộ ý kiến của ông T và không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Trần Thị H cùng người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Tại đơn khởi kiện, bà H yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nhưng

tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2024 giữa bà H với ông T và hủy Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2024 giữa ông T với anh P do ông T vi phạm điều kiện đối với việc tặng cho tài sản; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện còn lại.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày. Anh P xác định khi bà H tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T thì anh P có hứa sẽ chăm lo bà H khi bà H mãn phần; xác định anh P đang đứng tên, đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 97, không chuyển giao, không chuyển dịch thửa đất 97 cho cá nhân, tổ chức nào khác. Thời gian tới, anh P chỉ có thể hỗ trợ bà H số tiền 500.000 đồng/tháng để phụ giúp bà H sinh sống, không thể trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng bà H do đi làm xa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến:

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H xác định rõ yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với ông T, giữa ông T với anh P, yêu cầu công nhận thửa đất 97 cho bà H. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với ông T là hợp đồng tặng cho có điều kiện. Vì bà H sinh năm 1950, đã cao tuổi, không có chồng, không có con đẻ hay con nuôi, đang mang nhiều bệnh mãn tính. Quyền sử dụng đất thửa 97 là tài sản duy nhất, là nơi ở duy nhất của bà H. Việc bà H tặng cho tài sản duy nhất của mình là có mong muốn, có điều kiện ông T, anh P phải quan tâm, chăm sóc, nuôi dưỡng bà H. Tại phiên tòa, ông T đã khẳng định trước và sau khi được tặng cho cùng thời gian sắp tới không chăm sóc, nuôi dưỡng bà H; anh P thì xác định vì điều kiện sống phải đi làm xa tại tỉnh Đồng Tháp, còn phải chăm sóc, nuôi dưỡng ông T cùng vợ, con của anh P, không thể trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng bà H. Như vậy, điều kiện thỏa thuận không được bị đơn thực hiện, không phát sinh hiệu lực của giao dịch dân sự. Ngoài ra, quyền sử dụng đất thửa 97 gắn căn nhà ở cấp 4 không được ghi nhận vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2024 giữa bà H với ông T nên việc duy trì hợp đồng tặng cho không thể thực hiện được. Từ những cơ sở trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đều thực hiện đúng quy định pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 423, 459, 462 của Bộ luật Dân sự; các Điều 12, 14, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H với ông Trần Văn T ngày 22/4/2024 được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 97, diện tích 108,0m^2, bản đồ số 30, tọa lạc tại Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với anh Trần Vĩnh P ngày 20/5/2024, được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, diện tích 108,0m^2, tọa lạc tại Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Công nhận cho bà Trần Thị H được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, diện tích 108,0m^2, mục đích sử dụng: đất ở 0,2m^2, đất trồng cây lâu năm 107,8m^2, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long). Bà H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T có đơn xin miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do người cao tuổi nên đề nghị miễn nộp số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với ông T. Buộc anh Trần Vĩnh P nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn T, anh Trần Vĩnh P phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 800.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị H khởi kiện ông Trần Văn T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vì cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm là có quyền khởi kiện. Bị đơn cư trú tại phường P, tỉnh Vĩnh Long nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long.

[2] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) giữa bên tặng cho bà Trần Thị H với bên nhận tặng cho ông Trần Văn T, số công chứng 05009, quyển số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2024 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Trần Văn T với bên nhận tặng cho anh Trần Vĩnh P số công chứng 06316, quyển số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2024 đều được công chứng tại Văn phòng C, nên hình thức và nội dung của hợp đồng tặng cho được thực hiện đúng quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự.

[3] Tại Văn bản số 6674/VPĐKDD-TTLT ngày 10/12/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V (BL 94) đã cung cấp thông tin, tài liệu đất đai thửa đất 97 như sau:

- Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long có nguồn gốc bà Trần Thị H được Ủy ban nhân dân thị xã V cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/5/2006 (giấy chứng nhận đã được thu hồi).

- Đến ngày 16/7/2015, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, diện tích: 109,4m², mục đích sử dụng: ODT-CLN.

- Năm 2022, Nhà nước thu hồi 1,4m² đất trồng cây lâu năm, diện tích còn lại thửa đất số 97 là 108m² được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2022.

- Năm 2024, bà Trần Thị H thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/5/2024.

- Tháng 6/2024, ông Trần Văn T thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Trần Vĩnh P thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, diện tích: 108m², loại đất: ODT-CLN, do anh Trần Vĩnh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V ký cấp ngày 04/6/2024.

Xét thấy, bà H là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng thửa đất 97 nên bà H được toàn quyền định đoạt đối với tài sản của bà. Tại Điều 118 của Bộ luật Dân sự quy định: *"Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó"*. Chủ thể trong giao dịch dân sự này là bên tặng cho bà Trần Thị H và bên nhận tặng cho ông Trần Văn T. Bà H và ông T khi xác lập giao dịch dân sự đều hướng đến lợi ích mà hai bên đạt được. Cụ thể: bà H là chủ sử dụng đất vì lý do sức khỏe kém, không còn khả năng lao động; bản thân bà không có chồng, không có con đẻ hay con nuôi nên hướng đến lợi ích cần có người chăm sóc, nuôi dưỡng. Điều này cũng phù hợp tài liệu, chứng cứ là Giấy xác nhận ngày 10/10/2024 (BL 14) được Ủy ban nhân dân phường C1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) xác nhận: "Bà Trần Thị H, ngụ số A, hoàn cảnh neo đơn, không chồng, con, gặp nhiều khó khăn là đúng". Đối với ông T là em nên nhận tặng cho tài sản hướng đến lợi ích được quyền sở hữu đối với tài sản bà H tặng cho, không phải thanh toán tiền.

Xét thấy, thửa đất 97 gắn căn nhà trệt do bà H xây dựng là tài sản, là nơi cư trú duy nhất của bà H, điều này cũng được ông T thừa nhận nên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Vì hoàn cảnh cá nhân bà H không có chồng, không có con đẻ hay con nuôi, tuổi cao, sức yếu nên bà H quyết định tặng cho tài sản đang là nơi cư trú duy nhất của mình cho ông T là em ruột để thỏa thuận kèm điều kiện mong muốn có người thân quan tâm, chăm sóc, nuôi dưỡng bà H khi ốm đau, bệnh tật của tuổi già là phù hợp. Trong việc xác lập giao dịch tặng cho này, cả bà H và ông T đều có lợi ích mà hai bên mong muốn; thỏa thuận này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với truyền thống, phong tục, tập quán, đạo đức của người Việt Nam, phù hợp thực tế hoàn cảnh cuộc sống, với mối quan hệ huyết thống chị, em ruột giữa bà H với ông T. Đây là các điều

kiện cần và đủ để thực hiện hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện. Vì vậy, nhận xét về truyền thống đạo đức người Việt Nam, về lẽ công bằng trong xã hội thì lời trình bày của bà H tặng cho quyền sử dụng đất thửa 97 cho ông T với điều kiện thỏa thuận bằng lời nói ông T phải phải chăm sóc, nuôi dưỡng bà H là có căn cứ.

[4] Quyền sử dụng đất thửa 97 tồn tại 01 căn nhà cấp 4, kết cấu nhà trệt, khung bê tông cốt thép, mái tole, có trần, nền lát gạch men, diện tích 58,5m^2 cùng hàng rào khung sắt + hàng rào cột gạch, tường lững, lưới B40; sân tráng xi măng với tổng giá trị 83.036.512 đồng (theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/4/2025 (bút lục 115-117)) không được ghi tặng cho trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2024 giữa bà H với ông T. Như vậy, quyền về tài sản của bà H với căn nhà cùng vật kiến trúc gắn liền thửa đất 97 vẫn còn; ông T, anh P chưa quản lý, sử dụng được nhà đất trên nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 22/4/2024 giữa bà H với ông T không thực hiện được. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T khẳng định trước và sau khi được tặng cho tài sản cũng như thời gian sắp tới, ông T không chăm sóc, nuôi dưỡng bà H; anh P thì xác định khi bà H tặng cho ông T thửa đất 97 thì anh P hứa sẽ chăm lo bà H khi bà H mãn phần; vì điều kiện sống phải đi làm xa tại tỉnh Đồng Tháp, còn phải chăm sóc, nuôi dưỡng ông T cùng vợ, con của anh P nên thời gian tới anh P không thể trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng bà H, chỉ có thể hàng tháng hỗ trợ bà H số tiền 500.000 đồng. Như vậy, người nhận tặng cho tài sản đã không cam kết thực hiện nghĩa vụ người được tặng cho là quan tâm, chăm sóc, nuôi dưỡng bà H.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung điều kiện kèm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà H tuy không ghi vào hợp đồng tặng cho nhưng căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập được đủ căn cứ xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2024 giữa bà Trần Thị H với ông Trần Văn T có kèm điều kiện là ông T phải chăm sóc, nuôi dưỡng bà H.

Ông T đã vi phạm thỏa thuận chăm sóc, nuôi dưỡng bà H sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, dù mối quan hệ là người thân thích, hoàn cảnh sống có sự gắn bó nhau bởi quan hệ chị em ruột. Ông T đã vi phạm điều kiện thỏa thuận làm cho mục đích của việc xác lập hợp đồng tặng cho không đạt được nên yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2024 giữa bà H với ông T là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Xét Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất thửa 97 ngày 20/5/2024 giữa ông T với anh P được xác lập khi ông T đã vi phạm thỏa thuận về điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2024 giữa bà H với ông T bị hủy bỏ nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2024 giữa ông T với anh P cũng bị hủy bỏ do không có khả năng thực hiện.

Bà H yêu cầu công nhận cho bà được quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, diện tích 108,0m^2, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) là có căn cứ để được chấp nhận.

[6] Lỗi dẫn đến hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2024 giữa bà H với ông T và Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2024 giữa ông T với anh P là do ông T, anh P không thực hiện đúng điều kiện thỏa thuận. Tuy nhiên, hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên không có giá; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa 97 vẫn do bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng; ông T, anh P chưa nhận tài sản, không có công sức đóng góp làm tăng hay giảm giá trị nhà đất nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kể từ thời điểm xác lập giao dịch, không phát sinh thiệt hại. Vì vậy, các bên tham gia giao dịch không phải giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không bồi thường thiệt hại.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác

Ông Trần Văn T có đơn xin miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với ông T. Buộc anh Trần Vĩnh P nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Trần Văn T và anh Trần Vĩnh P phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 800.000 đồng để hoàn trả bà Trần Thị H do bà H đã nộp tạm ứng.

Bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng theo Phiếu thu số 24 ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long nên bà H được nhận lại số tiền thừa 1.200.000 đồng và bà H đã nhận lại xong theo Biên nhận ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long.

Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long, ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, khoản 3 Điều 45, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; các Điều 118, 120, 423, 425, 427, 459, 462, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 27, 45, 131, 133, 236 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 12, 14, 15, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

1.1. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 22/4/2024 giữa bà Trần Thị H với ông Trần Văn T, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, diện tích 108,0m^2, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long) được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 05009, quyển số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/5/2025 giữa ông Trần Văn T với anh Trần Vĩnh P, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, diện tích 108,0m^2, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long), được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 06316, quyển số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD.

1.3. Công nhận cho bà Trần Thị H được quyền quản lý, quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 30, diện tích 108,0m^2, mục đích sử dụng: đất ở 0,2m^2, đất trồng cây lâu năm 107,8m^2, địa chỉ: Khóm A, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (nay là phường P, tỉnh Vĩnh Long).

Đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác

2.1. Án phí: Ông Trần Văn T được miễn nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

Buộc anh Trần Vĩnh P nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Chi phí tố tụng khác

Buộc ông Trần Văn T và anh Trần Vĩnh P nộp số tiền 800.000 đồng (tám trăm ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản để hoàn trả bà Trần Thị H.

Bà Trần Thị H đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo Phiếu thu số 24 ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long nên bà H được nhận lại số tiền thừa 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng) và bà Trần Thị H đã nhận lại xong theo Biên nhận ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long.

Trường hợp bản án, 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, 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.

Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh: 1;
- Viện kiểm sát: 1;
- Thi hành án dân sự: 1;
- Đương sự: 4;
- Lưu: 5.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Vân