

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 50/2022/DS-PT
Ngày 05-12-2022
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng 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 phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán:

Ông Võ Minh Tiến

Ông Nguyễn Đức Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Trần Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 tháng 10 và ngày 05 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2022/TLPT-DS ngày 16/6/2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2022/QĐ-PT ngày 13/9/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 69/2022/QĐPT-DS ngày 18/10/2022; Thông báo về việc mở lại số 678/TB-TA ngày 28/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 177/2022/QĐ-PT ngày 24/11/2022, giữa các Đ1 sự:

- Nguyên đơn: Anh Võ Văn D - sinh năm 1983; cư trú tại thôn P, xã Ng, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Anh Đinh Văn T - sinh năm 1989; cư trú tại số 224 đường Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng và anh Lê Thành Đ – sinh năm 1998; cư trú tại số 112 đường Lý Thái Tông, phường Thanh Khê Tây, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2020 và ngày 06/9/2022).

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến Tuấn - Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thị Hồng Thanh thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ số 224 đường Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Ngọc Th - sinh năm 1958; hộ khẩu thường trú tại tổ 9, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Hiện cư trú tại xóm 1, thôn B, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Chị Đoàn Thị Lệ Q - sinh năm 1991; cư trú tại hẻm số 02 đường L, tổ 9, phường Q, thành phố Q.

** Người đại diện theo ủy quyền của chị Đoàn Thị Lệ Q:* Anh Nguyễn Thanh K - sinh năm 1989; cư trú tại thôn 2, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/8/2021).

2. Chị Đinh Thị Thu S - sinh năm 1987; cư trú tại thôn P, xã Ng, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Anh Đoàn Quang L - sinh năm 1985; cư trú tại thôn An H, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Chị Đoàn Thị Bích C - sinh năm 1986 (chết ngày 08/5/2022).

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của chị Đoàn Thị Bích C:* Ông Đoàn Ngọc Th - sinh năm 1958; cư trú tại tổ 9, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Anh Trần Minh Đ1.

6. Cháu Trần Đoàn Quốc C - sinh ngày 28/7/2017.

** Người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Đoàn Quốc C:* Anh Trần Minh Đ1 và chị Đoàn Thị Lệ Q.

Cùng cư trú tại hẻm số 02 đường L, tổ 9, phường Q, thành phố Q.

7. Ông Đoàn Thái Th2 - sinh năm 1973.

8. Bà Đoàn Thị M - sinh năm 1963.

9. Ông Đoàn Văn Đ3 - sinh năm 1967.

Cùng cư trú tại tổ 9, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

10. Bà Đoàn Thị Th4 - sinh năm 1978; cư trú tại số 182 đường N, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

11. Bà Đoàn Thị L - sinh năm 1969; cư trú tại tổ 8, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

12. Bà Đoàn Thị C - sinh năm 1971; cư trú tại tổ 7, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

13. Bà Đoàn Thị L2 - sinh năm 1975; cư trú tại ấp Sa Cá, xã Bình An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

14. Văn phòng Công chứng N

** Người đại diện theo pháp luật: Ông N – Trưởng Văn phòng*

Địa chỉ: Số 125 đường Lê Trung Đình, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người kháng cáo: Anh Võ Văn D là nguyên đơn.

(Anh Lê Thành Đ, Luật sư Nguyễn Tiến Tuấn, ông Đoàn Ngọc Th, chị Đoàn Thị Lệ Q, anh Nguyễn Thanh K có mặt tại phiên tòa; các ông, bà Đoàn Thái Th2, Đoàn Thị M, Đoàn Văn Đ3, Đoàn Thị L, Đoàn Thị C và chị Đinh Thị Thu S có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Đoàn Thị L2, anh Đoàn Quang L, anh Trần Minh Đ1, anh Đinh Văn T và đại diện Văn phòng Công chứng N vắng mặt tại phiên tòa không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/7/2020; các đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/8/2020 và ngày 24/9/2020; các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, anh Lê Thành Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đại diện trình bày:*

Ông Đoàn Ngọc Th có ký Hợp đồng chuyển nhượng cho anh Võ Văn D thửa đất số 375, diện tích 266,6m², tờ bản đồ số 21, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 375) với giá 160.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 1.250.000.000 đồng, được Văn phòng Công chứng N công chứng vào ngày 27/4/2020. Ông Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa 375 vào ngày 21/12/2018, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q đã chỉnh lý biến động tại trang 3 trong GCNQSDĐ cho anh Võ Văn D vào ngày 05/5/2020.

Khi thực hiện việc chuyển nhượng, trên đất có tài sản là ngôi nhà cấp 4 gắn liền với thửa 375. Ông Th cho biết ngôi nhà thuộc quyền sở hữu của ông Th. Về mặt ý chí, ông Th chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho anh D, nhưng do chưa có giấy chứng nhận sở hữu nhà, nên anh D và ông Th chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh D đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao tiền cho ông Th theo đúng thỏa thuận là 610.000.000 đồng; thủ tục chuyển nhượng cũng đã hoàn tất, nhưng giữa anh D và ông Th chưa thực hiện việc bàn giao thửa 375, do anh Đoàn Quang L tranh chấp.

Nay, anh D yêu cầu ông Th bàn giao tài sản là thửa 375 và tài sản gắn liền với đất cho anh D; buộc ông Th có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh D do chậm bàn giao tài sản, kể từ ngày 28/4/2020 đến khi bàn giao tài sản cho anh D với số tiền tạm tính là 10.000.000 đồng và chi phí thuê Luật sư là 40.000 000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu buộc ông Th phải bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao tài sản cho anh D với số tiền 50.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Th yêu cầu anh D phải trả số tiền còn lại là 640.000.000 đồng, anh D đồng ý nhưng do ông Th chưa bàn giao tài sản như đã thỏa thuận ngày 04/6/2020, nên anh D chưa Th toán khoản tiền nói trên. Khi nào ông Th tiến hành bàn giao tài sản cho anh D, thì anh D sẽ chuyển trả số tiền còn lại cho ông Th.

Đối với yêu cầu độc lập của chị Đoàn Thị Lệ Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th và anh D đối với thửa 375, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 27/4/2020 vô hiệu, nguyên đơn không đồng ý, vì thửa 375 là tài sản riêng của ông Th, được cha và các anh, chị em của ông Th tặng cho và được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho ông Th vào ngày 21/12/2018. Việc ông Th thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa 375 là đúng theo quy định của pháp luật, nên yêu cầu của chị Q là không có căn cứ.

** Theo đơn khởi kiện phản tố đề ngày 02/11/2020, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Đoàn Ngọc Th trình bày:*

Ngày 27/4/2020, ông chuyển nhượng cho anh Võ Văn D thửa 375 với giá chuyển nhượng thực tế là 1.250.000.000 đồng; anh D đã thanh toán cho ông 03 (ba) đợt với tổng số tiền 610.000.000 đồng, còn lại 640.000.000 đồng, anh D chưa thanh toán. Ông đã giao GCNQSDĐ thửa 375 cho anh D giữ và hoàn tất thủ tục sang tên cho anh D, nhưng anh D chưa giao đủ tiền cho ông.

Nay, ông yêu cầu anh D phải trả cho ông số tiền còn lại là 640.000.000 đồng, thì ông mới thực hiện giao đất cho anh D.

Đối với yêu cầu độc lập của chị Đoàn Thị Lệ Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với anh D đối với thửa 375, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 27/4/2020 vô hiệu, thì ông không đồng ý, vì nguồn gốc thửa 375 là của cha, mẹ ông là cụ Đoàn T (chết năm 2019) và cụ Trần Thị Hường (chết năm 1984). Năm 2018, cụ T và các anh, chị, em của ông đã lập Hợp đồng tặng cho thửa 375 cho ông, nên thửa 375 là tài sản riêng của ông; ông có quyền chuyển nhượng. Còn tài sản (ngôi nhà) gắn liền với thửa 375 là của ông và bà Nguyễn Thị Én (chết năm 2013). Ông xác nhận là ông chuyển nhượng thửa 375 và tài sản gắn liền với đất, nhưng do chưa đăng ký quyền sở hữu nhà nên ông chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì ngôi nhà gắn liền với đất là tài sản chung của

ông và bà Ớn, nên ông sẽ tự thanh toán giá trị nhà cho các con của ông số tiền 50.000.000 đồng; ông không yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung hay chia thừa kế trong cùng vụ án này.

** Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề ngày 20/11/2020, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, anh Nguyễn Thanh K là người đại diện theo ủy quyền của chị Đoàn Thị Lệ Q trình bày:*

Chị Đoàn Thị Lệ Q là con gái của ông Đoàn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Ớn (chết năm 2013). Ông Th và bà Ớn có 03 người con là anh Đoàn Quang L, chị Đoàn Thị Bích C (đã chết) và chị Q.

Về nguồn gốc thửa 375 là của ông, bà nội của chị Q là cụ Đoàn T và cụ Trần Thị Hường tạo lập. Cụ T và cụ Hường có 09 người con, chết 01 lúc còn nhỏ, còn lại 08 người gồm các ông, bà Đoàn Thái Th2, Đoàn Thị M, Đoàn Văn Đ3, Đoàn Thị Th4, Đoàn Thị L, Đoàn Thị C, Đoàn Thị L2, Đoàn Ngọc Th. Năm 1984, ông Đoàn Ngọc Th lập gia đình, được cụ T và cụ Hường cho xây nhà ở tạm sát bên nhà cụ T và cụ Hường. Năm 1997, cụ T và cụ Hường cho ông Th, bà Ớn thửa 375. Ông Th, bà Ớn xây nhà kiên cố để ở từ đó đến nay, nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, ông Th và bà Ớn đã xây dựng thêm công trình phụ, tường rào cổng ngõ như hiện nay. Sau khi bà Ớn chết, các anh chị em của chị Q vẫn sinh sống trong ngôi nhà này và cũng là nơi thờ cúng bà Ớn.

Việc ông Đoàn Ngọc Th chuyển nhượng thửa 375, chị Q hoàn toàn không biết. Đến khi ông Th đưa anh D đến để bàn giao nhà, đất thì chị Q mới biết. Nhà, đất thuộc thửa 375 là tài sản chung của ông Th và bà Ớn, nhưng ông Th chuyển nhượng cho anh D mà không được sự đồng ý của chị Q là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh, chị, em của chị Q nên chị Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa 375 giữa ông Th với anh D, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 27/4/2020 là vô hiệu. Ngoài ra, chị Q không yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là anh Đoàn Quang L trình bày:* Anh là con trai của ông Đoàn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Ớn. Anh thống nhất với trình bày và yêu cầu của chị Đoàn Thị Lệ Q. Ngoài ra, anh không bổ sung hay yêu cầu gì khác.

** Tại đơn trình bày đề ngày 04/01/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là chị Đoàn Thị Bích C trình bày:* Ông nội, các chú và các cô của chị đã ký giấy cho ông Th thửa 375, nên việc ông Th chuyển nhượng thửa 375 cho anh D để lấy tiền đi nơi khác mua đất làm nhà ở và dưỡng già, thì chị không có thắc mắc gì.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/01/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ L quan là chị Đinh Thị Thu S trình bày:* Chị là vợ của anh Võ Văn D. Chị thống nhất với trình bày và yêu cầu của anh D. Ngoài ra, chị không yêu cầu gì khác.

** Tại Bản trình bày ý kiến đề ngày 10/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan gồm các ông, bà Đoàn Thái Th2, Đoàn Thị M, Đoàn Văn Đ3, Đoàn Thị Th4,*

Đoàn Thị L, Đoàn Thị C, Đoàn Thị L2 cùng trình bày: Các ông, bà là con của cụ Đoàn T (chết ngày 16/11/2018) và cụ Trần Thị Hương (chết năm 1978). Khi còn sống, cha mẹ của các ông, bà có tạo lập được một số tài sản trong đó có thửa 375. Năm 1997, cụ T cho ông Th và bà Én thửa 375 để xây dựng nhà ở. Hiện trên thửa 375 có nhà kiên cố, công trình phụ, tường rào cổng ngõ. Các ông, bà không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thửa 375. Thửa 375 và tài sản gắn liền với đất là của ông Th và bà Én. Bà Én chết, nhưng ông Th chưa được sự đồng ý của các con mà chuyển nhượng thửa 375 là không đúng. Các ông, bà thống nhất với yêu cầu của chị Đoàn Thị Lệ Q.

** Tại Văn bản số 127/CV-VPCC-NVH ngày 03/12/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng N do ông N đại diện trình bày:* Ông Đoàn Ngọc Th và anh Võ Văn D tự nguyện đến Văn phòng Công chứng N để làm thủ tục và ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa 375. Văn phòng Công chứng N khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa 375 là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

** Bản án số 12/2022/DS-ST ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Văn D về việc buộc ông Đoàn Ngọc Th tiến hành bàn giao tài sản cho anh Võ Văn D là quyền sử dụng thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21, phường Q, thành phố Q theo GCNQSDĐ số phát hành CQ303042, số vào sổ CS20172 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21/12/2018, chỉnh lý biến động cho anh Võ Văn D vào ngày 05/5/2020.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của anh Võ Văn D về việc buộc ông Đoàn Ngọc Th phải bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản với số tiền 50.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Ngọc Th về việc yêu cầu anh Võ Văn D thanh toán số tiền 640.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Đoàn Thị Lệ Q: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Ngọc Th với anh Võ Văn D đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 27/4/2020 là vô hiệu.

Buộc ông Đoàn Ngọc Th phải hoàn trả cho anh Võ Văn D số tiền 610.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các Đ1 sự.

** Ngày 01/4/2022, anh Võ Văn D có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh, buộc ông Th bàn giao tài sản đã chuyển nhượng cho anh theo GCNQSDĐ số phát hành CQ303042, số vào*

sổ CS20172 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Đoàn Ngọc Th vào ngày 21/12/2018, chỉnh lý biến động cho anh vào ngày 05/5/2020; không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Đoàn Thị Lệ Q.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến tranh luận:* Ngày 13/11/2018, cụ Đoàn T và các con gồm các ông, bà Đoàn Thái Th, Đoàn Văn Đ3, Đoàn Thị L, Đoàn Thị Th4, Đoàn Thị M, Đoàn Thị C, Đoàn Thị L2 đã lập Hợp đồng tặng cho thửa 375 cho ông Đoàn Ngọc Th, được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường Q chứng thực. Việc tặng cho này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật đất đai quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015 về tặng cho bất động sản. Ngày 21/12/2018, ông Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ thuộc thửa 375. Ngày 27/4/2020, ông Th ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa 375 cho anh Võ Văn D, được Văn phòng Công chứng N công chứng. Ngày 05/5/2020, anh D đã hoàn thành việc sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Q. Việc chuyển nhượng nói trên hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, bởi lẽ: Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Th có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Hợp đồng chuyển nhượng thửa 375 được thực hiện đúng theo quy định của tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, tại Công văn số 127/CV-VPCC-NVH ngày 03/12/2020 của Văn phòng Công chứng N và Công văn số 3110/STNMT-VPĐKĐ ngày 07/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cũng đã xác định: Ông Th với anh D tự nguyện đến Văn phòng Công chứng N để làm thủ tục và ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa 375; hồ sơ đề nghị đăng ký biến động của anh D là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Ngày 04/6/2020, giữa ông Th và anh D đã ký Biên bản bàn giao tài sản, theo đó ông Th có nghĩa vụ bàn giao tài sản trong ngày 04/6/2020, nhưng thực tế ông Th không bàn giao tài sản cho anh D, vì anh L (con của ông Th) cản trở anh D nhận bàn giao tài sản. Do đó việc bàn giao tài sản không được thực hiện và xảy ra tranh chấp, nên anh D khởi kiện yêu cầu ông Th bàn giao tài sản.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D, buộc ông Th và những người đang chiếm giữ trái phép tài sản phải tiến hành bàn giao tài sản thuộc thửa 375 cho anh D; không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Đoàn Thị Lệ Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa 375 giữa ông Th với anh D vô hiệu.

Đối với căn nhà gắn liền với thửa 375: Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 375, anh D biết trên đất có ngôi nhà cấp 4, nhưng tại thời điểm chuyển nhượng, một mình ông Th đang là người quản lý, sử dụng ngôi nhà, sau khi bà Én chết; ông Th xác định ngôi nhà thuộc sở hữu của ông Th. Về mặt ý chí, ông Th chuyển nhượng cho anh D toàn bộ nhà, đất nhưng khi công chứng do không đảm bảo về thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà, nên chỉ công chứng phần diện tích đất theo GCNQSDĐ. Theo

ông Th và các con của ông Th thì ngôi nhà được vợ chồng ông Th xây dựng và là tài sản chung của vợ chồng ông Th. Trường hợp, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ngôi nhà là tài sản chung của ông Th và bà Ớn, thì anh L, chị Q có quyền khởi kiện ông Th thành một vụ án khác để yêu cầu chia di sản thừa kế.

* 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 kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 74, 76, 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với người tham gia tố tụng gồm anh Đinh Văn T, anh Đoàn Quang L, anh Trần Minh Đ1, bà Đoàn Thị L2 và đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng N vắng mặt tại phiên tòa hôm nay, nhưng không có lý do là không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 73, 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: căn cứ các Điều 293, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh Võ Văn D, sửa một phần bản án số 12/2022/DS-ST ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Q theo hướng: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th với anh D đối với thửa 375 có hiệu lực đối với phần tài sản của ông Th; vô hiệu đối với phần tài sản của bà Ớn; anh D phải Th toán giá trị tương ứng với phần tài sản được nhận, được trừ vào số tiền 610.000.000 đồng anh D đã thanh toán trước cho ông Th; đối với diện tích đất còn thiếu và ngôi nhà ông Th đã chuyển nhượng cho anh D được tính bằng giá trị, ông Th phải thanh toán lại cho anh D; không chấp nhận yêu cầu của ông Th yêu cầu anh D thanh toán số tiền 640.000.000 đồng; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập cho chị Q, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th với anh D đối với thửa 375 vô hiệu đối với phần tài sản của bà Ớn; đối với phần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh D về việc buộc ông Th phải bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản với số tiền 50.000.000 đồng được giữ nguyên; tính lại án phí, chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật. Vì được chấp nhận một phần kháng cáo, nên anh D không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 24/3/2022, Tòa án nhân dân thành phố Q xét xử vụ án. Ngày 01/4/2022, anh Võ Văn D có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, được chấp nhận.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/5/2022 chị Đoàn Thị Bích C chết. Ông Đoàn Ngọc Th là cha của chị C xác định chị C chưa kết hôn, chưa có con. Mặt khác, tại Công văn số 218/UBND ngày 28/11/2022 của UBND phường Q về việc cung cấp thông tin cho Tòa án cũng xác định không có thông tin chị Đoàn Thị Bích C đăng ký kết hôn hay xác nhận tình trạng hôn nhân để đăng ký kết hôn. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định ông Đoàn Ngọc Th là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của chị C.

[3] Xét kháng cáo của anh Võ Văn D, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, anh D và ông Đoàn Ngọc Th đều thừa nhận: Ngày 27/4/2020, ông Th và anh D có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 375, diện tích 266,6m² (đất ở đô thị), tờ bản đồ số 21, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 375) với giá 160.000.000 đồng, nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng). Do chưa có sở hữu nhà, nên Hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển nhượng thửa 375, nhưng thực tế là chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất thuộc thửa 375. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng N công chứng và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý biến động tại trang 3 cho anh D vào ngày 05/5/2020 trong GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Th vào ngày 21/12/2018. Anh D đã thanh toán cho ông Th 610.000.000 đồng, còn lại là 640.000.000 đồng, anh D chưa thanh toán.

[3.2] Về nguồn gốc tài sản chuyển nhượng:

[3.2.1] Ông Th cho rằng, vào ngày 13/11/2018 ông được cha là cụ Đoàn T (chết năm 2019) và các anh, chị, em của ông là các ông, bà Đoàn Thái Th, Đoàn Thị M, Đoàn Văn Đ3, Đoàn Thị Th, Đoàn Thị L, Đoàn Thị C, Đoàn Thị L2 lập Hợp đồng tặng cho ông thửa 375, được UBND phường Q chứng thực và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho ông vào ngày 21/12/2018, nên thửa 375 là tài sản riêng của ông; còn ngôi nhà gắn liền với thửa 375 là tài sản chung của ông và vợ của ông là bà Nguyễn Thị Ёn.

[3.2.2] Chị Đoàn Thị Lệ Q và anh Đoàn Quang L thừa nhận nguồn gốc thửa 375 là của ông, bà nội của anh, chị là cụ Đoàn T và cụ Trần Thị Hương. Năm 1984, cha của anh, chị là ông Đoàn Ngọc Th kết hôn với mẹ của anh, chị là bà Nguyễn Thị Ёn, được ông nội cho xây nhà ở tạm sát nhà ông, bà nội. Năm 1997, ông nội cho ông Th, bà Ёn thửa 375; ông Th, bà Ёn đã xây dựng nhà kiên cố để ở cho đến nay, nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng, ông Th và bà Ёn xây thêm

công trình phụ, tường rào cổng ngõ như hiện nay, nhưng ông nội cũng như các con của ông, bà nội không có ý kiến hay tranh chấp, khiếu nại gì. Sau khi bà Ớn chết, thì anh chị vẫn sinh sống và thờ cúng bà Ớn tại ngôi nhà gắn liền với thửa 375. Việc ông Th tự ý chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa 375, nhưng không thông qua ý kiến của anh, chị nên anh, chị không đồng ý. Do đó, chị đã có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng thửa 375 giữa ông Th với anh D, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 27/4/2020 là vô hiệu.

[3.3.3] Anh D thì cho rằng khi thực hiện việc chuyển nhượng thửa 375, anh có thấy ngôi nhà gắn liền với thửa 375, nhưng ông Th nói ngôi nhà gắn liền với đất là của ông Th. Tuy Hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển nhượng thửa 375, nhưng thực tế ông Th chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất thuộc thửa 375 cho anh và anh đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Q chỉnh lý biến động tại trang 3 cho anh vào ngày 05/5/2020, nên anh yêu cầu ông Th bàn giao nhà, đất thuộc thửa 375 cho anh; anh sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông Th.

[3.3] Xét lời trình bày của các Đ1 sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.3.1] Ông Th cho rằng thửa 375 là tài sản riêng của ông, được cha và các anh, chị, em của ông tặng cho vào năm 2018, nhưng ông Th thừa nhận sau khi ông kết hôn với bà Ớn (có tổ chức đám cưới, nhưng không đăng ký kết hôn), thì vợ chồng ông ở chung với cha, mẹ của ông tại phần đất phía sau nhà, đất hiện đang tranh chấp. Sau đó, cha của ông cho phần nhà ngang để vợ chồng ở riêng; sau đó, nhà bị sập nên năm 1997, cha của ông chỉ cho vợ chồng ông vị trí đất nay là thửa 375 để vợ chồng ông làm nhà. Cũng trong năm 1997, vợ chồng ông làm nhà ở; sau đó xây dựng thêm một số công trình phụ, tường rào cổng ngõ, nhưng cha và các anh, em ruột của ông không tranh chấp.

[3.3.2] Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 10/12/2020, những người con của cụ T và cụ Hường (tức các anh, chị, em ruột của ông Th) gồm các ông, bà Đoàn Thái Th, Đoàn Thị M, Đoàn Văn Đ3, Đoàn Thị Th4, Đoàn Thị L, Đoàn Thị C, Đoàn Thị L2 cũng như anh L, chị Q đều xác định: Thửa 375 là của cụ T và cụ Hường. Năm 1997, cụ T cho ông Th và bà Ớn thửa 375 để xây dựng nhà ở và hiện nay trên thửa đất có nhà kiên cố, công trình phụ, tường rào cổng ngõ. Thửa 375 và tài sản gắn liền với đất là của ông Th và bà Ớn; các ông, bà không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thửa 375.

[3.3.3] Năm 2018, cụ T cùng các con lập Hợp đồng tặng cho ông Th thửa 375 chỉ là hình thức để ông Th làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, vì tại thời điểm này, bà Ớn đã chết (bà Ớn chết năm 2013).

Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định cụ T và các con của cụ T và cụ Hường đã tặng cho ông Th và bà Ớn thửa 375 từ năm 1997, nên có cơ sở xác định thửa 375 và tài sản gắn liền với thửa 375 là tài sản chung của ông Th và bà Ớn theo quy

định tại Điều 15, 16 Luật hôn nhân và gia đình năm 1959 và Điều 242 Bộ luật dân sự năm 1995.

[3.4] Theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì: ... *Tài sản chung của vợ chồng là tài sản chung hợp nhất...* và tại khoản 1 điểm a khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: *Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung là bất động sản do vợ chồng thỏa thuận bằng văn bản* ... Tuy nhiên, tại thời điểm ông Th chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa 375 thì bà Ớn đã chết. Ông Th và bà Ớn có 03 người con là các anh, chị Đoàn Thị Lệ Q, Đoàn Quang L, Đoàn Thị Bích C (chết ngày 08/5/2022; không có chồng, con), nên ½ nhà, đất thuộc thửa 375 trở thành di sản của bà Ớn, là tài sản chung của ông Th và các con của ông Th và bà Ớn. Ông Th chỉ được quyền định đoạt ½ nhà, đất thuộc thửa 375, nhưng vào ngày 27/4/2020 ông Th thừa nhận một mình ông đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất thuộc thửa 375, không thông qua ý kiến của các anh, chị L, Q, C là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp, vi phạm quyền ưu tiên mua của chủ sở hữu chung theo phần là các anh, chị L, Q, C theo quy định tại khoản 3 Điều 218 Bộ luật dân sự năm 2015, nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th và anh D chỉ có hiệu lực đối với phần tài sản của ông Th; vô hiệu đối với phần tài sản (di sản) của bà Ớn là ½ nhà, đất thuộc thửa 375.

[3.5] Theo GCNQSDĐ thì thửa 375 có diện tích 266,6m² nhưng theo đo đạc thực tế có diện tích 271,5m², tăng 4,9m². Các Đ1 sự thống nhất diện tích đất tăng là do sai số trong quá trình đo đạc vì thửa 375 đã được xây tường xung quanh; không phải do lấn chiếm hoặc nhận chuyển nhượng của người khác. Do đó, có cơ sở xác định thửa 375 có diện tích theo đo đạc thực tế là 271,5m². Như vậy, ½ thửa 375 có diện tích 135,75m² (271,5m² : 2).

[3.6] Tại phiên tòa, chị Q và ông Th xác định hiện anh L, chị Q, anh Trần Minh Đ1 và cháu Trần Đoàn Quốc C (là chồng, con của chị Q) đang quản lý, sử dụng nhà, đất thuộc thửa 375. Ngoài ra, chị Q còn cho rằng hiện chị và anh L vẫn đang thờ cúng bà Ớn tại nhà thuộc thửa 375.

[3.7] Như nhận định trên, thì ông Th chỉ được quyền chuyển nhượng ½ thửa 375, diện tích 135,75m². Tuy nhiên, phần đất phía Tây thửa 375 có ngôi nhà gắn liền với đất có diện tích 160,2m² (ký hiệu là C). Phần đất trống phía Đông có diện tích 111,3m² (ký hiệu là D). Để thuận tiện trong việc sử dụng nhà, đất; không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của anh L và gia đình chị Q, nên xác định phần đất ông Th được quyền chuyển nhượng là phần đất trống có ký hiệu là D, có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 203; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 375; phía Nam giáp đường bê tông; phía Bắc giáp thửa đất số 370.

Hiện anh L, chị Q, anh Đ1 và cháu C đang quản lý, sử dụng thửa 375, nên cần buộc anh L, chị Q, anh Đ1 và cháu C (do chị Q và anh Đ1 là người đại diện theo pháp

luật) phải tiến hành bàn giao phần đất có diện tích $111,3\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 375 (ký hiệu là D) cho anh D quản lý, sử dụng.

(Phần đất anh Võ Văn D được quyền quản lý, sử dụng có sơ đồ kèm theo và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

Các Đ1 sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất được quyền quản lý, sử dụng theo qui định của pháp luật.

[3.8] Trên phần đất có ký hiệu là D có nhà vệ sinh, diện tích $3,3\text{m}^2$ (ký hiệu WC); mái hiên, diện tích $3,6\text{m}^2$ (ký hiệu t3); xung quanh có tường xây gạch, tô trát xi măng, trụ bê tông và lưới B40. Tại phiên tòa, chị Q và ông Th xác định giá trị các tài sản nói trên không lớn; chị Q và ông Th đồng ý giao các tài sản nói trên gắn liền với phần đất có ký hiệu là D cho anh D quản lý, sở hữu, sử dụng; không yêu cầu hoàn trả giá trị, trong trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh D, nên ghi nhận sự tự nguyện của chị Q và ông Th.

[3.9] Diện tích đất chênh lệch $24,45\text{m}^2$ ($135,75\text{m}^2 - 111,3\text{m}^2$) được xác định trong phần đất có ký hiệu là C ($160,2\text{m}^2 - 135,75\text{m}^2$). Như vậy, trong phần đất có ký hiệu là C có $24,45\text{m}^2$ đất là tài sản riêng của ông Th; $135,75\text{m}^2$ đất là di sản của bà Ân; ngôi nhà gắn liền với phần đất có ký hiệu là C là tài sản chung của ông Th và bà Ân. Do ông Th và các con của ông Th không yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Ân trong cùng vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Trường hợp ông Th và các con của ông Th không tự giải quyết đối với phần di sản của bà Ân, thì có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

[3.10] Ông Th và anh D thống nhất giá chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa 375 là 1.250.000.000 đồng, trong đó giá trị nhà là 50.000.000 đồng, giá trị đất là 1.200.000.000 đồng. Thửa 375 có diện tích đo đạc thực tế là $271,5\text{m}^2$. Như vậy, thửa 375 có giá $4.420.000$ đồng/ m^2 (làm tròn), ($1.200.000.000$ đồng : $271,5\text{m}^2$). Phần đất có ký hiệu là D, trị giá $491.946.000$ đồng ($111,3\text{m}^2 \times 4.420.000$ đồng/ m^2). Ông Th đã nhận của anh D $610.000.000$ đồng, nên ông Th phải hoàn trả lại cho anh D số tiền $118.054.000$ đồng ($610.000.000$ đồng - $491.946.000$ đồng).

[3.11] Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Từ những nhận định trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của anh D. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[4] Về án phí:

[4.1] Ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của anh D được chấp nhận và yêu cầu của ông Th không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông Th là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 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, Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Th.

[4.2] Anh D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của anh D không được chấp nhận, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh D đã nộp là 600.000 đồng. Anh D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh D tổng cộng 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, phúc thẩm đã nộp.

[4.3] Chị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho chị Q số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; chi phí trích đo thửa đất là 3.500.000 đồng, tổng cộng là 5.500.000 đồng. Anh D và ông Th, mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là 2.750.000 đồng. Anh D đã tạm nộp và đã chi phí xong, nên ông Th phải thanh toán lại cho anh D số tiền 2.750.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 74, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 242 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 218, Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 15, 16 Luật hôn nhân và gia đình năm 1959; khoản 2 Điều 33, khoản 1 điểm a khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Võ Văn D, sửa bản án số 12/2022/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Võ Văn D; không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Đoàn Thị Lệ Q: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Ngọc Th với anh Võ Văn D đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 27/4/2020 có hiệu lực pháp luật đối với phần tài sản của ông Đoàn Ngọc Th.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Võ Văn D; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Đoàn Thị Lệ Q: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Ngọc Th với anh Võ Văn D đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 27/4/2020 vô hiệu đối với phần tài sản của bà Nguyễn Thị Én.

3. Buộc ông Đoàn Ngọc Th, anh Đoàn Quang L, chị Đoàn Thị Lệ Q, anh Trần Minh Đ1, cháu Trần Đoàn Quốc C (do chị Đoàn Thị Lệ Q và anh Trần Minh Đ1 là người đại diện theo pháp luật) phải tiến hành bàn giao diện tích đất 111,3m² (ký hiệu là D) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 203; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 375; phía Nam giáp đường bê tông; phía Bắc giáp thửa đất số 370 cho anh Võ Văn D quản lý, sử dụng. Anh Võ Văn D được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản là nhà vệ sinh, diện tích 3,3m² (ký hiệu WC); mái hiên, diện tích 3,6m² (ký hiệu t3); tường xây gạch, tô trát xi măng, trụ bê tông và lưới B40 gắn liền với diện tích đất 111,3m² (ký hiệu là D) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

(Phần đất anh Võ Văn D được quyền quản lý, sử dụng có sơ đồ kèm theo và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

Các Đ1 sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất được quyền quản lý, sử dụng theo qui định của pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Đoàn Thị Lệ Q và ông Đoàn Ngọc Th về việc không yêu cầu anh Võ Văn D hoàn trả giá trị nhà vệ sinh, diện tích 3,3m² (ký hiệu WC) và mái hiên, diện tích 3,6m² (ký hiệu t3); tường xây gạch, tô trát xi măng, trụ bê tông và lưới B40 gắn liền với diện tích đất 111,3m² (ký hiệu là D) thuộc một phần thửa đất số 375, tờ bản đồ số 21, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Buộc ông Đoàn Ngọc Th phải hoàn trả lại cho anh Võ Văn D số tiền 118.054.000 đồng (*một trăm mười tám triệu, năm mươi bốn ngàn*).

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh Võ Văn D về việc yêu cầu ông Đoàn Ngọc Th phải bồi thường thiệt hại do chậm giao tài sản cho anh Võ Văn D số tiền 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu*).

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Ngọc Th về việc yêu cầu anh Võ Văn D phải thanh toán cho ông Đoàn Ngọc Th số tiền 640.000.000 đồng (*sáu trăm bốn mươi triệu*).

8. Về án phí:

8.1. Ông Đoàn Ngọc Th được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Anh Võ Văn D phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn*). Anh Võ Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Võ Văn D 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0005281 ngày 07/10/2020 và 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001974

ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Tổng cộng là 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn*).

8.3. Chị Đoàn Thị Lệ Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho chị Đoàn Thị Lệ Q 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0005463 ngày 25/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

9. Về chi phí tố tụng khác: Tổng cộng 5.500.000 đồng (*năm triệu, năm trăm ngàn*). Ông Đoàn Ngọc Th và anh Võ Văn D, mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là 2.750.000 đồng. Anh Võ Văn D đã tạm nộp và đã chi phí xong, nên ông Đoàn Ngọc Th phải thanh toán lại cho anh Võ Văn D số tiền 2.750.000 đồng (*hai triệu, bảy trăm năm mươi ngàn*).

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 Điều 357, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Thị Thu Lan