

Bản án số: 567/2025/DS-PT

Ngày: 18-8-2025

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, quyền sử dụng đất và hợp
đồng vay tài sản”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Minh Tùng

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/4, 13/8 và ngày 18/8/2025 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 474/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2024/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 146/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số: 372/TB-TA ngày 23 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bùi Huy C, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Số nhà A, đường C, Tổ C, khóm M, phường C (Phường C, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Huy C: Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1970 (Có mặt). Địa chỉ: Số nhà A, đường C, phường C (Phường C, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 28/3/2024).

2. Bị đơn:

2.1. Trần Phước T, sinh năm 1978.

2.2. Trần Phước T1, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Số nhà A, đường C, khu phố A, phường T (phường T, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: Số nhà I, Tổ I, khu phố F, phường L (phường L, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Phước T, ông Trần Phước T1: Bà Nguyễn Thị Tuyết T2, sinh năm 1982 (Có mặt). Địa chỉ: Tổ A, khóm H, phường C (ấp H, xã H, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2024 và ngày 18/11/2024).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trương Thanh T3, sinh năm 1980 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà B, đường L, phường C (Phường A, thành phố C), tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Phước T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Vũ Tuấn A là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Huy C trình bày:

Ông Bùi Huy C với bà Đỗ Thị M là đồng hương, bà M là mẹ ruột của ông T và ông T1. Năm 1998, bà M là cán bộ của Ban Thi đua khen thưởng tỉnh Đồng Tháp nên được Nhà nước giao cho nền nhà ngang 8m x dài 18m tại đường L, Phường A, thành phố C để cất nhà ở. Ngày 14/3/1998, bà M chuyển nhượng cho ông C một nửa phần đất trên, diện tích 72m² (ngang 4m x dài 18m) với giá 15 lượng vàng 24 kara. Trên phần đất này có một phần nhà phía sau của bà M diện tích 16m² (ngang 4m x dài 4m). Sau khi giao vàng và nhận đất, ông C biết được phần đất ông mua của bà M mới được Nhà nước giao đất, chưa cho chuyển nhượng.

Ông C với bà M thống nhất khi nào Nhà nước cho chuyển nhượng thì sẽ làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông. Ông C đã xây dựng nhà phía trước 44m² (rộng 4m x dài 11m) để ở và sau đó cho nhiều người khác thuê để kinh doanh liên tục từ năm 1999 đến nay. Hiện tại, nhà đất này ông đang cho ông Trương Thanh T3 thuê trong thời hạn 05 năm (kể từ ngày 01/8/2020), với giá 5.000.000 đồng/tháng.

Khi Nhà nước cho phép chuyển nhượng thì bà M đã làm thủ tục tách thửa phần nhà đất mà ông mua khi đó, nay là thửa đất 50, tờ bản đồ số 50, diện tích đất 72m², loại đất ở đô thị. Trên đất có ngôi nhà cấp 3, 02 tầng, diện tích xây dựng 60m², diện tích sàn 75,6m², nhà và đất tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Nhà và đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy

chứng nhận vào ngày 08/10/2018 cho bà M. Trong phần sở hữu nhà mà bà M được cấp có 44m² nhà phía trước mà ông đã xây dựng sau khi nhận chuyển nhượng đất. Lúc này, bà M yêu cầu ông phải trả thêm 32.000.000 đồng hỗ trợ 16m² phần nhà phía sau, còn ông thì chỉ đồng ý trả cho bà M 12.000.000 đồng. Hai bên chưa thỏa thuận xong thì bà M chết đột ngột.

Ông được biết bà M có 02 con ruột là ông T và ông T1, vì thế ông đề nghị ông T và ông T1 làm thủ tục trả lại cho ông phần nhà đất mà bà M khi còn sống đã sang nhượng cho ông nhưng các ông không đồng ý. Tại buổi hòa giải ngày 24/3/2022 do Ủy ban nhân dân Phường A1, thành phố C tổ chức thì ông T và ông T1 cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà M, nhưng yêu cầu ông phải trả cho các ông tiền đất theo giá thị trường, còn ông thì không đồng ý, vì thế vụ việc hòa giải không thành. Hiện giấy chứng nhận nhà đất do ông T quản lý.

Nay, ông Bùi Huy C yêu cầu ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1 là người thừa kế của bà Đỗ Thị M phải tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 50, diện tích đất 72m², loại đất ở đô thị nhà trên đất cấp 3, 02 tầng, diện tích xây dựng 60m², diện tích sàn 75,6m², nhà và đất tại số B, đường L, Phường A, thành phố C. Nhà và đất do ông mua lại của bà Đỗ Thị M từ năm 1998. Thu hồi giấy chứng nhận nhà và đất tại thửa số 50 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/10/2018 cho bà Đỗ Thị M để cấp lại cho ông. Ông đồng ý trả cho ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1 số tiền 32.000.000 đồng trước đây khi còn sống bà Đỗ Thị M đã yêu cầu ông hỗ trợ phần nhà đã xây ở phía sau. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Theo đơn yêu cầu phản tố, quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1 trình bày:

Bà Đỗ Thị M (sinh năm 1950, chết năm 2021) là mẹ ruột của ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1. Năm 1998, bà M có mượn của ông Bùi Huy C 15 lượng vàng 24 kara (loại vàng 96%) nhưng chưa trả thì đến năm 2021 bà M chết. Đồng thời cũng năm 1998, bà M có cho ông C mượn phần đất trống ngang 4m, dài 11m để ông C kinh doanh và trừ đi số tiền lãi vàng ông C cho bà M mượn. Nay, ông T và ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C và phản tố yêu cầu ông Bùi Huy C di dời toàn bộ vật kiến trúc, tài sản trên đất để trả lại cho các ông phần đất trống ngang 4m, dài 11m, diện tích 44m² trong đó có căn nhà ngang 04m, dài 3,9m, diện tích 15,6m² tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 50, loại đất ở đô thị, giấy chứng nhận nhà và đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Đỗ Thị M ngày 08/10/2018, diện tích 72m², đất tọa lạc tại số B, đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Ông C chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ, di dời tài sản. Ông T và ông T1 đồng ý trả cho ông C 15 lượng vàng 24 kara (loại vàng 96%). Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh T3 trình bày:
Được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không lý do, không có văn bản ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2024/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp) (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Huy C.

Ông Bùi Huy C được sử dụng phần đất diện tích 72m² và sở hữu căn nhà gắn liền với phần đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 50, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại số B, đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, cụ thể căn nhà từ mốc A, 3, 6, B, A là vách chung; từ mốc 7-B không vách (vách cũ là vách của bị đơn); từ mốc 2-A là vách riêng của ông C.

Ông Bùi Huy C có trách nhiệm trả giá trị căn nhà một trệt, một lầu diện tích 16,3m² cho ông Trần Phước T, ông Trần Phước T1 số tiền là 42.543.000 đồng.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh; Sơ đồ đo đạc ngày 18/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Đỗ Thị M ngày 08/10/2018 thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 50 để cấp lại cho ông Bùi Huy C theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1.

3. Công nhận thỏa thuận của ông Bùi Huy C với ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1: Ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1 tự nguyện tháo dỡ, di dời phần bồn hoa đã lấn chiếm qua đất tranh chấp ngang 35cm, dài 35cm thuộc một phần thửa đất số 50, tờ bản đồ số 50, đất tọa lạc tại số B, đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Đối với yêu cầu về bồi thường thiệt hại, chi phí làm vách và việc xây dựng mới tại thửa 50, tờ bản đồ số 50 ảnh hưởng nền móng của thửa 51, tờ bản đồ số 50, các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

5. Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng cộng là 4.547.000 đồng, ông T và ông T1 phải chịu. Chi phí này ông C đã tạm ứng và chi xong nên ông T và ông T1 có trách nhiệm nộp để trả lại cho ông C.

6. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Bùi Huy C được miễn án phí sơ thẩm.

- Ông Trần Phước T và Trần Phước T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 43.800.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.028.000 đồng theo biên lai số 0006878 ngày 13/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh. Như vậy, ông T và ông T1 còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 30.772.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ông Trần Phước T là bị đơn không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Huy C xem xét lại tờ biên nhận ngày 14/3/1998, buộc ông Bùi Huy C phải tháo dỡ, di dời tài sản trả lại phần đất diện tích 72m², thửa đất số 50, tờ bản đồ số 50 và ông C phải chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ, di dời tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Phước T, ông Trần Phước T1 trình bày: Thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông T và ông T1 thống nhất giao phần diện tích 51,3m² cho ông C, còn phần diện tích 20,7m² (phần chữ L) có căn nhà cấp 3 của gia đình ông T được xây dựng từ năm 1996 cho đến nay, nếu giao cho nguyên đơn sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà và đồng ý trả giá trị vàng tương ứng đối với diện tích 20,7m². Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

- Ông Vũ Tuấn A là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Huy C trình bày: Thống nhất kháng cáo của ông Trần Phước T, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận của các bên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của ông Trần Phước T thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận

được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội nên chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp).

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số 584/PB-VKS-DS ngày 18/8/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp) thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc nguyên đơn ông Trần Phước T nộp đơn kháng cáo vào ngày 09/8/2024 là trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Thanh T3 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 17/12/2001, bà Đỗ Thị M (sinh năm 1950, chết năm 2021) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng (QSD) đất ở, đất thuộc thửa 179, tờ bản đồ số 01, diện tích 148,5m² và nhà ở tổng diện tích 155,5m², diện tích xây dựng 79,35m², kết cấu nhà khung bê tông cốt thép, mái tole, số tầng: 01 trệt + 01 lầu. Nhà và đất tọa tại số H (nay là số B), đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 09/8/2018, bà Đỗ Thị M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 4, tờ bản đồ số 50, diện tích 148,5m² trên đất có loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 123,8m², diện tích sàn 203,2m², nhà và đất tọa tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 14/8/2018, bà Đỗ Thị M có đơn đề nghị tách thửa từ thửa số 4 thành hai thửa gồm thửa 50, diện tích 72m² và thửa 51, diện tích 76,5m².

Ngày 08/10/2018, bà Đỗ Thị M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ

cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 50, tờ bản đồ số 50, đất diện tích 72m² trên đất có loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 60m², diện tích sàn 75,6m² (gọi tắt là thửa đất 50) và thửa đất số 51, tờ bản đồ số 50, đất diện tích 76,5m² trên đất có loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 63,8m², diện tích sàn 127,6m² (gọi tắt là thửa đất 51). Nhà và đất tọa tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyên đơn yêu cầu ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1 là người thừa kế của bà Đỗ Thị M phải tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông C tại thửa số 50, tờ bản đồ số 50, diện tích đất 72m², loại đất ở đô thị và căn nhà gắn liền trên đất là nhà cấp 3, 02 tầng, diện tích xây dựng 60m², diện tích sàn 75,6m², nhà và đất tọa lạc tại số B, đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Và yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận nhà và đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 50 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 08/10/2018 cho bà Đỗ Thị M để cấp lại cho ông Bùi Huy C. Ông C đồng ý trả cho ông T và ông T1 số tiền 32.000.000 đồng trước đây khi còn sống bà M đã yêu cầu ông C hỗ trợ phần nhà đã xây ở phía sau.

Các bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng bà M không có chuyển nhượng đất cho ông C mà bà M chỉ vay vàng của ông C 15 lượng vàng 24 kara (loại vàng 96%) nhưng chưa trả thì đến năm 2021 bà M chết. Năm 1998, bà M có cho ông C mượn phần đất trống ngang 4m, dài 11m để ông C kinh doanh và trừ đi số tiền lãi vàng ông C cho bà M mượn.

Từ đó, đã làm phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, QSD đất và hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 500, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Phước T yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Tuyết T2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Phước T thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông T và ông T1 thống nhất giao phần diện tích 51,3m² cho ông C, còn phần diện tích 20,7m² (phần chữ L) có căn nhà cấp 3 của gia đình ông T được xây dựng từ năm 1996 cho đến nay, nếu giao cho nguyên đơn sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà và đồng ý trả giá trị vàng tương ứng đối với diện tích 20,7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Ông T, ông T1 thống nhất giao phần diện tích 51,3m² cho ông C và trả giá trị vàng tương ứng đối với diện tích 20,7m², ông C giao phần diện tích 20,7m² (phần chữ L) cho ông T, ông T1. Xét thấy, việc thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Do đó, Tòa án công nhận một phần thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà M

và ông C đổi với diện tích 51,3m² thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 50 và tuyên bố một phần thỏa thuận chuyển nhượng đổi với diện tích 20,7m² thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 50 là giao dịch vô hiệu.

Do vô hiệu một phần đổi với diện tích 20,7m² nên hàng thừa kế của bà M là ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại giá trị vàng tương ứng là $(20,7\text{m}^2 \times 15 \text{ lượng vàng}) : 72\text{m}^2 = 4,3215 \text{ lượng vàng 24kara}$ (loại 96%) và ông Bùi Huy C có nghĩa vụ di dời tài sản để trả lại diện tích đất 20,7m² trong phạm vi các mốc A-3-4-5-6-B-A cho ông T và ông T1 quản lý, sử dụng.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Trần Phước T là có căn cứ chấp nhận. Từ đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp).

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do sửa án nên tính lại cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Phước T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Phước T.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Bùi Huy C và ông Trần Phước T, ông Trần Phước T1 tại phiên tòa phúc thẩm.

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2024/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Tháp).

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Huy C.

Ông Bùi Huy C được quyền sử dụng diện tích 51,3m² trong phạm vi các mốc 1-2-A-B-7-8-1 thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 50, loại đất ở đô thị, diện tích 72m² tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp).

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1.

Buộc ông Bùi Huy C di dời toàn bộ tài sản để giao phần diện tích 20,7m² trong phạm vi các mốc A-3-4-5-6-B-A thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 50, loại đất ở đô thị, diện tích 72m² tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp) cho ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1 quản lý, sử dụng.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc ngày 18/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

Đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Đỗ Thị M ngày 08/10/2018 thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 50 để cấp lại cho đương sự theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Bùi Huy C 4,3215 lượng vàng 24kara (loại 96%) do vô hiệu một phần chuyển nhượng đối với diện tích 20,7m² nêu trên.

3.3. Công nhận sự tự nguyện của ông Trần Phước T và ông Trần Phước T1 về việc tháo dỡ, di dời phần bồn hoa đã lấn chiếm qua đất tranh chấp ngang 35cm, dài 35cm thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp).

3.4. Đối với yêu cầu về bồi thường thiệt hại, chi phí làm vách, sửa chữa, các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3.5. Chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Tổng cộng 4.547.000 đồng, ông T và ông T1 phải chịu 3.030.000 đồng, ông C phải chịu 1.517.000 đồng. Do ông C đã tạm ứng và chi xong nên ông T và ông T1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông C số tiền 3.030.000 đồng (Ba triệu không trăm ba mươi nghìn đồng).

3.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Huy C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Phước T và Trần Phước T1 phải chịu 15.125.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.028.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006878 ngày 13/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Tháp). Ông T và ông T1 còn phải nộp tiếp số tiền 2.097.000 đồng (Hai triệu không trăm chín mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Phước T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Phước T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012562 ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Tháp).

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT, KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 6 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông