

Bản án số: 31/2022/DS-PT

Ngày 21 - 02 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và hợp  
đồng tặng cho quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:*

Ông Phạm Kim Cua

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thuý Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2021/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2022/QĐPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Bùi Khánh V, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Phan Thị Hồng H, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố S, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị L, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp K, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre;

Chỗ ở hiện nay: ấp G, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

1. Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1987;

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Anh Trần Văn Giàu E, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp G, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị L, chị Nguyễn Thị Thúy H, anh Trần Văn Giàu E: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 (có mặt);*

Địa chỉ: Tổ S, khu phố M, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị L.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện Kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre (Quyết định kháng nghị số 04/QĐKN-VKS-DS ngày 01/11/2021).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm,*

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Đầu năm 2021, do có nhu cầu mua đất nên anh Bùi Khánh V có nhờ anh Phan Văn Khanh E tìm đất giúp anh. Sau đó anh Khanh E có dẫn anh đi xem thửa đất ở xã P, huyện G.

Phần đất xem là đất mặt tiền cặp lộ nhựa gần khu công nghiệp P. Bên bán có cho xem sổ đỏ và nói phần đất bán có diện tích 2420m<sup>2</sup> thuộc thửa 02 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên bán nói, do sổ đỏ cấp năm 2007 (trước khi làm lộ) nên trong sổ không thể hiện con đường nhựa. Bên bán ra giá 1.500.000.000 đồng. Do giá cao nên anh V chưa quyết định được.

Đến ngày 09/02/2021 (28 tết âm lịch ), anh V nhận được điện thoại từ anh Khanh E nội dung là “Chủ đất giảm giá còn 01 tỷ nhưng phải thanh toán đủ tiền và làm thủ tục sang tên trong ngày hôm nay”. Lúc này anh V đồng ý mua và ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại UBND xã Phong Nẫm và giao đủ 1.000.000.000 đồng cho bà L. Bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh.

Trong quá trình làm thủ tục sang tên đất thì anh V phát hiện phần đất anh mua không phải cặp lộ nhựa như bà L chỉ mà là giáp sông B. Diện tích đất qua đo đạc thực tế chỉ có 1327,9m<sup>2</sup> chứ không phải 2420m<sup>2</sup> như thỏa thuận trong hợp đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V và bà L là nhằm lừa (có thể là lừa dối) về diện tích và vị trí thửa đất nên anh V yêu cầu hủy hợp đồng này.

Anh V yêu cầu bà L trả lại số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Anh sẽ giao trả lại cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình khởi kiện, bà L làm thủ tục tặng cho phần đất khác của bà (thửa 287, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà L đứng tên) cho con gái là chị Nguyễn Thị Thúy H. Cho rằng việc cho đất này là để tảo tán tài sản. Do vậy, anh V yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L và chị H lập ngày 14/6/2021 và các văn bản có liên quan đến phần đất này.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:*

Vào khoảng cuối năm 2020, bà có cầm bằng bán đất, phần đất bán là thửa đất số 02, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí cầm bằng bán đất là nơi giáp sông Bai lai, bằng quay mặt về sông (mặt tiền đường sông, đường bộ vào đất nhỏ nên chỉ đi được xe máy).

Một thời gian sau thì có người gọi vào số điện thoại của bà để liên hệ mua đất. Bà có dẫn đi xem đất và nói giá bán là 1.500.000.000 đồng nhưng phía bên mua không đồng ý. Hiện tại bà không nhớ mặt và không còn giữ số điện thoại đối với người mua đất. Bà chỉ nhớ người mua đất tên là anh V nhà gần cầu B, người còn lại là ai thì bà không rõ. Trong suốt thời gian cầm bằng bán đất thì chỉ có duy nhất nhóm của anh V đến xem đất và chỉ xem 01 lần.

Đến 28 tết âm lịch năm 2020 - 2021, do cần tiền gấp trả nợ nên 02 bên có trao đổi và thống nhất giá là 1.000.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên đến UBND xã Phong Nẫm làm thủ tục sang tên. Tại UBND xã thì cán bộ địa chính là ông A có hỏi các bên là đã coi đất chưa thì bên mua nói là ổn rồi và cùng ký tên vào hợp đồng. Do bà cần tiền gấp nên giảm giá và yêu cầu bên mua giao tiền trong 01 lần ngay khi ký hợp đồng và bên mua đã đồng ý.

Sau khi ký hợp đồng, nhận đủ tiền thì bà đã giao sổ đỏ, các giấy tờ khác (hợp đồng, xác nhận thừa kế, thỏa thuận thừa kế,...) cho bên mua để làm thủ tục sang tên. Các bên cũng thỏa thuận là phí sang tên do bên mua chịu, bà không chịu bất cứ chi phí nào khác. Việc mua bán đất là sang sổ chứ không đo lại. Việc bên mua nói chỉ đất lộ nhựa nhưng bán đất không có đường đi là không đúng. Việc mua bán đất là rõ ràng, không ai lừa dối ai và bà cũng không có phần đất nào ở lộ nhựa.

Bà không đồng ý việc bên mua yêu cầu hủy hợp đồng. Bà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng vì đất, sổ đỏ bà giao cho bên mua rồi và số tiền này bà cũng đã sử dụng hết (do đã lâu nên bà không nhớ cụ thể việc sử dụng số tiền này như thế nào).

Đối với việc nguyên đơn ngăn cản việc bà tặng cho phần đất thửa 287, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre cho con gái là chị Nguyễn Thị Thúy H bà không đồng ý. Đây là đất của vợ chồng chị H, anh Giàu E nhờ bà đứng tên giúp, nay bà làm thủ tục tặng cho đất cho chị H là để trả lại đất. Do vậy, bà đề nghị nguyên đơn không được cản trở trong việc tặng cho đất giữa mẹ con bà. Về thiệt hại của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do chị H thiếu nợ bên ngoài với lãi cao, việc sang tên đất cho chị H để chị H vay vốn Ngân hàng lấy tiền

trả nợ, nên việc không sang tên được làm cho chị H đóng lãi cao trong nhiều tháng, do đó việc có yêu cầu bồi thường thiệt hại hay không sẽ do chị H quyết định.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thuý H trình bày:*

Chị thống nhất lời trình bày của bà L đối với thửa 287, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đây là đất của chị và chồng là anh Giàu E nhưng nhờ bà L đứng tên giúp. Do đây là đất của chị nên anh V không được ngăn cản trong việc sang tên đất lại cho chị. Lý do bà L chỉ sang tên đất cho chị mà không có tên anh Giàu E là để tránh tiền thuế (tặng cho đất từ mẹ sang con thì không phải chịu tiền thuế).

Về thiệt hại của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Việc sang tên đất cho chị là để chị vay vốn ngân hàng để lấy tiền trả nợ, việc không sang tên được làm chị đóng lãi cao trong nhiều tháng, tuy nhiên chị không tính được thiệt hại là bao nhiêu nên không yêu cầu bồi thường.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Giàu E trình bày:*

Anh thống nhất lời trình bày của chị H. Phần đất thuộc thửa 287 nói trên là của vợ chồng anh nhưng nhờ mẹ vợ là bà L đứng tên giúp. Do là vợ chồng nên việc bà L chỉ làm thủ tục tặng cho đất cho chị H thì anh cũng biết và đồng ý.

Do hoà giải không thành, Tòa án nhân dân huyện G đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2021/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre, quyết định:

Căn cứ các điều 117, 398, 423, 425, 426, 427, 500, 501, 502, 503, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; các điều 138, 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Bùi Khánh V và bà Lê Thị L lập ngày 09/02/2021 đối với phần đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ghi nhận việc nguyên đơn đồng ý giao lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Buộc bà Lê Thị L phải trả lại cho anh Bùi Khánh V số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ghi nhận việc anh V không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L và chị Nguyễn Thị Thuý H lập ngày 14/6/2021 đối với phần đất thuộc thửa 287, tờ bản đồ số 20,

tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 002591, sổ vào sổ cấp GCN: CS05413 đối với phần đất thuộc thửa 287, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre mang tên Nguyễn Thị Thúy H.

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2021/QĐ - BPKCTT ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2021/QĐ-BPBD ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông Bùi Khánh V được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng ) do chị Phan Thị Hồng H đứng tên tại sổ tiết kiệm có kì hạn số AD00016966679 mở ngày 08/7/2021 mở tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thuộc huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/10/2021, bị đơn bà Lê Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Toà sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn trong khi hai bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, giao nhận tiền và giao đất xong làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn. Do đó, đề nghị Toà án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L sang cho ông V đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 3. Tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho giữa bà L và con gái Nguyễn Thị Thúy H thửa đất số 287, tờ bản đồ số 20. Công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 287, tờ bản đồ số 20 mang tên Nguyễn Thị Thúy H.

Ngày 01/11/2021, Viện Kiểm sát nhân dân huyện G có quyết định kháng nghị có nội dung: Theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chỉ yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với chị Nguyễn Thị Thúy H đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 20, không yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở TNMT tỉnh Bến Tre cấp cho chị Nguyễn Thị Thúy H. Do đó, việc Toà sơ thẩm tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị Thúy H là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, vi phạm khoản 1 Điều 5 BLTTDS về quyền tự định đoạt của đương sự và thẩm quyền của TAND cấp huyện tại khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nội dung kháng cáo và trình bày: Bà L chuyển nhượng cho anh V thửa số 02, tờ bản đồ số 3 là chuyển nhượng trọn thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng theo diện tích, trước khi mua bán bà L có chỉ vị trí đất, anh V đồng ý thì mới giao tiền, bà L cũng đã giao đất và giấy tờ cho anh V xong, hiện

nay diện tích đất giảm là do đất lở chứ không phải do bà L. Đối với thửa đất số thửa 287, tờ bản đồ số 20 mà bà L tặng cho chị H không có liên quan gì đối với thửa đất số 02 mà anh V đang tranh chấp, anh V cho rằng bà L có hành vi tẩu tán tài sản để yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho giữa bà L và chị H là không có căn cứ, bởi vì thời điểm đó vụ án còn đang giải quyết, không có cơ sở xác định bà L có hành vi tẩu tán tài sản nên anh V không có quyền yêu cầu huỷ hợp đồng để ngăn chặn tẩu tán tài sản, đồng thời thửa đất số 287 thực chất không phải của bà L mà bà L chỉ đứng tên giùm con rể là anh Giàu E, sau đó bà L chuyển tặng cho lại con gái là để tránh nộp tiền thuế. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm lại thụ lý và tuyên huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L và chị H và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H là vượt quá thẩm quyền, vi phạm pháp luật nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L và chị H, anh Giàu E. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:*

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện G, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2021 giữa anh Bùi Khánh V và bà Lê Thị L phần đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 3. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/6/2021 giữa bà Lê Thị L và chị Nguyễn Thị Thúy H phần đất thuộc thửa 287, tờ bản đồ số 20 và không tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 287, tờ bản đồ số 20 mang tên Nguyễn Thị Thúy H.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện G và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.*

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn anh Bùi Khánh V yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2021 giữa anh Bùi Khánh V và bà Lê Thị L đối với phần đất có diện tích 2420m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế có diện tích 1327,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 3, toạ lạc xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị L đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu bà Lê Thị L trả lại số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng của hợp đồng chuyển nhượng, lý do diện tích đất trong hợp đồng không đúng với diện tích đất theo qua đo đạc thực

tế; đồng thời nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2021 giữa bà Lê Thị L và chị Nguyễn Thị Thúy H đối với phần đất thuộc thửa 287, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ngăn chặn bị đơn tẩu tán tài sản. Bị đơn bà Lê Thị L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và nguyên đơn đã thực hiện xong, hai bên đã giao nhận tiền và bị đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn xong, bị đơn không đồng ý huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái là Nguyễn Thị Thúy H vì đây là phần đất của vợ chồng chị H.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2021 giữa anh Bùi Khánh V và bà Lê Thị L đối với phần đất có diện tích 2420m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 3:

Theo nội dung của hợp đồng thể hiện bà L có chuyển nhượng cho anh V phần đất có diện tích 2420m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Phong Nẫm đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên thừa nhận anh V đã giao đủ 01 tỷ đồng cho bà L và bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan cho anh V xong. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục chuyển quyền, anh V phát hiện có sự nhầm lẫn trong hợp đồng nên vẫn chưa thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thì phần đất chuyển nhượng có diện tích là 1327,9m<sup>2</sup>, ít hơn diện tích ghi trong hợp đồng gần 1.100m<sup>2</sup>, do phía Bắc của phần đất chuyển nhượng giáp với thửa số 4 (tờ 1) giáp với sông B, do sạt lở nên toàn bộ thửa số 4 (tờ 1) và một phần thửa số 2 (2b) đã sạt lở xuống sông, chỉ còn thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 mà không còn đủ diện tích theo đo đạc thực tế.

Xét thấy, tuy hợp đồng chuyển nhượng được ký kết trên tinh thần tự nguyện, nhưng diện tích đất thực tế chênh lệch lớn hơn nhiều so với diện tích đất theo hợp đồng, bà L cho rằng việc chuyển nhượng là theo sổ đỏ nên không có đo đạc lại và bà không biết diện tích đất bị thiếu do sạt lở, tuy nhiên bà là chủ sử dụng đất trên 30 năm nên việc bà cho rằng diện tích đất bị thiếu do sạt lở là không có căn cứ, mặc khác bà L không thông báo cho anh V biết nên đã tạo sự nhầm lẫn dẫn đến việc ký kết hợp đồng không đạt được mục đích của bên mua. Đồng thời, trong quá trình giải quyết, hai bên thống nhất là sau khi ký hợp đồng tại UBND xã Phong Nẫm thì về nhà anh V để giao nhận tiền, từ đó không có gặp nhau, nên có cơ sở xác định hai bên chỉ thực hiện giao nhận tiền mà chưa bàn giao đất nên xem như hợp đồng cũng chưa hoàn thành, nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh V nên anh V yêu cầu huỷ hợp đồng là có cơ sở. Do hợp đồng bị huỷ, các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, do anh V đã giao cho bà L 01 tỷ đồng nên bà L phải hoàn trả lại 01 tỷ đồng cho anh V, anh V phải trả lại cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan, ghi nhận anh V không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[3] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2021 giữa bà Lê Thị L và chị Nguyễn Thị Thúy H đối với phần đất thuộc thửa 287, tờ bản đồ số 20:

Vào ngày 12/6/2021 khi Toà sơ thẩm thụ lý bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà L và chị H thì tại thời điểm đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L và chị H đã thực hiện xong, chị H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 287 vào ngày 02/7/2021. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2, tờ bản đồ số 3 giữa anh V và bà L đang được giải quyết, không có liên quan đến phần đất thuộc thửa số 287, tờ bản đồ số 20 mà bà L tặng cho chị H, nên không có căn cứ cho rằng bà L có hành vi tẩu tán tài sản để yêu cầu ngăn chặn và yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho giữa bà L và chị H. Tuy nhiên, Toà sơ thẩm lại thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của anh V và tuyên huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L và chị H và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H là vượt quá thẩm quyền, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị H, anh Giàu E. Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2021 giữa bà Lê Thị L và chị Nguyễn Thị Thúy H đối với phần đất thuộc thửa 287, tờ bản đồ số 20, tọa lạc xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần như đã nêu trên, xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện G đề nghị không tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 287, tờ bản đồ số 20 mang tên Nguyễn Thị Thúy H là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, tuy nhiên cấp sơ thẩm lại buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả là chưa đúng quy định nên cấp phúc thẩm sửa lại phần án phí, chỉ buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được không chấp nhận đối với yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.



[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2021/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 117, 398, 423, 425, 426, 427, 500, 501, 502, 503, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; các điều 138, 147, 157, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Bùi Khánh V.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/02/2021 giữa anh Bùi Khánh V và bà Lê Thị L đối với phần đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre do hộ ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc anh Bùi Khánh V phải giao trả lại cho bà Lê Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ có liên quan đối với phần đất này.

Buộc bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Bùi Khánh V số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Ghi nhận việc anh V không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 14/6/2021 giữa bà Lê Thị L và chị Nguyễn Thị Thúy H đối với phần đất thuộc thửa số 287, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**3.** Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre. Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 06/2021/QĐ-BPBD ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

**4.** Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị L phải hoàn trả cho anh Bùi Khánh V chi phí tố tụng là 2.869.000 (hai triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn) đồng.

**5.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị L phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007904 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Anh Bùi Khánh V không phải nộp án phí đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng được chấp nhận. Hoàn trả cho anh V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007861 ngày 13/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Anh Bùi Khánh V phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008497 ngày 12/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

**6. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Bà Lê Thị L không phải nộp án phí. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002037 ngày 28/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**