

Bản án số:116/2020/DS-PT  
Ngày 28- 8- 2020  
V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Đặng Đức Hào

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 3 và ngày 28 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 10/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2020/ QĐ-PT ngày 25/02/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 26A/2020/QĐ-PT ngày 17/3/2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 110/2020/TB - TA ngày 07/8/2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 19, ấp P , xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 19,ấp P , xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (theo giấy ủy quyền ngày 26/01/2016, có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Trần Văn V, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ 15, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

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

1. Bà Vũ Thị H, sinh năm, 1961; địa chỉ: Tổ 19, ấp P , xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 15, ấp P , xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày:***

Năm 1994, gia đình Ông mua của ông Nguyễn Đức Q một mảnh đất thổ cư diện tích 9m x 23m, xứ đông lộ, đường 2 sau chợ H. Năm 1998, Ủy ban nhân dân xã H cấp biên nhận cho gia đình Ông với diện tích 209m<sup>2</sup> thuộc thửa 537, tờ bản đồ số 24. Ngày 17/01/2001, Ông mua thêm của ông Q 1m x 23m.

Ngày 14/01/2001, Ông chuyển nhượng cho ông Trần Văn V 5mx23m giáp đất ông N (sau này là ông Phạm Văn C). Ngày 06/09/2007, ông V hỏi mua phần đất còn lại nhưng Ông trả lời chỉ còn 4m. Ông V nói lô đất của ông Q chỉ có 18m nên Ông tưởng thật nên làm giấy chuyển nhượng cho ông V 4m với giá 40.000.000 đồng. Hai bên làm giấy tay nhận cọc 10.000.000 đồng nhưng vợ Ông là bà Vũ Thị H không chịu nên không ký tên. Vài ngày sau vợ Ông hoài nghi nên bảo Ông và con là Trần Văn N đo lại đất của ông Quang thì đúng là 19m. Ông Đ đo lại đất đã bán cho ông V thì là 5,8m dư 0,8m; đất còn lại của ông Đ chỉ còn 4,2m. Ông V giải thích đất dư là mua của ông C 0,8m nhưng Ông biết ông C không còn đất để bán vì vậy ông V lấn đất của gia đình Ông mà Ông không biết. Ông đã hủy giấy đặt cọc và yêu cầu ông V trả lại 0,8m đất lấn chiếm.

Ngày 09/09/2007, vợ chồng Ông đã trả tiền cọc nhưng gia đình ông V không đồng ý. Khoảng tháng 9 năm 2011, ông V mua nhà gỗ, nói thêm phía trước xây tường rào xung quanh, Ông và con trai là anh N đã ngăn cản nhưng ông V thách thức và đuổi đánh gia đình Ông. Vì vậy Ông làm đơn yêu cầu Tòa án buộc ông V phải trả lại gia đình Ông diện tích đất đã lấn chiếm là 2.3m x 23m = 52,9m<sup>2</sup> và gia đình ông trả lại tiền đặt cọc 10.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Trần Văn N vẫn giữ nguyên trình bày của ông Đ và yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 06/9/2007 là vô hiệu, buộc ông V trả cho ông Đ diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 50,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 537 tờ bản đồ số 24 năm 2005 (trùng ứng với lô 2, thửa 457, bản đồ 108 năm 2017).

***Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Trần Văn V trình bày:***

Ngày 14/01/2001, vợ chồng Ông có mua của vợ chồng ông Đ diện tích đất là 5mx23m thuộc thửa 537, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã H, huyện X với giá 9.500.000 đồng. Vợ chồng Ông đã trả đủ tiền và nhận đất, hai bên làm giấy tay.

Ngày 06/9/2007, vợ chồng Ông mua thêm của vợ chồng ông Đ diện tích 4m x 23m sát miếng đất nêu trên với giá 38.000.000 đồng cộng với 2.000.000 đồng tiền lãi suất nữa là tổng cộng 40.000.000 đồng. Lần này đặt cọc được lập giấy tay

do ông N viết, vợ chồng ông Đ đồng ý bán cho vợ chồng ông V, vợ chồng ông V giao trước 10.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn tới ngày 02/11/2007 sẽ trả. Đúng hẹn, ngày 02/11/2007 vợ chồng Ông và ông G đến nhà ông Đ trả tiền nhưng ông Đ không nhận và nói Ông phải đưa thêm 40.000.000 đồng nữa mới viết giấy tay cho diện tích 5m x 23m. Ông nói nếu có 5m thì mua nhưng anh N nói “ có hay không thì không cần biết tôi cứ bán 5m đất bên nhà ông C”. Ông nói đất bên đất C đã Ông đã mua thì ông N nói đất bên nhà ông C, Ông không mua tôi cũng lấy 10.000.000 đồng, ông muốn đưa đi đâu thì đưa. Do không giao được tiền nên Ông và ông Đồng đi về. Chữ ký trong giấy đặt cọc ngày 06/9/2007 là của Ông.

Nay, Ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06/9/2007 và hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2007 có hiệu lực pháp luật. Về diện tích đất tranh chấp 50,1m<sup>2</sup> đất (ngang 2,3m, dài 21,72m) mà vợ chồng Ông đang sử dụng là do Ông nhận chuyển nhượng của ông C 1m ngang, số tiền đặt cọc 10 triệu đồng tương ứng với 1,3m chiều ngang do đó không chấp nhận yêu cầu của ông Đ.

***Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Vũ Thị H trình bày: Bà là vợ ông Đ, bà thống nhất với trình bày của chồng và con là ông N.

2. Bà Đỗ Thị T trình bày: Bà là vợ ông V, bà thống nhất với trình bày của ông V và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 122, 131, 256, 257, 258, 688, 689, 690, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 24, Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án ; tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn Đ đối với ông Trần Văn V.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4 x 23m = 92m<sup>2</sup> thuộc thửa số 537, tờ bản đồ 24 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn V theo Giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 06/09/2007 là hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Trần Văn V, bà Đỗ Thị T tháo dỡ toàn bộ nhà, vật kiến trúc có trên phần đất diện tích 50,1m<sup>2</sup> thuộc thửa số 537, tờ bản đồ số 24 năm 2005 (tương ứng Lô 2, thửa số 457, tờ bản đồ 108 năm 2017) tọa lạc tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu giao trả cho ông Trần Văn Đ, bà Vũ Thị H.

- Buộc ông Trần Văn Đ, bà Vũ Thị H trả lại tiền đặt cọc cho ông Trần Văn V 10.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí , trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03 tháng 12 năm 2019, ông Trần Văn V làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận cho gia đình ông V được sử dụng diện

tích 1m x 23m trong diện tích 4mx23m thửa 537, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại xã H, huyện X tương ứng với 10.000.000 đồng đã trả cho ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông Trần Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:***

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Nguồn gốc đất đang tranh chấp do ông Nguyễn Đức Q chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ năm 1994 với diện tích 9mx23m = 207m<sup>2</sup>, năm 1998 gia đình ông Đ được cấp giấy biên nhận kê khai ruộng đất thửa 537, tờ bản đồ số 24 diện tích 209m<sup>2</sup>. Ngày 14/01/2001, vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho ông Trần Văn V diện tích 5mx23=115m<sup>2</sup>. Ngày 17/01/2001, ông Đ mua thêm 1m ngang x23m của ông Quang (giáp phần đất bà Cúc) nên diện tích còn lại của gia đình ông Đ là 5m x 23m.

Ông V cho rằng ông V nhận chuyển nhượng của ông C 01 m ngang, nhưng thực tế ông C đang sử dụng thửa đất 456, thửa đất này liền kề với thửa đất 457 của ông Đ. Toàn bộ diện tích mà ông V đang sử dụng đều thuộc thửa 457 do đó lời khai của ông V cho rằng chuyển nhượng của ông C 1m đất chiều ngang là không có cơ sở. Việc ông V cho rằng ông Đ đã nhận tiền cọc 10 triệu đồng của ông V thì ông V được quyền sử dụng 01 m ngang là không có căn cứ để chấp nhận vì các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà Vũ Thị H là vợ của ông Đ không hề thỏa thuận và ký vào giấy sang nhượng cho ông V và đây là tài sản C của vợ chồng ông Đ bà H nên ông Đ có nhận cọc thì việc sang nhượng này bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên khi ông V mua diện tích 5m x23m và đã xây nhà ngay trong năm 2001, lấn sang phần đất của ông Đ nhưng phía ông Đ không tranh chấp, bị đơn cho rằng đất do nguyên đơn đo đạc và giao cho bị đơn. Nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn lấn đất mà nguyên đơn không biết, như vậy chính nguyên đơn cũng không biết ranh đất của mình nhận chuyển nhượng của ông Quang tới đâu. Mãi tới năm 2007 sau khi chuyển nhượng lần 2 thì tới năm 2013 các bên mới tranh chấp tại UBND. Theo giấy sang nhượng ngày 14/01/2001 ông Đ chuyển nhượng phần đất cho ông V có diện tích 5x23m; vị trí tiếp giáp như sau: Đông giáp đất ông N (bây giờ là đất ông C); tây giáp đất còn lại của ông Đ (4m ngang); nam giáp ông Quang; bắc giáp đường II. Như vậy diện tích đất của ông V sẽ lấy mốc từ phía đông giáp nhà ông C hiện nay kéo sang phía tây 5m, thực tế theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đo vẽ thì nhà của ông V hiện nay lấn sang phần đất còn lại của ông Đ là 13,1m<sup>2</sup> do đó ông V phải trả lại phần đất này cho ông Đ là có căn cứ. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Trần Văn V, bà Đỗ Thị T tháo dỡ toàn bộ nhà, vật kiến trúc có trên phần đất diện tích 50,1m<sup>2</sup> là không phù

hợp với thực tế và gây thiệt hại đến quyền lợi của gia đình ông V. Vì vậy để tránh gây thiệt hại về tài sản khi phải tháo dỡ đập bỏ căn nhà hiện ông V đã xây dựng từ 2001 mà một phần có lỗi của ông Đ thì cần công nhận cho ông V được sử dụng phần diện tích này và ông V, bà T phải hoàn trả lại cho ông Đ, bà H giá trị quyền sử dụng diện tích đất 13,1m<sup>2</sup> theo giá thị trường là phù hợp đồng thời ông Đ phải trả lại cho ông V số tiền đặt cọc 10 triệu đồng.

Viện kiểm sát nhân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn V; Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án số 54/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trần Văn V nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo nêu trên như sau:

Ông V trình bày mua của ông Đ 5m x 23m và làm nhà từ khi mua năm 2001 do ông Đ chỉ ranh, phần này không tranh chấp. Sau này mua thêm diện tích đất còn lại, mới đặt cọc. Hiện nay ông Đ đang sử dụng 3m x 23m còn ông V đang sử dụng 1m x 23m phần đất mới đặt cọc, ông V cho rằng cấp sơ thẩm buộc ông V trả 2,3m x 23m là không đúng. Ông V đề nghị tòa công nhận cho vợ chồng ông V được sử dụng 1m x 23m tương ứng với 10.000.000 đồng (tiền đặt cọc). Còn ông Đ trình bày diện tích đất này ông V xây nhà lấn sang đất của Ông và làm tường rào, xây nhà vệ sinh trong khi chưa mua bán xong nên Ông yêu cầu ông V tháo dỡ các công trình trên đất mới đặt cọc.

Qua trình bày của các đương sự thấy: Căn cứ sơ đồ vị trí thửa đất ngày 01/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X: Từ phần ranh nhà của ông V kéo xuống cạnh từ điểm 5 đến điểm 1 ký hiệu B; từ phần ranh nhà của ông V kéo xuống cạnh từ điểm 6 đến điểm 4 ký hiệu A, diện tích lô A có tọa độ 1, B, A, 4 có diện tích 13,1m<sup>2</sup>. Trong diện tích 50,1m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp thì ông V sử dụng 13,1m<sup>2</sup> ( lô A) đã xây nhà từ năm 2001 (còn 37m<sup>2</sup> xây dựng sau). Việc xây nhà này do ông Đ chỉ ranh, khi ông V xây nhà ông Đ cũng không kiểm tra ngăn chặn, sau đó hai bên đã chuyển nhượng cho nhau phần đất còn lại. Hai bên mới đặt cọc, chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông V đã xây tường rào, nhà phụ, láng sân xi măng là không đúng. Cấp sơ thẩm buộc ông V phải trả 50,1m<sup>2</sup> là có căn cứ, tuy nhiên cấp sơ thẩm buộc ông V đập nhà tháo dỡ các công trình xây dựng khác là không phù hợp. Bởi trong diện tích 50,1m<sup>2</sup> đất ông V lấn chiếm có 13,1m<sup>2</sup> đất ông V xây nhà trước khi đặt cọc mua lô đất sau. Vì vậy, việc tranh chấp 13,1m<sup>2</sup> là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn. Hơn nữa việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc tháo dỡ cả phần diện tích 13,1m<sup>2</sup> ( lô A) là 1 phần căn nhà của ông V thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ căn nhà. Qua xem xét thì diện tích đất

còn lại của nguyên đơn sau khi trừ  $13,1m^2$  thì vẫn còn xây nhà được ( $92m^2 - 13,1m^2$ ), do đó cần chấp nhận kháng cáo của ông V, công nhận phần diện tích đất đã xây nhà cho ông V (lô A), còn công trình phụ trên thửa đất, tường rào thì ông V phải tháo dỡ trả cho ông Đ. Ông V phải hoàn trả giá trị đất diện tích là  $13,1m^2$  cho ông Đ.

Cụ thể như sau:  $13,1m^2 \times 3.000.000đ/m^2 = 39.300.000$  đồng. Khấu trừ 10.000.000 đồng ông V đã đưa trước, như vậy số tiền còn lại là 29.300.000 đồng.

Xét trình bày của ông V và giấy chuyển nhượng về việc ông V nhận chuyển nhượng 0,8m ngang của ông C do ông V cung cấp thì thấy: Theo ông V sau khi mua đất của nguyên đơn, thì trước khi làm nhà ông V có mua thêm của ông C 0,8m ngang nên việc nguyên đơn chỉ ranh sát tường nhà ông C là không đúng mà phải chừa ra 0,8m nên ông V mới yêu cầu đo vẽ lại. Xét trình bày của ông C và qua xem xét thực tế tại buổi đo vẽ lại thì thấy ông C có hai lô đất ngang khoảng 10m (đã bán cho người khác xây nhà), khi chỉ ranh đo lại hai lô đất này (có tường nhà) là 9,6m, chỉ còn 0,4m ngang, như vậy ông C không thể có 0,8m ngang để chuyển nhượng cho ông V. Vì vậy sơ đồ vị trí đo vẽ ngày 04/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không phản ánh thực tế sử dụng đất của các bên, và không phù hợp với các lô đất khác. Trong khi đó các lô đất giáp ranh đã có tường xây ổn định, phần đất của ông Đ, ông V phía trước giáp đường, phía sau lô đất là tường rào của hộ khác xây đã ổn định không tranh chấp. Vì vậy, không áp dụng sơ đồ đo vẽ ngày 04/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và lời trình bày của ông C cũng như giấy sang nhượng đất giữa ông C và ông V (BL 97).

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Chi phí đo vẽ tại cấp phúc thẩm: Đo vẽ theo yêu cầu của ông V và sự chỉ ranh của ông V và ông C nên ông V phải chịu 3.211.000 đồng và đã nộp đủ.

- Về án phí sơ thẩm do sửa án sơ thẩm nên sửa án phí.

- + Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông V, bà T phải chịu án phí trên số tiền phải cho ông Đ, bà H là 1.465.000 đồng.

Ông Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.470.000 đồng.

- + Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2007 của ông Trần Văn Đ được chấp nhận nên ông V, bà T phải chịu án phí 200.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn V. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc như sau:

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 131, 256, 257, 258, 688, 689, 690, 697, 699, 702 Bộ luật Dân sự 2006; Điều 24, 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ đối với ông Trần Văn V.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích  $4m \times 23m = 92m^2$  thuộc thửa 537, tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn V theo giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 06/9/2007 là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Văn V và bà Đỗ Thị T tháo dỡ toàn bộ nhà tạm, vật kiến trúc có trên diện tích  $37m^2$  đất thuộc thửa 537, tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã H, huyện X giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ và bà Vũ Thị H.

- Ông Trần Văn V và bà Đỗ Thị T được quyền sử dụng  $13,1m^2$  đất thuộc thửa 537, tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Buộc ông Trần Văn V và bà Đỗ Thị T trả lại cho ông Trần Văn Đ và bà Vũ Thị H số tiền 29.300.000 ( hai mươi chín triệu ba trăm ngàn) đồng.

*(Vị trí thửa đất theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 01/11/2017 kèm theo bản án).*

*Các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chưa thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:

- Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Buộc ông Trần Văn V và bà Đỗ Thị T hoàn trả cho ông Trần Văn Đ và bà Vũ Thị H 3.020.000 ( ba triệu không trăm hai mươi ngàn) đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Trần Văn V, bà Đỗ Thị T phải chịu 1.465.000 (một triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.470.000 (một triệu bốn trăm bảy mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 02062 ngày 17/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Trần Văn V, bà Đỗ Thị T phải chịu 200.000(hai trăm ngàn) đồng.

3. Chi phí tố tụng và án phí phúc thẩm:

- Chi phí đo vẽ: Ông Trần Văn V phải chịu là 3.211.000 ( ba triệu hai trăm mười một ngàn) đồng và đã nộp đủ.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Trần Văn V 300.000 ( ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001517 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BRVT;
- TAND h.Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Chi cục THA h Xuyên Mộc;
- Lưu hồ sơ vụ án.

*Đã ký tên, đóng dấu*

**Nguyễn Thị Phương Bắc**

