

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 574 /2025/DS-PT
Ngày: 30 - 9 - 2025

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng
Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp
Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tường Vi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị T - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2025/TLPT-DS ngày 17/3/2025 về việc: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2025/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025, giữa:

- **Nguyên đơn:** ông Bùi Đình Q, sinh năm 1965 và bà Phạm Thị T1, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (nay là thôn F, xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phan Văn T2, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn K, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. (nay là thôn K, xã P, tỉnh Đồng Nai).

- **Bị đơn:** ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (nay là thôn F, xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T3: ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1957; địa chỉ: thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (nay là thôn F, xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

**Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn K.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 04/10/2023; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1 trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết, hai gia đình qua lại thân thiết với nhau nên vào năm 2019 gia đình chúng tôi có nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của ông K, bà T3 với diện tích 02ha. Phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích đất 81425,0m², được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH003204/CMOI-LP(TH) ngày 05/8/2019 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp. Sau khi thỏa thuận giá cả, diện tích mua bán thì ông K có kêu cán bộ địa chính vào đo đất cho gia đình tôi. Đến ngày 08/10/2019 thì hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B. Diện tích chuyển nhượng là 20141,1m², tọa lạc tại thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng; gia đình ông Q đã giao đủ tiền cho gia đình ông K và gia đình ông Q cũng đã nhận đất để sử dụng. Khi giao đất thì ông Q dựa vào ranh giới do ông K chỉ vì trước đó gia đình ông K đã dựng cọc bê tông và hàng rào B40, gia đình ông Q chỉ vào sử dụng và không tiến hành đo đạc lại hay kiểm tra lại phần diện tích đất. Gia đình ông quyền, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS004387/CNTN ngày 01/11/2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1.

Đến tháng 02/2022 khi xảy ra tranh chấp ranh đất với hộ giáp ranh thì hai bên tranh chấp mới tiến hành đo đạc lại diện tích, mới phát hiện đất của gia đình tôi bị thiếu. Tôi đã liên hệ và làm việc nhiều lần với gia đình ông K để thỏa thuận việc giao đất thiếu nhưng hai bên không thỏa thuận được. Ông Q, bà T1 làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3 phải tiếp tục thực hiện đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài gắn liền với đất số 447, quyền số 01/2019/SCT/HĐ,GD ngày 08/10/2019 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. và buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ giao lại cho chúng tôi quản lý, sử dụng diện tích đất 5442,8m², đất tọa lạc tại thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; đất có vị trí: Phía

bắc giáp đất của tôi, phía nam giáp đất ông K, bà T1; phía đông giáp đất ông H, ông T4; phía tây giáp đất ông H1.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Vào năm 2019, gia đình tôi có chuyển nhượng cho ông Q, bà T1 phần diện tích 02ha, nhưng sau này đo đạc thành 20141,1m², tọa lạc tại Thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi thống nhất thì ông Q có kêu cán bộ đo đạc ở huyện về đo đạc, tôi là người đi chỉ ranh và cắm cọc mốc. Đến ngày hôm sau thì có tôi, con trai tôi tiến hành đóng cọc bê tông và rà lưới B40, rồi giao đất cho nhà ông Q sử dụng đất từ đó cho đến nay. Sau đó, tôi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đi làm thủ tục sang tên, tách sổ. Ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả giấy chứng nhận cho gia đình tôi, hai nhà sử dụng ổn định từ đó cho đến năm 2022 thì phát sinh tranh chấp với nhà ông H1. Ông Q kêu cán bộ về đo đạc thì phát hiện đất nhà ông Q bị thiếu, nên có yêu cầu tôi trả lại cho đủ diện tích đất cho ông Q.

Tôi xác định, hiện đất nhà ông Q bị thiếu là 5442,8m², nhưng tôi đồng ý trả đủ diện tích cho ông Q nhưng phải là phần đất phía dưới, giáp với phần đất nhà ông Q, vì nhà tôi còn nhiều đất; hoặc nhà tôi sẽ trả lại tiền cho gia đình ông Q theo giá đất tại thời điểm mua bán nhưng gia đình nhà ông Q không đồng ý nên hai bên không thống nhất được.

Nay ông Q, bà T1 khởi kiện yêu cầu tôi trả lại phần diện tích 5442,8m², đất tọa lạc tại thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; đất có vị trí: Phía bắc giáp đất của tôi, phía nam giáp đất ông K, bà T1; phía đông giáp đất ông H, ông T4; phía tây giáp đất ông H1 thì gia đình tôi không đồng ý. Tôi chỉ đồng ý trả đủ diện tích đất cho nhà Q nhưng là ở phần diện tích đất khác, hoặc là trả lại bằng tiền theo giá tại thời điểm chuyển nhượng. Tôi không đồng ý trả lại phần diện tích đất như ông Q yêu cầu vì chúng tôi không đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – tỉnh Đồng Nai) quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ liên đới trả lại diện tích đất 5442,8m², phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích 20141,1m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 68; tọa lạc tại thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình

Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS004387/CNTN ngày 01/11/2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1. Đất có vị trí: Phía bắc giáp đất của Q, phía nam giáp đất ông K, phía tây giáp đất ông H1, Phía đông giáp đất ông H2. Phần diện tích đất này hiện đang do ông K, bà T3 sử dụng cùng tài sản trên đất gồm: 01 cây sầu riêng trồng năm 2018; 106 cây sầu riêng trồng năm 2023; 11 cây mít trồng xen vào sầu riêng năm 2023; 29 cây chuối trồng xen sầu riêng năm 2023; 02 cây măng cầu na trồng năm 2018 (Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 21/12/2023)

(Đất được thể hiện theo sơ đồ đo đạc của công ty TNHH M đo đạc bản đồ số 5 Bình Phước, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định phê duyệt)

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu bổ sung của ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1 về phần bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra, bản án còn thể hiện quyết định của Hội đồng xét xử về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2024 ông Nguyễn Văn K có đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.
- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:
Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đồng Nai) theo hướng buộc ông K có trách nhiệm trả cho ông Q số tiền 370.000.000 đồng giá trị đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, quan điểm đại diện Viện kiểm sát. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K thực hiện trong thời hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung tranh chấp: Ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị T1 với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T3 thống nhất ngày 08/10/2019 các bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài gắn liền với đất số 447, quyền số 01/2019/SCT/HĐ,GD được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng là 20.141,1m², đất tọa lạc tại thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Việc chuyển nhượng các bên đã giao nhận đủ tiền và chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký kết. Đến năm 2022, do phát sinh tranh chấp ranh giới với hộ liền kề, nguyên đơn ông Q, bà T1 tiến hành đo đạc lại thì phát hiện diện tích đất ông K, bà T3 giao thực tế chỉ có 14.698,3m² bị thiếu 5.442,8m² so với hợp đồng các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng. Ông K xác nhận việc thiếu đất là khi đo đạc để giao đất các bên không xác định rõ mốc giới nên khi ông làm hàng rào phân ranh đất ông Q, bà T1 không có ý kiến gì, nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T1, ông K đồng ý trả lại tiền phần diện tích giao thiếu hoặc giao phần diện tích thiếu bằng diện tích đất của thửa đất khác nhưng liền kề. Căn cứ vào lời thừa nhận của các bên đương sự áp dụng khoảng 2 Điều 92 BLTTDS xác định các tình tiết trên là sự thật không cần phải chứng minh

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K thấy rằng:

Việc chuyển nhượng được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, có xác lập bằng văn bản được công chứng, chứng thực hợp pháp, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giao dịch dân sự hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, phần diện tích đất bị thiếu 5.442,8m² là nằm trong diện tích 20.141,1m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS004387/CNTN ngày 01/11/2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1. Do đó, bên chuyển nhượng (ông K, bà T3) phải có nghĩa vụ giao đủ diện tích đất như đã cam kết trong hợp đồng.

[3.1] Ông K thừa nhận có thiếu đất và đồng ý khắc phục hậu quả bằng cách trả lại giá trị phần đất thiếu bằng tiền mặt theo đơn giá chuyển nhượng ban đầu cũng

như giao phần diện tích thiếu bằng diện tích đất của thửa đất khác nhưng liền kề. Tuy nhiên, việc trả lại bằng tiền hay bằng diện tích đất khác thì chỉ có thể thực hiện nếu bên nhận chuyển nhượng (nguyên đơn ông Q, bà T1) đồng ý. Trong vụ án này, nguyên đơn không đồng ý nhận tiền hay bằng diện tích đất của thửa đất khác mà yêu cầu thực hiện đúng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết thực hiện và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS004387/CNTN ngày 01/11/2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q, bà T1 là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Ông K cho rằng sau khi giao đất cho ông Q, bà T1 quản lý sử dụng thì ông mới cắm cọc bê tông rào kẽm gai và lưới B40 vợ chồng ông Q, bà T1 không có ý kiến gì cho nên ông không đồng ý giao phần đất đúng như vị trí hiện nay tranh chấp nằm trong diện tích 20.141,1m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 68 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T1 vì đây không phải là phần diện tích đất ông K dự định chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi thực hiện việc giao đất, chính ông K là người chỉ ranh, cắm mốc, bàn giao. Nguyên đơn ông Q, bà T1 nhận quản lý, sử dụng diện tích đất trên vị trí mốc giới, ranh giới do ông K xác định dẫn đến sự thiếu hụt diện tích thể hiện bị đơn ông K đã không thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ giao đất theo hợp đồng.

[3.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, kháng cáo của ông Nguyễn Văn K không có căn cứ chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đủ phần diện tích đất còn thiếu theo đúng vị trí đã thỏa thuận.

[4] Đối với tài sản trên phần diện tích 5.442,8m² đất tranh chấp theo biên bản thẩm định, xem xét tại chỗ ngày 28/8/2025 thì có sự chênh lệch với biên bản thẩm định, xem xét tại chỗ ngày 21/12/2023. Mặt khác, việc giao nhận diện tích đất do tin tưởng không kiểm tra vì vậy các bên đều có lỗi đối với hậu quả xảy ra trên diện tích tranh chấp. Do ông K, bà T3 đã trồng cây ăn trái trên đất cần giao cho ông Q, bà T1 tiếp tục quản lý, sử dụng và bồi thường giá trị cây trồng cho ông K, bà T3 là phù hợp.

Căn cứ biên bản thẩm định, xem xét tại chỗ ngày 28/8/2025 và biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2024 (các bên đương sự không yêu cầu định giá lại) thì giá trị tài sản trên diện tích đất tranh chấp được tính như sau:

- 01 cây Sầu riêng trồng năm 2018 đơn giá 1.296.000đồng/cây.
- 91 cây Sầu riêng trồng năm 2023 đơn giá 200.000đồng/cây. Thành tiền: 91 cây x 200.000đồng/cây = 18.200.000đồng.
- 10 cây Chôm chôm trồng năm 2023 đơn giá 200.000đồng/cây. Thành tiền: 10 cây x 200.000đồng/cây = 2.000.000đồng.
- 01 cây Mãn cầu (N) trồng năm 2018 đơn giá 192.000đồng/cây
- 10 cây Mít ruột đỏ trồng năm 2023 đơn giá 110.000đồng/cây. Thành tiền: 10 cây x 110.000đồng/cây = 1.100.000đồng.

Đối với hàng rào B40 và kẽm gai trụ bê tông, cũng như chuồng bò hư hỏng (không còn giá trị sử dụng), 01 phần diện tích chuồng gà 15,6m² (thuộc nhà tạm) cùng với hệ thống tưới tiêu trên đất là những vật di dời được do đó cần buộc ông K, bà T3 tháo dỡ di dời các tài sản này. Do vợ chồng ông Q, bà T1 cũng có một phần lỗi nên ông Q, bà T1 hỗ trợ cho ông K, bà T3 chi phí di dời là 7.212.000đồng là phù hợp với các tình tiết khách quan vụ án. Tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét quyết định trong bản án sơ thẩm vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm về phần này nên kháng cáo của ông K được chấp nhận một phần.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3 phải có nghĩa vụ nộp số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị T1 liên đới nộp 1.139.000đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bổ sung yêu cầu khởi kiện là 3.025.000 (*Ba triệu không trăm hai mươi lăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền số 0008005 ngày 03 tháng 01 năm 2024. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là phòng Thi hành án khu vực 13 – tỉnh Đồng Nai) hoàn trả lại 1.886.000 đồng (Một triệu, tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Trả lại cho ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1 số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0006339 ngày 07 tháng 11 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là phòng Thi hành án khu vực 13 – tỉnh Đồng Nai).

[6] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1 số tiền chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp trước đó là 22.500.000 (*Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn*) đồng

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông K được chấp nhận một phần nên ông K không phải chịu.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13 – tỉnh Đồng Nai);

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ liên đới trả lại diện tích đất 5442,8m², phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích 20141,1m², thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 68; tọa lạc tại thôn F, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS004387/CNTN ngày 01/11/2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1. Đất có vị trí: Phía bắc giáp đất của Q, phía nam giáp đất ông K, phía tây giáp đất ông H1, Phía đông giáp đất ông H2 cùng với tài sản trên đất gồm: 01 cây Sầu riêng trồng năm 2018; 91 cây Sầu riêng trồng năm 2023; 10 cây Mít ruột đỏ trồng xen vào sầu riêng năm 2023; 01 cây Mãng cầu (na) trồng năm 2018 (Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 28/8/2025)

(Đất được thể hiện theo sơ đồ đo đạc của công ty TNHH M đo đạc bản đồ số 5 Bình Phước, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B thẩm định phê duyệt).

2. Ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị T1 liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3 giá trị tài sản trên đất (Theo biên bản xem xét thẩm định ngày

28/8/2025) là 22.788.000đồng với tiền hỗ trợ di dời tài sản (hàng rào, hệ thống tưới tiêu...) là 7.212.000 đồng. Tổng cộng là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu bổ sung của ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1 về phần bồi thường thiệt hại.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1 số tiền chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp trước đó là 22.500.000 (*Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn*) đồng

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3 phải có nghĩa vụ nộp số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*)

- Ông Bùi Đình Q, bà Phạm Thị T1 liên đới nộp 1.139.000đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bổ sung yêu cầu khởi kiện là 3.025.000 (*Ba triệu không trăm hai mươi lăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền số 0008005 ngày 03 tháng 01 năm 2024. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là phòng Thi hành án khu vực 13 – tỉnh Đồng Nai) hoàn trả lại 1.886.000 đồng (Một triệu, tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Trả lại cho ông Bùi Đình Q và bà Phạm Thị T1 số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền số 0006339 ngày 07 tháng 11 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là phòng Thi hành án khu vực 13 – tỉnh Đồng Nai).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn K không phải chịu trả lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008296 ngày 22/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là phòng Thi hành án khu vực 13 – tỉnh Đồng Nai).

Trường hợp bản án 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập;
- Phòng Thi hành án khu vực 13 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, TT, Tổ HCTP, Tòa DS. (15)

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

Nguyễn Viết Hùng