

Bản án số: 52/2025/DS-ST

Ngày: 30/12/2025

V/v tranh chấp đòi lại tài sản  
là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Thu Lan

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Bùi Trung

2. Ông Nguyễn Đức Nhơn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Như - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Kim Yên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 tháng 12 năm 2024, ngày 23 và ngày 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2023/TLST- DS ngày 24/02/2023 và thụ lý bổ sung số 23/TB-TLVA ngày 01/8/2024, về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2024/QĐXXST-DS ngày 26/8/2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 698/TB-TA ngày 15/12/2025, giữa:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh T - sinh năm 1946; cư trú tại thôn M, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

**\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Chị Phạm Thị T1 - sinh năm 1987; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện T (nay là thôn A, xã T), tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 10/3/2023).

**- Bị đơn:** Anh Nguyễn Văn T2 - sinh năm 1984; cư trú tại thôn B, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Bà Hồ Thị D - sinh năm 1948; cư trú tại thôn M, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

2. Anh Nguyễn Thành D1 - sinh năm 1975; cư trú tại khu phố T, thị trấn C, huyện S, tỉnh Phú Yên (nay là xã S, tỉnh Đắk Lắk).

3. Anh Nguyễn Thành H - sinh năm 1978; cư trú tại **thôn M, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.**

*\* Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thành H:* Chị Phạm Thị T1 - sinh năm 1987; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện T (nay là thôn A, xã T), tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 10/3/2023).

4. Anh Nguyễn Thanh H1 - sinh năm 1991; cư trú tại số A đường T, phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Cháu Nguyễn Văn T3 - sinh năm 2010.

6. Cháu Nguyễn Thị Ngân H2 - sinh năm 2015

*\* Người đại diện theo pháp luật của cháu T3 và cháu H2:* Anh Nguyễn Văn T2 - sinh năm 1984; cư trú tại thôn B, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi (là cha đẻ của cháu T3 và cháu H2).

7. Bà Nguyễn Thị K - sinh năm 1954; cư trú tại thôn B, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

8. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:* Bà Võ Thị H3 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Thôn D, xã B, tỉnh Quảng Ngãi.

*(Ông Nguyễn Thanh T, chị Phạm Thị T1, anh Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị K có mặt; bà Hồ Thị D, anh Nguyễn Thành D1, anh Nguyễn Thanh H1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Quảng Ngãi có yêu cầu xét xử vắng mặt).*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/01/2023; đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 19/02/2023 và ngày 25/7/2024, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T do chị Phạm Thị T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 1997, ông Nguyễn Thanh T và bà Hồ Thị D có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị K ở thôn B, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi có chiều ngang theo đường giao thông là 06m, chiều dài từ trước ra sau, hiện có giới cận: Phía Nam giáp đường bê tông; phía Bắc giáp đường, phía Đông giáp thửa đất số 376, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; phía Tây giáp thửa đất số 82, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; hai bên có lập *Giấy chuyển nhượng vườn* ở đề ngày 30/4/1997. Ngày 26/4/2000, hộ ông Nguyễn Thanh T được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là

GCNQSDĐ) thuộc thửa đất số 888, tờ bản đồ số 6, diện tích 240m<sup>2</sup> (mục đích sử dụng T), xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa 888). Hiện trên thửa 888 không có tài sản gì.

Tháng 8/2022, ông T làm hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ nhưng bị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện B trả hồ sơ vì lý do thửa 888 nằm trong thửa đất số 375, tờ bản đồ số 24, diện tích 351,2m<sup>2</sup> (trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 301,2m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác), xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ cho anh Nguyễn Văn T2 vào ngày 19/7/2022 (sau đây viết tắt là thửa 375).

Sau đó, gia đình ông T tiến hành đo đạc thì phát hiện anh T2 đã làm nhà ở lấn sang thửa 888 của ông khoảng 40cm nên ông T đã làm đơn đề nghị UBND xã B tổ chức hòa giải nhưng các bên không thoả thuận được.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T2 phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn sang đất của ông T, cụ thể: Một phần nhà gạch, diện tích 3,4m<sup>2</sup> (chiều ngang 0,35m, chiều dài 9,7m); một phần máng nước (có kết cấu xi măng), diện tích 0,96m<sup>2</sup> (chiều ngang 0,35m, chiều dài 2,73m) và một phần mái hiên bằng tôn, diện tích 2,4m<sup>2</sup> (chiều ngang 0,43m, chiều dài 5,5m) thuộc thửa 888, để trả lại đất cho ông T, bà D và hủy GCNQSDĐ thửa 375.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T đồng ý để anh T2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có công trình xây dựng của anh T2 lấn sang đất thửa 888 của ông T, có chiều dài từ trước ra sau (từ phía Nam sang phía Bắc), nhưng anh T2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà D số tiền 60.000.000 đồng; ông T tự nguyện chịu ½ chi phí tố tụng khác.

*\* Tại đơn xin phản hồi ý kiến ngày 14/6/2023, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là anh Nguyễn Văn T2 trình bày:* Năm 1989 - 1990, UBND xã B giao cho cha, mẹ của anh là ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị K diện tích đất 1.460m<sup>2</sup> tại khu kinh tế mới Bàu Chuốc; ông P, bà K đã làm nhà ở trên thửa đất này. Năm 1997, do gia đình gặp khó khăn về kinh tế nên ông P, bà K đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T, bà Hồ Thị D một phần đất về phía Tây của thửa đất, sát đất của ông Nguyễn B; phần đất chuyển nhượng có kích thước chiều ngang phía trước và phía sau đều 06m, chiều dài từ trước ra sau với giá 6,6 chỉ vàng; sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T và bà D để đất trống, chưa sử dụng.

Ngày 30/12/2000, hộ ông P được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.220m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất T và 1.020m<sup>2</sup> đất vườn) tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa 651).

Năm 2011, hộ ông P làm thủ tục tách thửa 651 thành 03 thửa là thửa đất số 184, diện tích 760m<sup>2</sup> (sau đây viết tắt là thửa 184); thửa đất số 185, diện tích 152m<sup>2</sup> (sau đây viết tắt là thửa 185) và thửa đất số 186, diện tích 323m<sup>2</sup> (sau đây viết tắt là

thửa 186), cùng tờ bản đồ số 24, xã B, được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông P, bà K vào ngày 09/8/2012.

Năm 2019, thửa 184 được biến động thành thửa đất số 321, tờ bản đồ số 24, diện tích 748m<sup>2</sup> (sau đây viết tắt là thửa 321). Năm 2022, thửa 321 được tách thành 02 thửa là thửa đất số 375, diện tích 351,2m<sup>2</sup> (sau đây viết tắt là thửa 375) và thửa đất số 376, diện tích 396,8m<sup>2</sup> (sau đây viết tắt là thửa 376), cùng tờ bản đồ số B, xã B.

Ngày 14/5/2022, bà K tặng cho anh thửa 375, nhưng thực tế vào năm 2010, ông P và bà K đã cho anh một phần diện tích thửa 651 để làm nhà, nhưng đến năm 2022 mới hoàn tất thủ tục giấy tờ sang tên cho anh. Do phần đất ông P, bà K cho anh làm nhà vào năm 2010 với thửa 888 của ông T không có ranh giới rõ ràng, chính xác ngoài thực địa; thửa 888 ông T chưa sử dụng nên khi ông P, bà K chỉ vị trí đất làm nhà ở đâu thì anh tiến hành đào móng, làm nhà ở vị trí đó.

Tuy nhiên, sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2023, thì anh mới biết một phần công trình xây dựng của anh lấn sang thửa 888 của ông T, cụ thể: Một phần nhà gạch, diện tích 3,4m<sup>2</sup> (chiều ngang 0,35m, chiều dài 9,7m); một phần máng nước (có kết cấu xi măng), diện tích 0,96m<sup>2</sup> (chiều ngang 0,35m, chiều dài 2,73m) và một phần mái hiên bằng tôn, diện tích 2,4m<sup>2</sup> (chiều ngang 0,43m, chiều dài 5,5m). Anh đồng ý thanh toán giá trị diện tích đất gắn liền với một phần nhà gạch và một phần máng nước cho ông T theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH T5 thực hiện ngày 20/10/2023, còn một phần mái hiên thì anh tự nguyện tháo dỡ để trả lại đất cho ông T.

Tại phiên tòa, ông T đồng ý để cho anh được quyền quản lý, sử dụng phần đất có công trình xây dựng của anh lấn sang đất thửa 888 của ông T, có chiều dài từ trước ra sau (từ phía Nam sang phía Bắc), nhưng anh phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà D số tiền 60.000.000 đồng và ông T tự nguyện chịu ½ chi phí tố tụng khác, thì anh đồng ý.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị D, anh Nguyễn Thành D1, anh Nguyễn Thanh H1 cùng trình bày:* Bà và các anh là vợ, con của ông Nguyễn Thanh T. Bà và các anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà và các anh xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, kể cả phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có).

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thành H do chị Phạm Thị T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Anh Nguyễn Thành H là con của ông Nguyễn Thanh T, bà Hồ Thị D. Anh Hợp đồng Ý với yêu cầu khởi kiện của ông T; anh H không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*\* Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị K trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn P, là mẹ của anh Nguyễn Văn T2. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của anh T2.

\* *Tại Văn bản số 3617/UBND-NC ngày 28/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện B có ý kiến như sau:* Năm 1989 - 1990, UBND xã B thực hiện chủ trương trả dân Khu kinh tế mới Bàu Chuốc, trong đó có hộ ông Nguyễn P, vợ là bà Nguyễn Thị K, diện tích được giao là 1.460m<sup>2</sup>; hộ ông P xây dựng nhà ở, đến ngày 30/4/1997 ông P, bà K chuyển nhượng một phần thửa đất vườn ở cho ông Nguyễn Thanh T, bà Hồ Thị D. Năm 1998, đo đạc chỉnh lý bản đồ để cấp GCNQSDĐ, thì hộ ông P thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.220m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 1.020m<sup>2</sup> đất vườn), (địa danh Bàu Chuốc), được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ vào ngày 30/12/2000; hộ ông T thuộc thửa đất số 888, tờ bản đồ số 06, diện tích 240m<sup>2</sup> (đất ở). Ngày 30/11/1998, hộ ông T đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ, được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ vào ngày 26/4/2000.

Do hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu vào năm 2000 hiện nay chỉ có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, nên việc cấp GCNQSDĐ có đảm bảo trình tự, thủ tục và đúng quy định của pháp luật hay không, UBND huyện B không có cơ sở xác định. Kính đề nghị Tòa án xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

\* *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đều đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.*

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 144, 147, 157, 158, 271, 273, 246 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn; ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về cách hoàn trả diện tích lấn chiếm, theo hướng cắt thẳng đất từ trước ra sau, trong đó có các phần đất tranh chấp, giao cho bị đơn được quyền quản lý sử dụng; bị đơn sẽ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng; nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng khác; về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 10/01/2023, ngày 19/02/2023 và ngày 25/7/2024, nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T yêu cầu anh Nguyễn Văn T2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép để trả lại phần đất lấn chiếm cho gia đình ông và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số phát hành DH 218808, số vào sổ CS 14870 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho anh Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 19/7/2022 (sau đây viết tắt là thửa 375). Tòa án đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất (buộc tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất)”*. Tuy nhiên, ông T thừa nhận công trình xây dựng gắn liền với phần đất tranh chấp là của anh T2, ông chỉ yêu cầu tháo dỡ để trả lại đất cho ông, nên yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp là yêu cầu được giải quyết đồng thời trong cùng vụ án; mặt khác, tại phiên tòa ông T đồng ý để anh T2 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có công trình xây dựng của anh T2 lấn sang đất của ông, nhưng anh T2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông. Đối với việc xem xét hủy GCNQSDĐ (quyết định cá biệt) không phải là một quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khi giải quyết vụ án, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án, không phụ thuộc vào việc đương sự có yêu cầu hay không. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là: *“Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”* cho chính xác, đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### [1.2] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng:

[1.2.1] Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông T yêu cầu hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho anh T2, nên khi thụ lý vụ án, Tòa án đã xác định Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, theo các tài liệu do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện B cung cấp cho Tòa án thể hiện việc anh T2 được cấp GCNQSDĐ thửa 375 trên cơ sở bà Nguyễn Thị K tặng cho anh T2. Theo quy định tại mục 2 phần II Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì GCNQSDĐ thửa 375 cấp cho anh T2 là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; khi giải quyết tranh chấp thì không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ vào tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy GCNQSDĐ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q) không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.2.2] Theo Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 23/TB-TLVA ngày 01/8/2024, Tòa án đã xác định ông Lê Văn T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Theo Trích lục khai tử số 238/2023/TLKT ngày 28/12/2023 do UBND xã B cấp (bút lục 240) thể hiện ông Lê Văn T4 chết ngày 12/12/2023. Tại Biên bản làm việc ngày 20/3/2024 (bút lục 273 - 275), đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện B cung cấp thông tin như sau: *Thửa đất số 82, tờ*

bản đồ số 24, diện tích  $220m^2$  (loạt đất T), xã B, huyện B (sau đây viết tắt là thửa 82) theo bản đồ 299/TTg thuộc thửa đất số 1216, tờ bản đồ số 06, diện tích  $220m^2$  (loại đất T), được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện B cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Lê Văn T4 vào ngày 26/4/2000 và được cấp đổi theo dự án đo đạc 09 xã K cho ông Lê Văn T4, bà Trần Thị V thửa 82, diện tích  $217m^2$  (đất ở tại nông thôn) vào ngày 30/12/2014. Các đương sự cũng thừa nhận phần đất tranh chấp không liên quan đến thửa 82 của gia đình ông T4. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông Lê Văn T4 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nên sau khi ông Lê Văn T4 chết, Tòa án đã không xác định và bổ sung người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T4 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị D, anh Nguyễn Thành D1, anh Nguyễn Thanh H1 và Chủ tịch UBND xã B, tỉnh Quảng Ngãi vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

## [2] Về nội dung:

[2.1] Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc và sự biến động của thửa đất tranh chấp qua các thời kỳ như sau:

[2.1.1] Năm 1989 - 1990, UBND xã B thực hiện chủ trương trải dân ra Khu kinh tế mới Bàu Chuốc, trong đó có hộ ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị K (cha, mẹ đẻ của anh Nguyễn Văn T2) được giao  $1.460m^2$  đất (theo bản đồ 299/TTg thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 06, diện tích  $1.460m^2$ ); ông P, bà K đã làm nhà ở đến ngày 30/4/1997, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T, bà Hồ Thị D một phần diện tích đất phía Tây có chiều ngang 06m, chiều dài hết đất với giá 6,6 chỉ vàng; hai bên có lập *Giấy chuyển nhượng vườn ở* ngày 30/4/1997 (bút lục 287); từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông T và bà D để đất trống, không sử dụng.

[2.1.2] Năm 1998, đo đạc chỉnh lý bản đồ để cấp GCNQSDĐ thì hộ ông T được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ thuộc thửa đất số 888, tờ bản đồ số 06, diện tích  $240m^2$  (đất T) vào ngày 26/4/2000 (sau đây viết tắt là thửa 888), (bút lục 05) và hộ ông P được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 06, diện tích  $1.220m^2$  (trong đó có  $200m^2$  đất T và  $1.020m^2$  đất vườn) vào ngày 30/12/2000 (sau đây viết tắt là thửa 651), (bút lục 68).

[2.1.3] Theo bản đồ đo vẽ năm 2001 (bút lục 106) thì thửa 888 và thửa 651, diện tích  $1.220m^2$  biến động thành thửa đất số 131, tờ bản đồ số 12, diện tích  $1.572m^2$  (sau đây viết tắt là thửa 131).

[2.1.4] Theo bản đồ đo vẽ năm 2007 (bút lục 105), thửa 888 và thửa 651, diện tích  $1.220m^2$  thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 24, diện tích  $1.560m^2$  (sau đây viết tắt là thửa 83).

[2.1.5] Khi cấp GCNQSDĐ thửa 888, diện tích  $240\text{m}^2$  cho hộ ông T và thửa 651, diện tích  $1.220\text{m}^2$  cho hộ ông P đã bao gồm một phần diện tích đất do UBND xã B quản lý, nên theo bản đồ đo vẽ năm 1998, bản đồ đo vẽ năm 2001 và bản đồ đo vẽ năm 2007 đều có phần diện tích đất bờ lô do UBND xã B quản lý.

[2.1.6] Năm 2012, cấp đổi và chỉnh lý lại bản đồ nên diện tích thửa 83 còn lại  $1.235\text{m}^2$ , giảm  $325\text{m}^2$  ( $1.560\text{m}^2 - 1.235\text{m}^2$ ), nguyên nhân là do chỉnh lý thành đất bờ lô do UBND xã B quản lý. Sau khi chỉnh lý, thửa 83 được tách thành 03 thửa là thửa đất số 184, diện tích  $760\text{m}^2$  (trong đó có  $100\text{m}^2$  đất ở tại nông thôn và  $660\text{m}^2$  đất trồng cây hàng năm khác), (sau đây viết tắt là thửa 184); thửa đất số 185, diện tích  $152\text{m}^2$  (trong đó có  $100\text{m}^2$  đất ở tại nông thôn và  $52\text{m}^2$  đất trồng cây hàng năm khác), (sau đây viết tắt là thửa 185) và thửa đất số 186, diện tích  $323\text{m}^2$  (trong đó có  $100\text{m}^2$  đất ở tại nông thôn và  $223\text{m}^2$  đất trồng cây hàng năm khác), (sau đây viết tắt là thửa 186), cùng tờ bản đồ số 24, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông P, bà K cùng ngày 09/8/2012 (bút lục 62 - 64). Do việc chỉnh lý lại bản đồ vào năm 2012 đã trừ đi phần diện tích phía Bắc do UBND xã B quản lý, nên chiều dài thửa 83 cũng giảm theo; đồng thời, phía Bắc các thửa 184, 185, 186 đều giáp đất bờ lô.

[2.1.7] Theo bản đồ đo đạc năm 2014, thửa 184 biến động thành thửa đất số 220, diện tích  $888\text{m}^2$  (trong đó có cả phần đất do UBND xã B quản lý), (sau đây viết tắt là thửa 220); thửa 185 biến động thành thửa đất số 221, diện tích  $201\text{m}^2$  và thửa 186 biến động thành thửa đất số 222, diện tích  $323\text{m}^2$ , cùng tờ bản đồ số 24, xã B.

[2.1.8] Theo bản đồ chỉnh lý năm 2014, thửa 220 biến động thành thửa đất số 321, diện tích  $748\text{m}^2$  (sau đây viết tắt là thửa 321) và thửa đất số 320, diện tích  $140\text{m}^2$  (sau đây viết tắt là thửa 320).

[2.1.9] Năm 2019, bà K nhận thừa kế di sản của ông P đối với thửa 184 (sau đó, biến động thành thửa 320 và 321). Ngày 06/11/2019, bà K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ thửa 321, diện tích  $748\text{m}^2$  (trong đó có  $100\text{m}^2$  đất ở tại nông thôn và  $648\text{m}^2$  đất trồng cây hàng năm khác), (bút lục 89) do nhận thừa kế theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, được UBND xã B chứng thực ngày 18/9/2019 (bút lục 100 - 101). Sau khi nhận thừa kế, bà K làm thủ tục tách thửa 321 thành 02 thửa là thửa đất số 375, diện tích  $351,2\text{m}^2$  (trong đó có  $50\text{m}^2$  đất ở tại nông thôn và  $301,2\text{m}^2$  đất trồng cây hàng năm khác), (sau đây viết tắt là thửa 375) và thửa đất số 376, diện tích  $396,8\text{m}^2$  (trong đó có  $50\text{m}^2$  đất ở tại nông thôn và  $346,8\text{m}^2$  đất trồng cây hàng năm khác), cùng tờ bản đồ số 24 (sau đây viết tắt là thửa 376), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ cho bà K cùng ngày 12/5/2022 (bút lục 73, 95).

[2.1.10] Ngày 14/5/2022, bà K lập hợp đồng tặng cho anh T2 thửa 375, được Văn phòng C (bút lục 134 - 135). Ngày 19/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ cho anh T2 thửa 375 (bút lục 87).

[2.2] Tại Biên bản làm việc ngày 10/12/2025 (bút lục 396), đại diện UBND xã B (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện B) xác định: Theo GCNQSDĐ do UBND huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh T đối với thửa 888, diện tích  $240\text{m}^2$  (loại đất T), xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 26/4/2000 và cấp cho hộ ông Nguyễn P đối với thửa 651, diện tích  $1.220\text{m}^2$  (trong đó có  $200\text{m}^2$  đất T và  $1.020\text{m}^2$  đất vườn) tại xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 30/12/2000. Tuy nhiên, do sai sót trong quá trình chỉnh lý, xác lập bản đồ đã nhập thửa 888 và thửa 651 thành một thửa, sau đó qua nhiều lần biến động thì hiện thửa 888 thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 24, diện tích  $351,2\text{m}^2$  (trong đó có  $50\text{m}^2$  đất ở tại nông thôn và  $301,2\text{m}^2$  đất trồng cây hàng năm khác), xã B, huyện B (nay là tờ bản đồ số 188, xã B), tỉnh Quảng Ngãi. Thửa 375 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ cho anh Nguyễn Văn T2 vào ngày 19/7/2022 trên cơ sở hợp đồng tặng cho giữa bà Nguyễn Thị K với anh Nguyễn Văn T2, được Văn phòng Công chứng ngày 14/5/2022. Trong diện tích thửa 375 có diện tích thửa 888 cấp cho hộ ông T vào năm 2000. Tại thời điểm hiện nay, GCNQSDĐ thửa 888 vẫn đang còn hiệu lực. Trường hợp, Tòa án có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc anh T2 trả lại phần diện tích đất nguyên thuộc thửa 888 cho ông T thì mục đích sử dụng đất là đất ở tại nông thôn (nhưng không được vượt quá  $240\text{m}^2$ ), phần diện tích còn lại của thửa 375 (sau khi trừ phần đất trả cho ông T) sẽ có  $50\text{m}^2$  đất ở tại nông thôn, còn lại là đất trồng cây hàng năm khác.

[2.3] Theo GCNQSDĐ, thửa 375 có diện tích  $351,2\text{m}^2$ , nhưng theo kết quả trích đo khu đất do Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường tỉnh Q thực hiện (bút lục 329) thì thửa 375 có diện tích  $452,3\text{m}^2$ , tăng  $101,1\text{m}^2$  ( $452,3\text{m}^2 - 351,2\text{m}^2$ ) là do thửa 375 có bao gồm thửa 888, diện tích  $238,8\text{m}^2$  (giảm  $1,2\text{m}^2$  so với GCNQSDĐ [ $240\text{m}^2 - 238,8\text{m}^2$ ]) và thửa 320, diện tích  $140\text{m}^2$ . Theo Văn bản số 569/UBND ngày 12/11/2024 (bút lục 353) và Văn bản số 156/UBND ngày 16/4/2025 (bút lục 387), UBND xã B xác định: Thửa đất số 320, tờ bản đồ số 24, diện tích  $140\text{m}^2$  do hộ ông T sử dụng  $22,7\text{m}^2$  và hộ anh T2 sử dụng  $117,3\text{m}^2$ ; thửa 320 không thuộc đất UBND xã quản lý, không thuộc quỹ đất công ích. Các đương sự cũng thống nhất giải quyết theo diện tích đo đạc thực tế, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Về giá trị quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH T5 thực hiện ngày 20/10/2023 (viết tắt là Chứng thư thẩm định giá) là  $4.427.961$  đồng/ $\text{m}^2$ , không yêu cầu thẩm định giá hay định giá lại tài sản tranh chấp, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, anh T2 thừa nhận khi làm nhà có lấn sang thửa 888 của hộ ông T, cụ thể: Một phần nhà gạch, diện tích  $3,4\text{m}^2$ ; một phần máng nước, diện tích  $0,9\text{m}^2$  và một phần mái hiên (mái tôn), diện tích  $2,4\text{m}^2$ . Anh đồng ý thanh toán cho ông T, bà D giá trị quyền sử dụng đất có một phần nhà gạch và một

phần máng nước của gia đình anh lần sang đất của ông T, bà D và tự nguyện tháo dỡ một phần mái hiên, diện tích  $2,4m^2$  đã lần không gian thửa 888, để trả lại đất cho ông T và bà D.

Tại phiên tòa, ông T và anh T2 tự nguyện thỏa thuận, cụ thể: Anh T2 được tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất có các công trình xây dựng nói trên, có chiều ngang cạnh phía Nam  $0,81m$ , chiều ngang cạnh phía Bắc  $0,58m$ , chiều dài cạnh phía Đông  $39,84m$ , chiều dài cạnh phía Tây  $39,86m$ , diện tích  $27,6m^2$ , trị giá  $122.212.000$  đồng (làm tròn), ( $27,6m^2 \times 4.427.961$  đồng/ $m^2$ ). Tuy nhiên, ông T đồng ý chỉ yêu cầu anh T2 thanh toán cho ông và bà D số tiền  $60.000.000$  đồng.

Xét việc thỏa thuận của ông T và anh T2 là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.6] Tại Biên bản làm việc ngày 10/12/2025 (bút lục 396), đại diện UBND xã B đã xác định: ... *Do sai sót trong quá trình chỉnh lý, xác lập bản đồ đã nhập thửa 888 và thửa 651 thành một thửa, sau đó qua nhiều lần biến động thì hiện thửa 888 thuộc một phần thửa 375.... Trường hợp, Tòa án có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc anh T2 trả lại phần diện tích đất nguyên thuộc thửa 888 cho ông T thì mục đích sử dụng đất là đất ở tại nông thôn (nhưng không được vượt quá  $240m^2$ ), phần diện tích còn lại của thửa 375 (sau khi trừ phần đất trả cho ông T) sẽ có  $50m^2$  đất ở tại nông thôn, còn lại là đất trồng cây hàng năm khác.* GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho anh T2 thửa 375 là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự (bà K tặng cho anh T2), không phải là quyết định cá biệt, nên Hội đồng xét xử không xem xét hủy GCNQSDĐ. Tuy nhiên, như nhận định trên, trong diện tích thửa 375 có diện tích thửa 888 và tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được việc giải quyết phần đất tranh chấp, nên cần xác định rõ phần đất ông T, bà D và anh T2 được quyền quản lý, sử dụng làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông T, bà D và anh T2 khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai, cụ thể: Ông T, bà D được quyền quản lý, sử dụng phần đất phía Tây thửa 375, diện tích  $211,2m^2$  (được giới hạn bởi các điểm 2,3,12,13,19,18,2), (ký hiệu 1); anh T2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất phía Đông thửa 375, diện tích  $241,1m^2$  (được giới hạn bởi các điểm 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,3), (ký hiệu 2).

Theo GCNQSDĐ thửa 888, diện tích  $240m^2$  (loại đất T), nhưng theo đo đạc thực tế, thửa 888 có diện tích  $238,8m^2$ . Theo GCNQSDĐ thửa 375, diện tích  $351,2m^2$  (trong đó có  $50m^2$  đất ở tại nông thôn và  $301,2m^2$  đất trồng cây hàng năm khác), nhưng theo đo đạc thực tế, thửa 375 có diện tích  $452,3m^2$  trong đó có diện tích của thửa 888. Theo ý kiến của đại diện UBND xã B được thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 10/12/2025 (bút lục 396), thì phần đất ông T, bà D được quyền quản lý, sử dụng có diện tích  $211,2m^2$  đều là đất ở tại nông thôn; còn phần đất anh T2 được quyền quản lý, sử dụng có diện tích  $241,1m^2$  sẽ có  $77,6m^2$  đất ở tại nông thôn ( $50m^2$  của thửa 375 và  $27,6m^2$  của thửa 888) và  $163,5m^2$  đất trồng cây hàng năm khác.

(Phần đất các đương sự được quyền quản lý, sử dụng có sơ đồ kèm theo và là một phần không thể tách rời của bản án).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

[2.7] Về tài sản (công trình xây dựng, cây lâu năm) gắn liền với thửa 375: Ông T và anh T2 không tranh chấp và thống nhất tài sản gắn liền với phần đất người nào được quyền quản lý, sử dụng thì người đó được quyền sở hữu, sử dụng nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[2.7] Đối với GCNQSDĐ thửa 888: Tại Biên bản làm việc ngày 10/12/2025 (bút lục 396), đại diện UBND xã B có ý kiến cho rằng không cần thiết phải hủy bỏ, thu hồi GCNQSDĐ thửa 888, mà trên cơ sở bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, thì cơ quan có thẩm quyền sẽ cấp đổi GCNQSDĐ cho ông T, bà D. Mặt khác, như nhận định trên thì việc UBND huyện B cấp GCNQSDĐ thửa 888 cho hộ ông T là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không hủy GCNQSDĐ thửa 888.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng; chi phí trích đo thửa đất 7.000.000 đồng; chi phí thẩm định giá tài sản 8.000.000 đồng, tổng cộng 18.000.000 đồng. Ông T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên anh T2 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng khác theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông T và anh T2 thỏa thuận thống nhất, mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  là 9.000.000 đồng. Ông T đã tạm nộp và chi phí xong, nên anh T2 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T, bà D số tiền 9.000.000 đồng.

[4] Tại phiên tòa, ông T và anh T2 thống nhất số tiền anh T2 phải hoàn trả cho ông T, bà D tổng cộng 69.000.000 đồng (giá trị quyền sử dụng đất 60.000.000 đồng + chi phí tố tụng khác 9.000.000 đồng) được thanh toán thành 03 đợt, mỗi đợt là 23.000.000 đồng vào các ngày 13/02/2026, ngày 17/8/2026 và ngày 18/12/2026. Trường hợp anh T2 vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán theo từng đợt như thỏa thuận trên, thì anh T2 có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị 27,6m<sup>2</sup> đất là 122.212.000 đồng và toàn bộ chi phí tố tụng khác là 18.000.000 đồng cho ông T và bà D, trừ số tiền mà anh T2 đã thanh toán theo đợt (nếu có).

Xét việc thỏa thuận của ông T và anh T2 là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về án phí: Ông T được chấp nhận yêu cầu nên ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; anh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.000.000 đồng (60.000.000 đồng x 5%) theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228, 235, 246, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 100, 166, 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, khoản 6 Điều 135, Điều 137 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T: Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Văn T2 về việc anh Nguyễn Văn T2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có các công trình xây dựng (một phần nhà gạch, diện tích 3,4m<sup>2</sup>; một phần máng nước, diện tích 0,9m<sup>2</sup> và một phần mái hiên (mái tôn), diện tích 2,4m<sup>2</sup>), có diện tích 27,6m<sup>2</sup> (chiều ngang cạnh phía Nam 0,81m, chiều ngang cạnh phía Bắc 0,58m, chiều dài cạnh phía Đông 39,84m, chiều dài cạnh phía Tây 39,86m) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện B (nay là tờ bản đồ số 188, xã B), tỉnh Quảng Ngãi. Anh Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thanh T và bà Hồ Thị D số tiền 60.000.000 đồng (*sáu mươi triệu*).

2. Ông Nguyễn Thanh T, bà Hồ Thị D được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 211,2m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn), (được giới hạn bởi các điểm 2,3,12,13,19,18,2), (ký hiệu 1) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện B (nay là tờ bản đồ số 188, xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

3. Anh Nguyễn Văn T2 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 241,1m<sup>2</sup> (trong đó có 77,6m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 163,5m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác), (được giới hạn bởi các điểm 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,3), (ký hiệu 2) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện B (nay là tờ bản đồ số 188, xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

(Phần đất các đương sự được quyền quản lý, sử dụng có sơ đồ kèm theo và là một phần không thể tách rời của bản án).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Văn T2 về việc mỗi người chịu ½ chi phí tố tụng khác là 9.000.000 đồng (*chín triệu*). Ông Nguyễn Thanh T đã tạm nộp và chi phí xong, nên anh Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh T, bà Hồ Thị D số tiền 9.000.000 đồng (*chín triệu*).

5. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Văn T2 về việc anh Nguyễn Văn T2 hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T, bà Hồ Thị D số tiền 69.000.000 đồng (*sáu mươi chín triệu*) được thanh toán thành 03 đợt, mỗi đợt là 23.000.000 đồng (*hai mươi ba triệu*) vào các ngày 13/02/2026, ngày 17/8/2026 và ngày 18/12/2026. Trường hợp anh Nguyễn Văn T2 vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán theo từng đợt như thỏa thuận trên, thì anh Nguyễn Văn T2 có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị 27,6m<sup>2</sup> đất với số tiền 122.212.000 đồng (*một trăm hai mươi hai triệu, hai trăm mười hai ngàn*) và toàn bộ chi phí tố tụng khác là 18.000.000 đồng (*mười tám triệu*) cho ông Nguyễn Thanh T và bà Hồ Thị D, trừ số tiền mà anh Nguyễn Văn T2 đã thanh toán thực tế (nếu có).

6. Về án phí: Ông Nguyễn Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Văn T2 phải chịu 3.000.000 đồng (*ba triệu*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp 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 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 tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

**Trịnh Thị Thu Lan**

