

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **50/2022/DS-PT**

Ngày 27-5-2022

V/v “*Tranh chấp quyền  
sử dụng đất*”

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Quang Ninh

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06, 13 và 27 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 76/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2021/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Bất động sản K.

***Đại diện theo pháp luật:*** Ông Trần Văn K1 – Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty;

Địa chỉ: Số 78, L, tổ 41, khu phố 5, P. P, TP.T, tỉnh Bình Dương;

***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; (có mặt)

Địa chỉ: Số 194, đường ĐX 071, khu phố 5, P. Đ, TP. T, tỉnh Bình Dương;

- *Bị đơn:* Ông Lê Ngọc Đ, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 7, ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước;

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm: 1977; (có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 2, KP. P, P. T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước.

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

1. Bà Cao Thị C, sinh năm 1964; *(vắng mặt)*
2. Ông Lê Ngọc K2, sinh năm 1992; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*
3. Bà Lê Thị V1, sinh năm 1988; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*
4. Ông Lê Ngọc M, sinh năm 1989; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị C: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm: 1977; (có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 2, KP. P, P. T, Tp. Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Ông Trương Văn P, sinh năm 1975; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: khu phố 5, thị trấn M, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

6. Công ty Cổ phần thương mại Dầu khí Đ;

Địa chỉ: Số 140, đường Quốc lộ 30, phường P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn T – Chức vụ: Trợ lý Giám đốc (có đơn xin xét xử vắng mặt).*

4. Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số 113, đường N, Phường 2, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Hữu T1 – Chức vụ: Giám đốc (có đơn xin xét xử vắng mặt).*

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn N – Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt)*

*- Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Ngọc Đ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Thanh N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C.*

*- Người kháng nghị: Viện trưởng VKSND huyện C, tỉnh Bình Phước.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Thanh N trình bày:***

Nguyên đơn Công ty TNHH Bất động sản K (sau đây gọi tắt là Công ty) khởi kiện yêu cầu ông Lê Ngọc Đ phải trả lại diện tích đất 2.344,7m<sup>2</sup> tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước là một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5, diện tích 30.772,6m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty ngày 11/9/2017. Thửa đất này do Công ty nhận sang nhượng lại của ông

Trương Văn P, trước đó ông P trúng đấu giá thửa đất này từ Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Đồng Tháp. Theo trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là CNQSDĐ) thì đất có nguồn gốc như sau: Ngày 13/3/1999, UBND huyện B (cũ) cấp giấy CNQSDĐ số N 158669, số vào sổ 00028QSDĐ cho hộ ông Trần Ngọc T2 với diện tích 38.849 m<sup>2</sup> đất tại ấp 2, xã N, huyện B (nay là huyện C, tỉnh Bình Phước). Đến ngày 11/9/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước thu hồi đất theo bản án hình sự số 43/HSST ngày 28/6/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và bản án phúc thẩm số 2081 ngày 18/11/2002 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và cấp lại đất cho công ty dầu khí Đ, theo đó cũng điều chỉnh giảm diện tích còn 30.772,6m<sup>2</sup> (Thửa đất số 176, tờ bản đồ số 05) và cấp giấy CNQSDĐ mới số Ck 806992, số vào sổ CT 09898 cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại dầu khí Đ. Đến ngày 08/2/2018 Công ty TNHH Một thành viên Thương mại dầu khí Đ giao cho Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Đồng Tháp bán đấu giá thửa đất và ông Trương Văn P trúng đấu giá thửa đất này.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Ngọc Đ yêu cầu Công ty phải bồi thường 24 cây cao su mà Công ty đã chặt là 20.440.000 đồng. Công ty K có ý kiến không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên Công ty đồng ý hỗ trợ giá trị cây trồng trên phần đất ông Đ sử dụng lấn chiếm của Công ty theo giá Hội đồng định giá đã định cho ông Đ.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

***Bị đơn ông Lê Ngọc Đ, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức V trình bày:***

Bị đơn ông Lê Ngọc Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Bất động sản K vì cho rằng diện tích 2.344,7m<sup>2</sup> tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước mà Công ty khởi kiện là đất của ông Đ. Ông Đ có 02 thửa đất giáp ranh với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5 đất của Công ty, cụ thể là thửa đất số 421 và thửa đất số 177. Ông Đ cho rằng thửa đất số 421, tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc do ông Đ nhận sang nhượng bằng giấy tay của UBND xã N vào năm 2001 (trước đây là nhà Văn hóa xã N), lúc mua đất của UBND xã N thì đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Đến năm 2005, ông Đ đã kê khai cấp giấy CNQSDĐ cho thửa đất này. Còn thửa đất số 177, tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc do ông Đ nhận sang nhượng bằng giấy tay của ông Lâm L (nay đã chết) sau đó ông Đ khai phá, cải tạo và trồng cao su trên đất từ năm 1999 đến năm 2005 ông Đ cũng đã kê khai và đã được cấp giấy CNQSDĐ.

Ông Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu Công ty phải bồi thường giá trị 24 cây cao su ông Đ trồng năm 2000 mà Công ty chặt phá là 20.440.000 đồng gồm: Tiền cây giống là 440.000 đồng + tiền công chăm sóc là 5.000.000 đồng + tiền đầu tư phân bón, thuốc sâu 8.000.000 đồng + tiền mất thu nhập hàng năm là 7.000.000 đồng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C có văn bản trình bày ý kiến:***

Bà Cao Thị C là vợ của ông Lê Ngọc Đ. Công ty khởi kiện ông Đ lấn chiếm diện tích 2.344,7m<sup>2</sup> tại ấp 4, xã N, C, Bình Phước thì bà C không đồng ý. Bà C cho rằng phần đất tranh chấp là của gia đình bà C canh tác từ năm 1999 có nguồn gốc nhận sang nhượng của UBND xã N 03 sào và của ông Lâm L (đã chết) 01ha. Do thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ nên hai bên chỉ làm giấy tay nhưng đã bị thất lạc, về diện tích thì chỉ nói miệng và chỉ ranh trên thực địa chứ không đo đạc. Năm 2000, gia đình bà C đã trồng cao su và xà cừ trên đất và sử dụng đất ổn định đến năm 2005 thì kê khai cấp giấy CNQSDĐ. Do đo đạc chính quy mà gia đình bà C không có chứng kiến, chỉ ranh đất nên khi nhận 02 giấy CNQSDĐ gồm thửa đất số 421, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.013,9m<sup>2</sup> và thửa đất số 177, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.077,3m<sup>2</sup> bà C cũng như các thành viên trong hộ gia đình không rõ diện tích đất trên giấy CNQSDĐ và trên thực tế không giống nhau do đó vẫn canh tác, sử dụng đất. Đến tháng 10/2018 Công ty cho người cho người đến cưa cao su trên đất của gia đình bà C nên hai bên mới phát sinh tranh chấp. Bà C cho rằng phần đất tranh chấp gia đình bà C sử dụng ổn định từ năm 1999, đã có ranh giới rõ ràng và trồng cây trên đất do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà C có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị V1, anh Lê Ngọc M và anh Lê Ngọc K2 có văn bản trình bày ý kiến thống nhất như sau:***

Chị V1, anh M và anh K2 là con ruột của ông Lê Ngọc Đ và bà Cao Thị C. Công ty khởi kiện ông Đ lấn chiếm diện tích 2.344,7m<sup>2</sup> tại ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước, Chị V1, anh M và anh K2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không đồng ý. Chị V1, anh M và anh K2 cho rằng phần đất tranh chấp là của hộ gia đình ông Lê Ngọc Đ (gồm các thành viên: Ông Đ, bà C và các con gồm chị V1, anh M và anh K2) canh tác từ năm 1999 có nguồn gốc nhận sang nhượng từ năm 1999. Năm 2000, gia đình đã trồng cao su trên đất và sử dụng đất ổn định đến năm 2005 thì kê khai cấp giấy CNQSDĐ gồm 02 giấy CNQSDĐ. gồm thửa đất số 421, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.013,9m<sup>2</sup> và thửa đất số 177, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.077,3m<sup>2</sup>. Các thành viên trong hộ gia đình không rõ diện tích đất trên giấy CNQSDĐ và trên thực tế không giống nhau do đó vẫn canh tác, sử dụng đất. Đến tháng 10/2018 Công ty cho người đến cưa cao su trên đất của gia đình ông Đ nên hai bên mới phát sinh tranh chấp. Chị V1, anh M và anh K2 cho rằng phần đất tranh chấp gia đình sử dụng ổn định từ năm 1999, đã có ranh giới rõ ràng và trồng cây trên đất do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị V1, anh M và anh K2 có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tỉnh Đồng Tháp trong văn bản số 34/CV ngày 13/7/2020 và văn bản số 39/CV-ĐG ngày 29/7/2020 trình bày:***

Căn cứ Khoản 3 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 thì Trung tâm bán đấu giá tỉnh Đ căn cứ giấy CNQSDĐ để tiến hành đấu giá tài sản. Trung tâm chỉ căn cứ giấy CNQSDĐ và chứng thư thẩm định giá để tiến hành đấu giá tài sản mà không kiểm kê tài sản. Công ty TNHH MTV Thương mại dầu khí Đ chịu trách nhiệm bàn giao tài sản cho người mua tài sản khi đấu giá thành. Đại diện theo pháp luật của Trung tâm bán đấu giá tài sản tỉnh Đ có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần thương mại Dầu khí Đ trong Công văn số 240/TMDK ngày 05/6/2020 và biên bản lấy lời khai ông Phạm Văn T là đại diện theo ủy quyền của Công ty ngày 9/7/2020 đã trình bày:***

Bản án hình sự sơ thẩm số 43/HS-ST ngày 28/6/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Bản án hình sự phúc thẩm số 2081/HS-PT ngày 18/11/2002 của Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên giao cho Công ty Thương mại dầu khí Đ (nay là Công ty Cổ phần thương mại Dầu khí Đ) được quản lý, sử dụng diện tích 38.849m<sup>2</sup> đất tại ấp 2, xã N, đất đứng tên ông Trần Ngọc T2. Căn cứ Quyết định số 568/QĐ-STNMT ngày 11/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thu hồi giấy CNQSDĐ cũ, điều chỉnh giảm diện tích và cấp đổi lại giấy CNQSDĐ cho Công ty CPTM Dầu khí Đ. Tại Điều 1 của Quyết định này ghi rõ “Điều chỉnh giảm diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế và cấp đổi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty CPTM Dầu khí Đ với diện tích là 30.772,6m<sup>2</sup> để trồng cây lâu năm”. Do không có nhu cầu sử dụng đất nên năm 2017 Công ty đã thuê Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Đ để bán đấu giá thửa đất trên và đã bàn giao tài sản cho Trung tâm bán đấu giá để bàn giao cho người trúng đấu giá. Ông T trình bày nguồn gốc thửa đất này do Công ty nhận chuyển nhượng năm 1999 hiện không biết chủ đất cũ tên gì, là tài sản của Công ty nhưng để ông Trần Ngọc T3 là phó giám đốc Công ty đứng tên. Sau khi mua đất, Công ty đã trồng cao su trên đất đến năm 2010 đào mương và làm hàng rào lưới B40 xung quanh đất. Theo Bản án hình sự phúc thẩm số 2081/DS-PT ngày 18/11/2002 của Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thì thửa đất có diện tích 38.849m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, huyện C đứng tên ông Trần Ngọc T2 được giao cho Công ty từ năm 2002 nhưng do giấy tờ bị thất lạc và tài sản ở nhiều nơi nên đến năm 2007 Công ty mới làm thủ tục sang tên từ ông P qua cho Công ty. Diện tích đất bị giảm đi sau khi đo đạc cấp lại giấy CNQSDĐ cho Công ty Cổ phần thương mại Dầu khí Đ là có việc tặng cho UBND xã N hay cho cá nhân nào Công ty không xác định được do không có tài liệu, chứng cứ nào lưu lại tại Công ty. Nay thửa đất này Công ty đã bàn giao cho Trung tâm bán đấu giá Đ,

hoàn thành thủ tục sang nhượng đất theo quy định pháp luật nên Công ty không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án. Ông T có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn P trong bản tự khai ngày 30/6/2020 trình bày:***

Ông P là người mua trúng đấu giá thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5, diện tích 30.772,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại: ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 806992, sổ vào sổ CT 09898. Ông P đã nhận bàn giao tài sản trúng đấu giá ngày 19/3/2018, thời điểm đó trên đất không có công trình gì mà chỉ có cây cao su nhưng ông P không quan tâm số lượng bao nhiêu cây. Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ được trúng đấu giá, ông P đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho Công ty TNHH Bất động sản K ngày 15/6/2018 và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Ông P đã bàn giao đủ diện tích 30.772,6m<sup>2</sup> đất theo giấy CNQSDĐ được cấp cho Công ty. Việc Công ty cho rằng ông Lê Ngọc Đ lấn chiếm đất, ông P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông P xin được giải quyết vụ án vắng mặt.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

***“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K.***

*Buộc hộ ông Lê Ngọc Đ, bà Cao Thị C chị Lê Thị V1, anh Lê Ngọc M và anh Lê Ngọc K2 trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K diện tích 1.260,4m<sup>2</sup> đất tại: Ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước là một phần thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5, diện tích 30.772,6m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên – môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH Bất động sản K ngày 11/9/2017. Trên đất có 77 cây cao su ông Đ trồng năm 2005. Từ cận: Đông giáp thửa 176, tây giáp thửa 421, nam giáp thửa 176 và bắc giáp đường bê tông (có sơ đồ đo đạc ngày 28/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).*

***2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K về việc đòi lại phần đất hộ ông Lê Ngọc Đ, bà Cao Thị C, chị Lê Thị V1, anh Lê Ngọc M và anh Lê Ngọc K2 đang sử dụng diện tích 1.084,3m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại: Ấp 4, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước là một phần thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5, diện tích 30.772,6m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH Bất động sản K ngày 11/9/2017, trên đất có 45 cây cao su trồng năm 1999, 6 cây xà cừ trồng năm 1999 và 01 cây mít trồng năm 1999.***

*Kiến nghị Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm diện tích 1.084,3m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích 30.772,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5, được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K ngày*

11/9/2017 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 806992, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 09898 ngày 11/9/2017. Tứ cận điều chỉnh: Đông giáp thửa 176, 177, tây giáp thửa 176, 177, nam giáp thửa 177 và bắc giáp thửa 176 (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 28/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Hộ ông Lê Ngọc Đ, bà Cao Thị C chị Lê Thị VI, anh Lê Ngọc M và anh Lê Ngọc K2 liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.084,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5, được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH Bất động sản K ngày 11/9/2017 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 806992, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 09898 ngày 11/9/2017. Tứ cận: Đông giáp thửa 176, 177, tây giáp thửa 176, 177, nam giáp thửa 177 và bắc giáp thửa 176 (có sơ đồ đo đạc ngày 28/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 28/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

### 3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Ngọc Đ.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K phải trả giá trị 81 cây cao su cho hộ ông Lê Ngọc Đ, bà Cao Thị C chị Lê Thị VI, anh Lê Ngọc M và anh Lê Ngọc K2 là 34.020.000 đồng (ba mươi bốn triệu không hai mươi ngàn đồng)..."

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/3/2021, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Thanh N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Bất động sản K.

Ngày 17/3/2021, bị đơn ông Lê Ngọc Đ kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Bất động sản K.

Ngày 17/3/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Bất động sản K.

Ngày 29/3/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm số

08/2021/DS-ST ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện C theo thủ tục phúc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Xác định lại quan hệ tranh chấp, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn theo đơn giá tại biên bản định giá ngày 24/6/2020 và tính án phí nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH Bất động sản K là ông Phan Thanh N, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Ngọc Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C là ông Nguyễn Đức V, thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Tại phiên tòa các đương sự đã thống nhất thỏa thuận với nhau về nội dung tranh chấp, do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Phan Thanh N, ông Lê Ngọc Đ, bà Cao Thị C được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C được ban hành trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:



[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH Bất động sản K là ông Phan Thanh N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Ngọc Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C là ông Nguyễn Đức V, thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

- Công ty TNHH Bất động sản K đồng ý hỗ trợ cho hộ ông Lê Ngọc Đ bà Cao Thị C số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Đề nghị hộ ông Lê Ngọc Đ bà Cao Thị C di dời toàn bộ số cây trên đất là 101 cây cao su, 06 cây xà cừ, 01 cây mít, 09 bụi tre, 01 cây tràm bông vàng (trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày công ty giao tiền cho hộ ông Đ) để trả lại mặt bằng cho công ty toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp là diện tích đất 1.260,4m<sup>2</sup> và diện tích đất 1.084,3m<sup>2</sup> (có tọa độ mốc ranh theo giấy CNQSDĐ được xác định tại Biên bản cắm mốc theo giấy CNQSDĐ ngày 18/5/2022 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ ĐT&T) thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5 là một phần trong tổng diện tích 30.772,6m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH Bất động sản K ngày 11/9/2017 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 806992, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 09898. (Kèm theo mảnh trích đo ngày 28/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Trong trường hợp hộ ông Đ không di dời cây theo thời gian đã thỏa thuận thì công ty sẽ thanh lý toàn bộ số cây trên đất.

- Ông Nguyễn Đức V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Ngọc Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C đồng ý nhận số tiền hỗ trợ 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và di dời toàn bộ số cây trên đất là 101 cây cao su, 06 cây xà cừ, 01 cây mít, 09 bụi tre, 01 cây tràm bông vàng (trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày công ty giao tiền cho hộ ông Đ) để trả lại mặt bằng cho công ty toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp là diện tích đất 1.260,4m<sup>2</sup> và diện tích đất 1.084,3m<sup>2</sup> theo đề nghị của nguyên đơn.

Xét thấy, việc các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2.2] Đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C: Đối với đề nghị xác định lại quan hệ tranh chấp, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn theo đơn giá tại biên bản định giá ngày 24/6/2020 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với đề nghị xem xét lại về phần án phí mà nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định: Do tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và được Hội đồng xét xử công nhận, nên cần sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với quy định. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận 1 phần Quyết định kháng nghị đối với nội dung này.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Bất động sản K tự nguyện chịu 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) tiền án phí đối với số tiền hỗ trợ cho ông Đ.

Ông Lê Ngọc Đ tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) không có giá ngạch.

[2.4] Về chi phí tố tụng khác:

Công ty tự nguyện chịu 10.987.415 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đức V đại diện cho ông Lê Ngọc Đ đồng ý tự nguyện chịu số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm. Ông Đ đã nộp đủ.

[2.5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Phan Thanh N, ông Lê Ngọc Đ, bà Cao Thị C được chấp nhận một phần nên Công ty TNHH Bất động sản K, ông Lê Ngọc Đ, bà Cao Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án đối với nội dung thỏa thuận của các đương sự là phù hợp nên được chấp nhận. Đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm được chấp nhận một phần.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 300, Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Thanh N;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Ngọc Đ;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị C;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

1. Công ty TNHH Bất động sản K có nghĩa vụ giao cho hộ ông Lê Ngọc Đ, bà Cao Thị C, chị Lê Thị V1, anh Lê Ngọc M và anh Lê Ngọc K2 số tiền hỗ trợ là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Hộ ông Lê Ngọc Đ, bà Cao Thị C, chị Lê Thị V1, anh Lê Ngọc M và anh Lê Ngọc K2 có nghĩa vụ giao trả lại cho Công ty TNHH Bất động sản K: Diện tích đất 1.260,4m<sup>2</sup> và diện tích đất 1.084,3m<sup>2</sup> (có tọa độ mốc ranh theo giấy CNQSDĐ được xác định tại Biên bản cắm mốc theo giấy CNQSDĐ ngày 18/5/2022 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ DT&T) thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 5 là một phần trong tổng diện tích 30.772,6m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH Bất động sản K ngày 11/9/2017 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 806992, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 09898. (Kèm theo mảnh trích đo ngày 28/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

3. Hộ ông Lê Ngọc Đ, bà Cao Thị C, chị Lê Thị V1, anh Lê Ngọc M và anh Lê Ngọc K2 có nghĩa vụ di dời toàn bộ số cây trên đất là 101 cây cao su, 06 cây xà cừ, 01 cây mít, 09 bụi tre, 01 cây tràm bông vàng (trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày Công ty giao tiền cho hộ ông Đ) để trả lại mặt bằng cho Công ty. Trong trường hợp hộ ông Đ không di dời cây theo thời gian đã thỏa thuận thì công ty sẽ thanh lý toàn bộ số cây trên đất.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng khác:

- Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K tự nguyện chịu 10.987.415 đồng (Mười triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm mười lăm đồng). Công ty đã nộp đủ.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ông Lê Ngọc Đ tự nguyện chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ông Đ đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Bất động sản K phải chịu 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm

ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003957 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước. Công ty còn phải nộp 54.500.000 đồng (năm mươi bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

Ông Lê Ngọc Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 511.000 đồng (năm trăm mười một ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004302 ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho ông Lê Ngọc Đ 211.000 đồng (hai trăm mười một ngàn đồng).

#### 6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH Bất động sản K không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho Công ty số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002764, quyển số 0056, ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

Ông Lê Ngọc Đ không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002771, quyển số 0056, ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

Bà Cao Thị C không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho bà C số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002772, quyển số 0056, ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

*Trường hợp bản án này 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 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 Bình Phước;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA DS huyện C;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

**Lê Quang Ninh**