| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 52/2023/DS-PT

Ngày: 04 - 4 - 2023

*V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC 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 Phạm Thành Dương

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Hồng Luyến

Ông Trần Vĩnh Yên

***- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Đinh Trần Ngọc Phương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án vụ án dân sự thụ lý số: 122/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS–ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2021/QĐ-PT ngày 27/8/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 71/2022/QĐTNPT-DS ngày 18/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 95/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023, giữa:

**- Nguyên đơn: Ông Tô Văn S**, sinh năm 1937.

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Bà Trương Ngọc H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 3, tổ 14, khu P, thị trấn L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai *(Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2022).*

**- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Bà Nguyễn Thị N – Văn phòng luật sư Nguyễn Thị N, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: I8/6 Cư Xá A42, khu phố 6, phường T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Bà Trương Ngọc H, sinh năm 1965.

2/ Ông Trần Văn T, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số 3, tổ 14, khu P, thị trấn L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Ông Tín ủy quyền bà Trương Ngọc H *(Văn bản ủy quyền tham gia tố tụng tại các phiên tòa và ký giấy tờ ngày 11/11/2015 - BL 64)*

3/ Bà Trần Thị N, sinh năm 1955.

4/ Ông Nguyễn Quang S, sinh năm 1981.

5/ Ông Nguyễn Quang Sim, sinh năm 1983.

6/ Ông Nguyễn Lương Đ, sinh năm 1976.

7/ Ông Nguyễn Phương Q, sinh năm 1979.

8/ Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1984.

9/ Bà Nguyễn Thị Kim N2, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông S, ông K, ông Đ, ông Q, bà H, bà N2: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2022).

10/ Ông Nguyễn Điền P1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

11/ Ông Nguyễn Anh H1, sinh năm 1975.

12/ Bà Phạm Thị Hồng P, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

13/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959.

14/ Bà Hạp Thị C, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

15/ Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Nhơn Trạch,

16/ Cháu Nguyễn Ngọc Phương A, sinh năm 2008.

17/ Cháu Nguyễn Ngọc Như Y, sinh năm 2016.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của cháu A và cháu Y: Ông Nguyễn Điền P1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

(Bà H, ông T1, ông T, ông P1, Luật sư N có mặt; UBND huyện Nhơn Trạch có đơn xin xét xử vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/9/2014 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Tô Văn S có bà Trương Ngọc H đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 28/02/1980, ông S nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn C, bà Huỳnh Thị T diện tích đất 960m$^2$, chỉ làm giấy tay do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng ông S trực tiếp quản lý sử dụng đất, đến ngày 31/3/2003, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 732951, thuộc thửa số 304, tờ bản đồ số 13 tại xã P.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Tô Văn S có mở nhà máy xay lúa và con đường có kích thước 03m x 31m ở giữa thửa đất của ông để dân vào xay lúa. Năm 1984, ông Tô Văn S giao diện tích đất trên cho con ông là ông Tô Văn Công H sử dụng. Sau đó, nhà máy xay lúa không còn hoạt động nữa nên ông Tô Dương Công H đã bít con đường đi 3m x 31m lại.

Đến năm 1997, ông T tự mở con đường 4m x 30m về hướng Nam đất của ông S, nối tiếp với con đường 4m x 48m. Cuối năm 1997, ông T tự bít con đường 4m x 48m, đồng thời khôi phục lại con đường cũ 3m x 31m mà trước đây ông S đã mở trên phần đất của ông S. Từ đó phát sinh tranh chấp nên ông S đã làm đơn khiếu nại gửi UBND huyện Nhơn Trạch và được giải quyết bằng Quyết định số 657/QĐ.UBH ngày 05/12/1998 của UBND huyện Nhơn Trạch buộc ông T không được sử dụng phần đất đi ngang con đường của ông Tô Văn S và ông Dương Công H (đã chết). Ông S và ông H phải mở con đường cặp ranh đất của ông T với chiều dài 48m chiều ngang 4m theo như biên bản làm việc với phòng địa chính ngày 22/9/1998. Sau đó do người dân không còn sử dụng con đường này nữa nên ông S đã bít con đường 4m x 48m này lại. Không đồng ý, ông T khiếu nại và đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 2155/QĐ.CT.UBT ngày 15/6/1999 giải quyết đơn khiếu nại của ông T, theo đó công nhận Quyết định số 657/QĐ.UBH ngày 05/12/1998 của Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch. Đồng thời bác đơn khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc T vì không có cơ sở giải quyết.

Đến ngày 08/6/2006, ông S chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc T3 diện tích đất 194m$^2$. Ngày 29/6/2007, ông S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá S diện tích 579m$^2$. Sau khi chuyển nhượng 02 lần, diện tích đất của ông S còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 187m$^2$. Năm 2008, ông S cho lại vợ chồng bà H, ông T diện tích đất trên, có làm giấy cho tặng nhưng chưa thực hiện việc chuyển quyền. Đến tháng 7/2014, ông S phát hiện ông T tự ý dùng lưới B40 rào lại, bao chiếm toàn bộ diện tích đất nêu trên nên ông S đã làm đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với ông T.

Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 5839/2019 ngày 17/9/2019; số 7350/2019 ngày 21/11/2019 và Sơ đồ chồng ghép số 7350/2019 ngày 21/11/2019 tờ bản đồ địa chính số 13 thành lập năm 1997 và tờ bản đồ đia chính thành lập năm 2007 thì đất tranh chấp có diện tích đất 188,5m$^2$ cắt thửa 184 (thửa cũ 304 và 305) diện tích 168,3m$^2$; thửa 185 (thửa cũ 254) diện tích 13m$^2$; thửa 353 (thửa cũ 964 và 1324) diện tích 6,7m$^2$, tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ cũ số 13), xã P.

Nay ông Tô Văn S yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T tháo dỡ căn nhà cấp 4 và các công trình trên đất trả lại diện tích đất lấn chiếm là 175m$^2$ cắt thửa 184 (thửa cũ 304 và 305) diện tích 168,3m$^2$ và cắt thửa 353 (thửa cũ 964 và 1324) diện tích 6,7m$^2$ tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ cũ số 13), xã P.

***Tại bản tự khai ngày 18/3/2015 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:***

Diện tích đất 4.277m$^2$ gồm 02 thửa 305, 306, tờ bản đồ số 13, xã P do mẹ ông cho lại vào năm 1975, từ đó ông quản lý cho đến nay. Trong thời gian quản lý đất ông có làm thủ tục đăng ký kê khai đến ngày 04/11/1999 thì hộ gia đình ông (hộ ông có các thành viên gồm: Bà Trần Thị N, anh Nguyễn Lương Đ, Nguyễn Điền P1, Nguyễn Phương Q, Nguyễn Quang S, Nguyễn Quang Sim, Nguyễn Thị Kim N2) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hàng rào lưới B40 hiện hữu do ông làm năm 1999 theo yêu cầu của UBND huyện Nhơn Trạch còn trước đây là hàng rào kẻm gai.

Gia đình ông sử dụng ổn định từ trước đến nay không lấn chiếm đất của ông S. Năm 2017 ông đã xây dựng 01 căn nhà trên phần đất đang tranh chấp có diện tích 107m$^2$ và làm cổng rào, mái che phía trước, phía sau cùng tường rào phía sau với tổng chi phí theo giá Tòa đã thẩm định là 334.700.000đồng ông thống nhất, ông xác định toàn bộ chi phí bỏ ra xây dựng là của ông, sau khi xây dựng xong ông cho vợ chồng anh Nguyễn Điền P1, chị Nguyễn Thị Thanh H ở nhờ.

Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 5839/2019 ngày 17/9/2019 thì đất tranh chấp có diện tích đất 188,5m$^2$ cắt thửa 184, 185, 353, 212, ông không có ý kiến gì, vì đây là sự chỉ dẫn của nguyên đơn, ông sử dụng đất cất nhà ở không lấn chiếm đất của ai cả. Hiện căn nhà cấp 4 trên đất ông cho con và dâu là vợ chồng anh P1 chị H ở nhờ.

Nay ông S yêu cầu ông cùng các thành viên trong gia đình tự tháo dỡ nhà, trả lại diện tích đất 175m$^2$ cho ông S sử dụng ông không đồng ý vì ông không có lấn chiếm đất của ông S vì ông xây dựng nhà trên phần đất của ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu ông S có đủ căn cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông S và được tòa án chấp nhận, ông sẽ tự đập bỏ để trả lại đất cho ông S sử dụng, không yêu cầu ông S phải thanh toán lại giá trị căn nhà.

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2017 và các lời khai tiếp theo tại Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc H, ông Trần Văn T, ông Tín ủy quyền cho bà Hạnh trình bày:***

Bà là cháu của ông S, vào ngày 31/7/2008 ông S cho vợ chồng bà diện tích đất có chiều ngang 4m, dài 48m thuộc một phần thửa 304, tờ bản đồ số 14 xã P, việc tặng cho đất có làm giấy chấp thuận được UBND xã P ký xác nhận nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền. Bà xác định vợ chồng bà không tranh chấp gì về hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng bà và ông S, trường hợp Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà đề nghị Tòa giao đất cho ông S sử dụng còn việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông S

sẽ tự thương lượng giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết chung trong vụ án này.

***Tại biên bản làm việc ngày 27/9/2018 và các lời khai tiếp theo tại Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Điền P1 trình bày:***

Ông là con của ông Nguyễn Ngọc T, căn nhà hiện ông và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh H đang ở thuộc quyền sử dụng của cha ông là ông T, vợ chồng ông chỉ ở nhờ. Trường hợp Tòa án giải quyết đất thuộc quyền sử dụng của ông T thì trong gia đình sẽ tự giải quyết với nhau, trường hợp Tòa án giải quyết đất thuộc quyền sử dụng của ông S, vợ chồng ông sẽ tự dọn ra khỏi nhà để trả đất cho ông S sử dụng và không có bất kỳ yêu cầu gì. Hiện nay cùng sống với vợ chồng ông bà còn có 02 con là cháu Nguyễn Ngọc Phương A (sinh năm 2008) và Nguyễn Ngọc Như Y (sinh năm 2016).

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2018 và các lời khai tiếp theo tại Tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh H1 trình bày:***

Ông là con của bà Võ Thị Kim, thửa đất 185, tờ bản đồ số 12 xã P, trước đây do mẹ ông là bà Kim đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vào năm 2015 bà Kim đã tặng cho lại ông và đã làm thủ chuyển quyền sang ông đứng tên giấy chứng nhận số CB 925926 ngày 14/10/2015, hiện nay ông đã xây dựng nhà trên đất và ở ổn định cùng vợ tên Phạm Thị Hồng P.

Ông sinh sống trên phần đất này khoảng 20 năm, nên con đường là lối đi chung trước đây ông biết rõ. Ông xác định con đường trước đây cặp đầu đất của ông, phía bên kia đường là đất của ông S và nối ra con đường đất đỏ cặp ranh đất của ông hiện nay vẫn còn, con đường này nối từ đường đất đi thẳng ra đường ấp chiến lược trước đây hiện nay là đường nhựa, căn nhà của ông T mới xây dựng nằm trên con đường đi chung trước đây.

Qua kết quả đo đạt kiểm tra hiện trạng đất, thì đất tranh chấp có tổng diện tích là 164m$^2$, trong đó có 13m$^2$ nằm trong đất của ông. Tuy nhiên ông S không tranh chấp phần diện tích đất này, nếu có tranh chấp ông S sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, ông thống nhất, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

***Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/10/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Hạp Thị C trình bày:***

Vợ chồng ông bà có diện tích đất 194m$^2$, thửa 353, tờ bản đố số 12, xã P, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 330124 ngày 15/08/2014. Diện tích đất này ông, bà sử dụng vào việc cất nhà ở từ năm 2014 cho đến nay. Hướng tây đất giáp với đất của ông T và ông S đang tranh chấp.

Theo trích lục và đo và hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 5839/2019 ngày 17/9/2019 thì đất ông bà quản lý sử dụng thực tế là 188,3m$^2$ (gồm 02 diện tích 187,3m$^2$ và 01m$^2$) thiếu 6,7m$^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Nay vợ chồng ông bà xác định đã sử dụng đúng ranh giới đất và cất nhà ổn định từ trước đến nay, vợ chồng ông bà không tranh chấp hay yêu cầu gì đối

với diện tích đất 6,7m$^2$ này. Diện tích đất trên ai được quyền sử dụng tùy tòa quyết định, vợ chồng ông, bà không thắc mắc khiếu nại gì.

***Tại Văn bản số 3393/UBND-TP ngày 22/4/2020, UBND huyện Nhơn Trạch trình bày:***

Thửa đất số 304 (diện tích 960m$^2$ đất rừng trồng sản xuất) thuộc tờ số 13 (bản đồ địa chính cũ) xã P thành lập năm 1997 do ông Tô Văn S sử dụng được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy CNQSD đất số W732951 ngày 31/3/2003.Qua quá trình sử dụng, thửa đất này tách thành biến động như sau:

Thửa 304 tách thành thửa 964 (diện tích 194m$^2$) tờ số 13 bản đồ địa chính cũ xã P thành lập năm 1997 để chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc T3 theo giấy CN.QSD đất số AE 473638 ngày 5/6/2006. Ngày 03/2/2018, ông Phạm Ngọc T3 chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Đình Huynh theo giấy CN.QSD đất số AE 473638 ngày 3/2/2008. Sau đó thửa đất trên còn tách thửa qua nhiều người... diện tích còn lại khoảng 187m$^2$, tờ số 13 (bản đồ địa chính cũ), xã P thành lập năm 1997 theo giấy CNQSD đất số W732951 cấp cho ông Tô Văn S ngày 31/3/2003. Ngày 14/12/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường có báo cáo số 230/BC-TN&MT kiến nghị UBND huyện thu hồi quyền sử dụng đất ghi trong giấy CN.QSD đất số W732951 cấp cho ông Tô Văn S ngày 31/3/2003 diện tích 187m$^2$, cắt thửa 304 tờ bản đồ số 13 xã P, với lý do: "Qua kết quả kiểm tra hiện trạng và bản vẽ trích đo bản đồ địa chính khu đất xác định hiện ông Nguyễn Ngọc T lấn chiếm một phần xéo con đường diện tích khoảng 108m$^2$, phần xéo con đường còn lại ông Tô Văn S còn đang quản lý diện tích 79m$^2$; cả hai phần diện tích này cấp giấy CNQSD đất cấp cho ông Tô Văn S, giấy số W732951 cấp ngày 31/3/2003.

Ngày 15/01/2007, UBND huyện ban hành Văn bản số 71/UBND-NC về việc tiếp tục xử lý hành vi lấn chiếm đường đi công cộng của ông Nguyễn Ngọc T. Theo đó UBND huyện chỉ đạo Chủ tịch UBND xã P ban hành Quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế hành chính đối với ông Nguyễn Ngọc T về việc tháo dỡ hàng rào và trả lại hiện trạng ban đầu theo quy định tại Điều 66, 67 Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính năm 2002 và Nghị định số 37/2005/NĐ-CP ngày 18/3/2015 của Chính phủ.

Theo Phòng Tài nguyên và Môi trường và kết quả rà soát Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Nhơn Trạch theo đó sau khi kiểm tra sổ bộ địa chính đang lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch hiện tại chưa có thông tin cập nhật hồ sơ thu hồi của thửa đất số 304, tờ số 13 bản đồ địa chính cũ xã P theo giấy CN.QSD đất số W732951 cấp cho ông Tô Văn S ngày 31/3/2003.

Qua kết quả chồng ghép sơ bộ bản đồ địa chính cũ và mới của xã P, theo đó thửa đất số 304 (diện tích khoảng 187m$^2$), tờ số 13 bản đồ địa chính cũ xã P thành lập năm 1997 tương ứng một phần diện tích thửa 184; 185 và 353 tờ số 12 bản đồ địa chính xã trong đó: Thửa đất số 185 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trưởng tỉnh Đồng Nai cấp giấy CN.QSD đất số CB 925926 ngày 14/10/2015 cho ông Nguyễn Anh H1; Thửa 353 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy CN.QSD đất số CE 128072 ngày 6/9/2016 cho ông Nguyễn Văn T

và bà Hạp Thị C; Thửa 184 (tương ứng một phần thửa đất 305, tờ số 13 bản đồ địa chính cũ xã P đã cấp giấy CN.QSD đất số O824812 ngày 04/11/1999 cho ông Nguyễn Ngọc T, đến ngày 25/12/2007, phòng Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông báo số 974/TB-TNMT về việc thu hồi giấy CNQSD đất số O 824812 cấp ngày 4/11/1999 của ông Nguyễn Ngọc T) chưa được cấp đổi, cấp giấy CN.QSD đất theo bản địa chính mới thành lập năm 2007.

Về hiện trạng thửa đất số 304 (diện tích khoảng 187m$^2$), tờ số 13 bản đồ địa chính cũ xã P đã xây dựng một căn nhà cấp 4, tường xây gạch hết đất. Theo bản đồ địa chính xã P thành lập năm 2007 không thể hiện đường đất và có hiện trạng đã xây dựng một căn nhà cấp 4, tường xây gạch hết đất, phần diện tích này theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4696/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 thuộc quy hoạch đất ở nông thôn.

*- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS–ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn S về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình trên đất" đối với ông Nguyễn Ngọc T.

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 175m$^2$ cắt thửa 184 (thửa cũ 304 và 305) diện tích 168,3m$^2$ và cắt thửa 353 (thửa cũ 964 và 1324) diện tích 6,7m$^2$, tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ cũ số 13), xã P. Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 5839/2019 ngày 17/9/2019; số 7350/2019 ngày 21/11/2019 và Sơ đồ chồng ghép số 7350/2019 ngày 21/11/2019 tờ bản đồ địa chính số 13 thành lập năm 1997 và tờ bản đồ đia chính thành lập năm 2007 (được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 9, 1) cho ông Tô Văn S, tứ cận giáp:

+ Đông giáp thửa đất số 353

+ Tây giáp thửa đất số 184, 185

+ Nam giáp Đường Nhựa

+ Bắc giáp Đường bê tông

- Công nhận cho ông Tô Văn S được quyền sỡ hữu căn nhà diện tích 107m$^2$ (kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, tường gạch dày 100mm, ốp gạch ceramic cao 1,7mét, phía trên sơn nước, nền lát gạch đá 60x60, mái tôn, xà gồ sắt, trần tôn lạnh, cửa đi và cửa sổ sắt kính, khu bếp thành xây gạch, kệ đan bê tông cốt thép, mặt ốp đá, khu vệ sinh tường ốp gạch ceramic cao 02mét, xí bệt, lavabo, cửa nhôm kính - chất lượng còn lại 95%); Cổng và máy che phía trước diện tích 30,6m$^2$ (kết cấu trụ sắt tròn 49mm, xà gồ sắt hộp, mái tôn, nền bê tông xi măng, tường bên hông xây gạch, sơn nước, cổng khung sắt hộp - chất lượng còn lại 95%); Mái che phía sau diện tích 15,5m$^2$ (kết cấu trụ sắt tròn 49mm, xà gồ sắt + gỗ, mái tôn, nền bê tông xi măng – chất lượng còn lại 95%); tường phía sau diện tích 9,2m$^2$ kết cấu móng, cột gạch, tường xây gạch không tô - chất lượng còn lại 90%) trên diện tích đất 175m$^2$ đất đã được công nhận quyền sử dụng trên cho ông Tô Văn S nêu trên.

- Buộc ông Tô Văn S phải trả giá trị tài sản cho ông Nguyễn Ngọc T với số tiền là 334.700.000đồng (ba trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị N, anh Nguyễn Quang S, anh Nguyễn Quang Sim, chị Nguyễn Thị Kim N2, anh Nguyễn Điền P1, chị Nguyễn Thị Thanh H có trách nhiệm trả diện tích đất 175m$^2$(đã được công nhận quyền quản lý sử dụng trên cho ông Tô Văn S nêu trên) và giao căn nhà diện tích 107m$^2$ cùng với Cổng và máy che phía trước diện tích 30,6m$^2$; Mái che phía sau diện tích 15,5m$^2$; tường phía sau diện tích 9,2m$^2$ (đã được công nhận quyền sở hữu trên cho ông Tô Văn S nêu trên) cho ông S quản lý sử dụng và sở hữu.

Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị N, anh Nguyễn Quang S, anh Nguyễn Quang Sim và chị Nguyễn Thị Kim N2, anh Nguyễn Điền P1, chị Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 2.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Tô Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000đồng theo biên lai số 003387 ngày 15/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Về chi phí đo đạc, thẩm định giá và giám định: Ông T, bà N, anh Sơn, anh Kim và chị Ngọc phải chịu 11.661.377đồng (mỗi người phải chịu 3.322.275 đồng) chi phí đo đạc, thẩm định giá, để trả lại cho ông Tô Văn S.

Ngày 28/9/2020, ông Nguyễn Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Sau khi rút một phần yêu cầu khởi kiện (13m$^2$), diện tích đất mà ông Tô Văn S yêu cầu là 175m$^2$. Ông S khởi kiện cho rằng ông Nguyễn Ngọc T lấn chiếm 175m$^2$ đất nhưng kết quả đo vẽ, chồng ghép thể hiện ông T chỉ lấn chiếm của ông S 120m$^2$ đất, còn lại 55m$^2$ đất ông T không lấn chiếm vì 55m$^2$ này nằm trong thửa đất số 305, tờ bản đồ 13 cũ (thửa mới 184) mà hộ ông T được UBND huyện Nhơn Trạch cấp GCNQSD đất ngày 04/11/1999. Vì vậy chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S là 120m$^2$. Về tài sản trên đất: Trong thời gian đang tranh chấp, phía ông T đã xây dựng trái phép một căn nhà cấp 4 diện tích 107m$^2$ và tường rào, mái hiên ngay giữa diện tích đất 175m$^2$. Nếu chỉ buộc ông T trả lại 120m$^2$ đất sẽ làm mất giá trị sử dụng toàn bộ căn nhà. Mặt khác, tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông S đã đồng ý bồi thường cho ông T toàn bộ giá trị căn nhà, tường rào, mái hiên theo chứng thư thẩm định giá, nên cần ghi nhận sự tự nguyện này vì có lợi cho ông T. Vì vậy, cần buộc ông T trả cho ông S 120m$^2$ đất đã lấn chiếm, còn 55m$^2$ thì giao cho ông S quyền sử dụng đất và ông S thanh toán cho ông T giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá; ghi nhận sự tự nguyện của ông S thanh toán cho ông Trac toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn và những người đang cư trú trên đất trả cho nguyên đơn 120m$^2$ đất đã lấn chiếm; giao nguyên đơn quyền sử dụng 55m$^2$ đất và thanh toán cho bị đơn giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá là 1.600.000đồng x 55m$^2$ = 88.000.000đồng; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán cho bị đơn toàn bộ giá trị tài sản trên diện tích đất 175m$^2$ theo chứng thư thẩm định giá là 334.700.000đồng. Nguyên đơn thanh toán cho bị đơn tổng cộng là 422.700.000đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T được thực hiện đúng quy định nên chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật giải quyết: Ông Tô Văn S khởi kiện tranh chấp đòi ông Nguyễn Ngọc T trả lại diện tích đất 175m$^2$, khi đo vẽ thực tế, chồng ghép lên bản đồ địa chính thì thấy diện tích đất 120m$^2$ thuộc quyền sử dụng của ông S đã được giải quyết bằng quyết định số 657/QĐ.UBH ngày 05/12/1998 của UBND huyện Nhơn Trạch và quyết định số 2155/QĐ.CT.UBT ngày 15/6/1999 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai; 55m$^2$ thuộc quyền sử dụng của ông T, ông T đã xây dựng nhà kiên cố trên diện tích 175m$^2$ đất này nên xác định quan hệ tranh chấp là đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất với diện tích 120m$^2$ đất và tranh chấp quyền sử dụng đất với diện tích 55m$^2$ nói trên.

[3] Căn cứ vào tài liệu do ông Tô Văn S cung cấp, lời khai của những người làm chứng và kết quả giải quyết tranh chấp đất đai của UBND huyện Nhơn Trạch và Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai (đã có hiệu lực pháp luật từ năm 1998), Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định nguồn gốc đất tranh chấp như sau:

[4] Ngày 28/02/1980, ông Tô Văn S nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn C, bà Huỳnh Thị T diện tích đất 960m$^2$ tại xã P, hai bên lập văn bản nhưng không thực hiện công chứng, chứng thực, do diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng ông S trực tiếp quản lý sử dụng đất, thực hiện đăng ký, kê khai. Ngày 31/3/2003, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 732951, diện tích đất 960m$^2$, loại đất rừng, thửa 304, tờ bản đồ số 13 cũ, xã P (BL 22). Ngày 08/6/2006, ông S chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc T3 một phần đất có diện tích 194 m$^2$. Ngày 29/6/2007, ông S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá S một phần đất có diện tích 579m$^2$. Sau hai lần chuyển nhượng, diện tích đất của ông S còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 187m$^2$ đất thuộc thửa 304, bản đồ 13 (bản đồ cũ). Năm 1980, ông S có mở nhà máy xay lúa và mở một con đường có kích thước 03m x 31m ở giữa thửa đất của ông S. Năm 1984, ông S giao diện tích đất trên cho con ông là ông Tô Văn Công H sử dụng. Năm 1998, ông S phát sinh tranh chấp với ông T nên ông S đã làm đơn khiếu nại gửi UBND

huyện Nhơn Trạch và được giải quyết bằng Quyết định số 657/QĐ.UBH ngày 05/12/1998 của UBND huyện Nhơn Trạch. Theo đó, Ủy ban buộc ông T không được sử dụng phần đất của ông S. Theo Quyết định số 657/QĐ.UBH ngày 05/12/1998 UBND huyện Nhơn Trạch đã bác đơn khiếu nại của ông Nguyễn Ngọc T và khẳng định phần diện tích còn lại thửa 304 (diện tích khoảng 187m$^2$), tờ số 13 bản đồ địa chính cũ, xã P thành lập năm 1997 theo giấy CNQSD đất số W732951 cấp cho ông Tô Văn S ngày 31/3/2003 là của ông S. Ông T tiếp tục khiếu nại và đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 2155/QĐ.CT.UBT ngày 15/6/1999 giải quyết đơn bác khiếu nại của ông T.

[5] Như vậy, Tòa sơ thẩm xác định phần đất còn lại của thửa 304, tờ số 13 bản đồ địa chính cũ, xã P thành lập năm 1997 theo giấy CNQSD đất số W732951 cấp cho ông Tô Văn S ngày 31/3/2003 thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông S và ông T lấn chiếm đất của ông S, xây dựng nhà trên đất lấn chiếm vào năm 2017 là có căn cứ, việc này đã được giải quyết bằng một quyết định có hiệu lực của Ủy ban nhân dân các cấp, Tòa án không giải quyết lại.

[6] Năm 1997, ông T chiếm một phần đất của ông S và xây nhà trên toàn bộ diện tích đất đó nên xảy ra tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất đang giải quyết đến nay.

[7] Sau khi Ủy ban hai cấp giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hai ông, Nhà nước mở đường qua phần đất của hai ông, các ông đều tham gia hiến đất nên diện tích đất của các ông hiện nay đều không còn đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thời điểm Ủy ban nhân dân các cấp đã giải quyết tranh chấp vào năm 1998. Tuy nhiên, ranh giới thửa đất theo bản đồ địa chính lập năm 1997 giữa hai thửa đất của các ông và ranh thực tế sau khi các ông chấp hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Ủy ban hai cấp không thay đổi và có giá trị sử dụng để giải quyết tranh chấp việc lấn chiếm đất giữa hai ông ở thời điểm hiện nay.

[8] Kết quả đo vẽ, chồng ghép thể hiện ông T chỉ lấn chiếm của ông S 120m$^2$, còn lại 55m$^2$ ông T không lấn chiếm, mà nằm trong thửa 305, bản đồ 13 cũ (thửa mới 184) mà hộ ông T được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy CNQSDĐ ngày 04/11/1999 (BL 408). Vì vậy, ông S khởi kiện đòi ông T 175m$^2$ đất nhưng chỉ có căn cứ chấp nhận một phần là 120m$^2$ đất. Kết quả này cũng phù hợp với kết quả giải quyết của UBND huyện Nhơn Trạch trước đây.

[9] Trong thời gian đang tranh chấp, ông T đã xây dựng trái phép một căn nhà cấp 4 diện tích 107m$^2$ và tường rào, mái hiên ở ngay chính giữa diện tích đất 175m$^2$. Nếu chỉ buộc ông T trả lại 120m$^2$ đất thì sẽ làm mất giá trị sử dụng của toàn bộ căn nhà. Mặt khác tại Tòa án cấp sơ thẩm ông S đã đồng ý bồi thường cho ông T toàn bộ giá trị căn nhà, tường rào, mái hiên theo chứng thư thẩm định giá, nên cần ghi nhận sự tự nguyện này vì có lợi cho ông T. Vì vậy, cần buộc ông T trả cho ông S 120m$^2$ đã lấn chiếm; còn 55 m$^2$ thì giao ông S quyền sử dụng đất và ông S thanh toán cho ông T giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá; ghi nhận sự tự nguyện của ông S thanh toán cho ông T toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá, như vậy sẽ đảm bảo được giá trị sử dụng của

toàn bộ căn nhà, không phải buộc tháo dỡ, gây thiệt hại kinh tế lớn cho các đương sự trong vụ án.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

Buộc bị đơn và những người đang cư trú trên đất trả cho nguyên đơn 120m$^2$ đất đã lấn chiếm. Giao toàn bộ phần đất đang tranh chấp cho ông S sử dụng, buộc ông S thanh toán giá trị 55m$^2$ đất thuộc quyền sử dụng của ông T nhưng đã xây nhà kiên cố và toàn bộ giá trị của ngôi nhà theo chứng thư thẩm định giá (55m$^2$ x 1.600.000đ/m$^2$ = 88.000.000đồng (BL 180)); ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán cho bị đơn toàn bộ giá trị tài sản trên diện tích 175m$^2$ đất theo chứng thư thẩm định giá (334.700.000đồng (BL 326)), tổng cộng ông S phải thanh toán cho ông T số tiền 422.700.000đồng.

[10] Về án phí: Ông S, ông T, bà N là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí nên Hội đồng xét xử xét miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho các ông bà. Ông Đ Phương, bà H đã xác định chỉ được ông T cho ở nhờ trên nhà đất tranh chấp, ông bà không có yêu cầu tranh chấp với ai, nếu Tòa án xác định nhà đất của ông S thì ông bà sẽ tự nguyện giao đất, ra đi mà không tranh chấp gì, nên ông bà cũng không phải chịu án phí dân sự. Ông S, Ông K, bà N2 cũng không có tranh chấp gì nên không phải chịu án phí dân sự.

[11] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ là 17.174.193đồng: Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Tô Văn S được chấp nhận một phần, việc ông T xây dựng trái phép một căn nhà cấp 4 và tường rào, mái hiên ở ngay chính giữa diện tích đất 175m$^2$ trong thời gian đang tranh chấp là lỗi của ông T. Ông S tự nguyện thanh toán cho ông T toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá nên ông S và ông T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ tương ứng theo tỷ lệ % đối với giá trị tài sản được hưởng, ông S chịu 28,8%, ông T chịu 71,2%.

Do đó, ông S phải chịu 4.946.584đồng (28,8% x 17.174.193đồng), ông T phải chịu 12.227.609đồng (71,2% x 17.174.193đồng). Do ông S đã nộp 11.661.377đồng và ông T đã nộp 5.512.816đồng nên buộc ông T phải thanh toán lại cho ông S số tiền 6.714.793đồng.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Tô Văn S tại phiên tòa phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Tô Văn S. Buộc bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T và những người đang cư trú trên đất gồm:

1.1. Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang Sim, ba Nguyễn Thị Kim N2, ông Nguyễn Điền P1, bà Nguyễn Thị Thanh H có trách nhiệm trả quyền sử dụng toàn bộ 175m$^2$ đất đang tranh chấp, có vị trí hình thể:

Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 5839/2019 ngày 17/9/2019; số 7350/2019 ngày 21/11/2019 và Sơ đồ chồng ghép số 7350/2019 ngày 21/11/2019 tờ bản đồ địa chính số 13 thành lập năm 1997 và tờ bản đồ đia chính thành lập năm 2007 (được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 9, 1) cho ông Tô Văn S, tứ cận giáp:

+ Đông giáp thửa đất số 353

+ Tây giáp thửa đất số 184, 185

+ Nam giáp Đường Nhựa

+ Bắc giáp Đường bê tông

1.2. Công nhận cho ông Tô Văn S được quyền sỡ hữu căn nhà diện tích 107m$^2$ (kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, tường gạch dày 100mm, ốp gạch ceramic cao 1,7m, phía trên sơn nước, nền lát gạch đá 60x60, mái tôn, xà gồ sắt, trần tôn lạnh, cửa đi và cửa sổ sắt kính, khu bếp thành xây gạch, kệ đan bê tông cốt thép, mặt ốp đá, khu vệ sinh tường ốp gạch ceramic cao 02m, xí bệt, lavabo, cửa nhôm kính - chất lượng còn lại 95%); Cổng và máy che phía trước diện tích 30,6m$^2$ (kết cấu trụ sắt tròn 49mm, xà gồ sắt hộp, mái tôn, nền bê tông xi măng, tường bên hông xây gạch, sơn nước, cổng khung sắt hộp - chất lượng còn lại 95%); Mái che phía sau diện tích 15,5m$^2$ (kết cấu trụ sắt tròn 49mm, xà gồ sắt + gỗ, mái tôn, nền bê tông xi măng – chất lượng còn lại 95%); tường phía sau diện tích 9,2m$^2$ kết cấu móng, cột gạch, tường xây gạch không tô - chất lượng còn lại 90%) trên diện tích đất 175m$^2$ đất đã được công nhận quyền sử dụng cho ông Tô Văn S nêu trên.

1.3. Buộc ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị N, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang Sim, bà Nguyễn Thị Kim N2, ông Nguyễn Điền P1, bà Nguyễn Thị Thanh H có trách nhiệm giao căn nhà diện tích 107m$^2$ cùng với cổng và máy che phía trước diện tích 30,6m$^2$; Mái che phía sau diện tích 15,5m$^2$; tường phía sau diện tích 9,2m$^2$ (đã được công nhận quyền sở hữu cho ông Tô Văn S nêu trên) cho ông S quản lý sử dụng và sở hữu.

1.4. Ông Tô Văn S có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông T.

**2.** Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tô Văn S, ông Tô Văn S phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T giá trị đất 55m$^2$ đất là 88.000.000đồng và toàn bộ giá trị tài sản trên diện tích 175m$^2$ đất là 334.700.000đồng; tổng cộng ông Tô Văn S phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 422.700.000đồng.

**3.** Án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Ngọc T, ông Tô Văn S. Hoàn trả ông Tô Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000đồng theo biên lai số 003387 ngày 15/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang S và bà Nguyễn Thị Kim N2, ông Nguyễn Điền P1, bà Nguyễn Thị Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông S phải chịu 4.946.584đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ, ông T phải chịu 12.227.609đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ. Do ông S đã nộp 11.661.377đồng và ông T đã nộp 5.512.816đồng nên buộc ông T phải thanh toán lại cho ông S số tiền 6.714.793đồng.

**4.** 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 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**5.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

**Phạm Thành Dương**