TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT
TỈNH ĐỒNG NAI
Bản án số: 13/2023/DS-ST
Ngày: 21/9/2023
V/v: "Kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình ,tài sản trên đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Lan**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Văn Lộc**

Ông **Nguyễn Khánh Thành**

Thư ký phiên tòa: Ông **Hà Văn Tuấn** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất tham gia phiên tòa: bà **Lê Thị Hằng** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 108/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2021, về việc: *"Kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình, tài sản trên đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2023/QĐXXST-DS ngày 4/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Thống Nhất và quyết định hoãn phiên tòa số 364/2023/QĐST – DS ngày 30 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng H, sinh năm 1972 và bà Đỗ Thị Thùy T, sinh năm 1987; Cùng trú tại: số 910 tổ 10 khu phố T, thị trấn D, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: tổ 10 khu phố T, thị trấn D, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1976; địa chỉ: O12 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 03/5/2021)

Người làm chứng:

1./Bà Lê Thị S, sinh năm 1946; địa chỉ: 895 khu phố T, thị trấn D, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

2./ Ông Lê Văn T, sinh năm 1950

Địa chỉ: số 894, khu phố T, thị trấn D, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

3./Ông Hoàng G, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp B, cây M, T, Đồng Phú, Bình Phước;

4./Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1949; địa chỉ: số 837 tổ 9, khu phố T, thị trấn D, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

5./Ông Nguyễn Ý H, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ 10, khu phố T, thị trấn Dầu, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

6./Ông Trương Minh M, sinh năm 1965; địa chỉ: 907, tổ 10, khu phố T, thị trấn D, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

7./Bà Thị M, sinh năm 1971 và ông Diệp Văn L, sinh năm 1969;

HKTT: Tổ 10, khu phố T, thị trấn D, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Nơi cư trú: ấp B, xã X, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, bà T có mặt, Ông T vắng mặt; người làm chứng ông G có mặt, ông D, ông H, ông M, bà M, ông L vắng mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T diện trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nay thuộc một phần thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây trước đây là thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ 06 xã Xuân Thạnh, huyện Long Khánh (cũ) là do cha ông Hoàng H là cụ Hoàng Nhơn khai phá và bao chiếm, sử dụng từ năm 1977 của Tổng công ty cao su Đồng Nai. Đến năm 1979, cụ Hoàng Nhơn chết giao lại toàn bộ thửa đất số 868, tờ bản đồ 06 xã Xuân Thạnh, huyện Long Khánh (cũ) cho ông Hoàng H và anh trai ông H tên Hoàng G quản lý, sử dụng. Năm 2001, ông Hoàng G bán cho ông Diệp Văn L và bà Thị M diện tích đất ngang 08m dài 15m (một phần đất ông G được hưởng) nay là thửa 601, tờ bản đồ số 16 (ông Diệp Văn L và bà Thị M quản lý) và 603 tờ bản đồ số 16 (ông L, bà M bán cho cụ Tý - nay bị đơn đang quản lý, sử dụng). Phần còn lại tiếp giáp với đường lô cao su (phần đất hiện đang tranh chấp) thì ông G không bán mà để lại cho ông H lấy măng ăn vì gia đình ông G và ông H có trồng ba bụi tre ở đây.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông L, bà M hai bên không tiến hành đo đạc mà chỉ có chỉ ranh đất và tiến hành đóng cọc gỗ để xác định ranh đất nhưng hiện nay phía bà M đã tự ý nhổ cọc gỗ vứt đi, ngoài cọc gỗ thì ranh đất giữa hai bên còn có 03 bụi tre gia đình ông H và ông G trồng từ thời khai phá.

Ngày 28/10/2016, ông H và bà T đã được UBND huyện Thống Nhất cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 604, tờ bản đồ 16 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CD 543107. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông H, bà T

đã được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất và các cơ quan ban ngành xác minh, khẳng định là đúng quy định.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông G thì ông L, bà M có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tý (mẹ ruột bị đơn) một phần diện tích đất nay thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 16 thị trấn Dầu Giây. Năm 2015, bà Tý chết đã để lại diện tích đất thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 16 thị trấn Dầu Giây cho ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng ông D, bà H đã lấn chiếm đất của gia đình ông bà tổng diện tích 57,6m^2 thuộc một phần thửa 604, tờ bản đồ 16 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho vợ chồng ông H, bà T theo giấy chứng nhận QSDĐ số CD 543107 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 28/10/2016 và xây tường rào trên phần diện tích lấn chiếm của vợ chồng ông H, bà T vào năm 2021.

Mặc dù ông H, bà T nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông D, bà H trả lại diện tích đất trên nhưng ông D, bà H Vẫn không trả.

Tại đơn khởi kiện ông H, bà T yêu cầu Toà án buộc ông D, bà H phá dỡ bức tường móng bằng đá chẻ, phía trên xây bằng gạch, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 57,6m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,6,7,1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 8084/2022 ngày 08/12/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất cung cấp thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây. Trị giá diện tích đất 57,6m^2 là 518.400.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H, bà T yêu cầu được nhận tường rào bị đơn xây dựng trên đất tranh chấp và đồng ý tự nguyện thanh toán cho bị đơn số tiền 2.310.000đ theo chứng thư thẩm định giá.

Ông H, bà T thống nhất và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào giá diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền trên đất đã được Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến cung cấp theo Chứng thư thẩm định giá số 17/TĐG-CT ngày 06/02/2023 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Mặc dù chứng thư thẩm định giá nêu trên cho đến nay đã quá 06 tháng kể từ ngày thẩm định, nhưng ông H, bà T không có ý kiến, ông bà vẫn đồng ý với kết quả thẩm định.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà T đã tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định số tiền 3.000.000đ; chi phí thẩm định giá số tiền 16.500.000đ. Tổng cộng: 19.500.000 đồng. Đối với các khoản tiền chi phí tố tụng nêu trên, ông H, bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai các ngày 02/6/2021, 28/10/2021, 31/3/2022 và ngày 16/8/2022, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H do ông Nguyễn Quang T đại diện trình bày:

Vào năm 2001, cụ Trần Thị Tý (đã chết năm 2015) là mẹ bị đơn ông Trần Văn D có nhận chuyển nhượng của bà Thị M và ông Diệp Văn L diện tích đất ngang 4,92m và dài 25m thuộc một phần thửa đất số 868, tờ bản đồ 06 xã Xuân Thạnh, huyện Long Khánh (cũ) nay thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây. Về nguồn gốc thửa đất số 603, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây là của

ông Hoàng Nhơn khai phá, sau khi ông Nhơn chết để lại cho ông Hoàng H và ông Hoàng G, năm 2001 ông G bán cho ông Diệp Văn L và bà Thị M, sau đó ông L, bà M bán lại cho bà Trần Thị Tý một phần, phần còn lại ông L, bà M tiếp tục sử dụng.

Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình cụ Tý đã sử dụng thửa đất số 603, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây ổn định không tranh chấp với ai. Năm 2015, Cụ Trần Thị Tý chết và giao lại thửa đất trên cho ông D, bà H quản lý sử dụng. Quá trình sinh sống gia đình ông D, bà H có khai phá thêm một phần diện tích đất 57,6m^2 (phần rìa đất tiếp giáp với đường bê tông và lô cao su hiện nay đang tranh chấp) thuộc đất của Tổng công ty cao su Đồng Nai. Ông D, bà H có trồng một số cây tạp, xây hàng rào trên đất vào năm 2018 - 2019. Như vậy, phần diện tích đất đang tranh chấp là do ông D, bà H khai phá của Tổng công ty cao su Đồng Nai làm hai thời điểm (năm 2004 khai phá khoảng 5m dài) đến năm 2017 khai phá thêm phần còn lại của Tổng công ty cao su Đồng Nai chứ không phải của mua của ông L, bà M. Sau khi khai phá gia đình ông D, bà H sử dụng ổn định, ông D bà H chưa làm thủ tục để được công nhận đối với diện tích ông bà khai phá được.

Quá trình giải quyết vụ án, ông D và bà H mới biết ông H, bà T đã làm thủ tục công nhận toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất mà ông D, bà H khai phá. Việc ông H, bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với toàn bộ diện tích thuộc thửa số 604 tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây là không có cơ sở, không thực hiện việc ký giáp ranh đối với những thửa đất liền kề và người đang quản lý. Vì gia đình ông D, bà H đã sử dụng thửa đất số 603, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây và diện tích đất đang tranh chấp từ năm 2004 cho đến nay.

Nay ông H, bà T khởi kiện yêu cầu ông D, bà H trả lại diện tích đất 57,6m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,6,7,1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 8084/2022 ngày 08/12/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất cung cấp thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây là không có căn cứ, ông D, bà H không đồng ý trả đất vì đây là đất ông D, bà H khai phá của Tổng công ty cao su Đồng Nai.

Đối với ý kiến của ông H, bà T đề nghị được nhận bờ tường xây dựng trên đất tranh chấp và thanh toán giá trị cho ông D, bà H thì bị đơn không có ý kiến gì yêu cầu Tòa án căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xử theo quy định.

Ông D, bà H thống nhất và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào giá diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền trên đất đã được Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến cung cấp theo Chứng thư thẩm định giá số 17/TĐG-CT ngày 06/02/2023 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng ông D, bà H đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 02/8/2022, ngày 05/8/2022 ông Diệp Văn L và bà Thị M do ông Nguyễn Quang T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1997 vợ chồng ông L, bà M nhận chuyển nhượng 01 diện tích đất của ông Hoàng G tại tổ 10, ấp Trần Hưng Đạo, xã Xuân Thạnh, huyện Long

Khánh, tỉnh Đồng Nai (cũ) nay là khu phố Trần Hưng Đạo, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất ông bà mua của ông Hoàng G có chiều ngang khoảng 10m, chiều dài 30m. Việc mua bán đất hai bên chỉ viết giấy tay, hiện nay ông bà đã làm thất lạc giấy tờ mua bán đất giữa ông bà với ông G.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông G đến năm 2001 ông bà có bán lại cho cụ Trần Thị Tý diện tích đất như ông D, bà H trình bày là đúng. Hiện diện tích đất ông bà bán cho bà Trần Thị Tý thuộc thửa đất 603, tờ bản đồ 16 còn đất của ông bà hiện là thửa đất 601, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây.

Tại lời khai ban đầu ngày 12/01/2022 bà M và ông L xác định ông G bán cho ông bà đất chiều dài 30m (tiếp giáp với lô cao su) nên khi ông bà chuyển nhượng lại cho cụ Tý bề dài tiếp giáp lô cao su. Trong quá trình giải quyết, bà M, ông L thay đổi lời khai cho rằng ông bà đã khai phá phần đất tiếp giáp với thửa 601 kéo dài ra phía lô cao su.

Quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông bà có khai phá một diện tích đất khoảng 48m^2 (ngang khoảng 4m, dài 12m) là đất của Tổng công ty cao su Đồng Nai.

Năm 2016, ông H, bà T làm thủ tục công nhận đối với diện tích đất do ông bà khai phá đất của Tổng công ty cao su Đồng Nai thuộc một phần thửa đất 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây. Ông bà đã trình bày ý kiến với cơ quan có thẩm quyền về việc ông bà là người khai phá diện tích đất giữa ông bà với ông H, bà T đang tranh chấp nhưng cơ quan nhà nước đã giải quyết và xác định đất do gia đình ông H khai phá năm 1977 và đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H, bà T.

Đối với diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T với ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H thì ông bà không có ý kiến.

Theo bản tự khai ngày 06/01/2022 người làm chứng ông Hoàng G trình bày:

Năm 1977, cha ông là ông Hoàng Nhơn khai phá được diện tích đất thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ 06 xã Xuân Thạnh, huyện Long Khánh (cũ). Đến năm 1979 ông Hoàng Nhơn chết đã để lại diện tích đất trên cho ông G và em trai là Hoàng H quản lý sử dụng. Năm 2001, ông G bán cho ông Diệp Văn L, bà Thị M diện tích đất ngang khoảng 8m dài 15m, nay là thửa 601 và 603 tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây. Phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây ông G không bán cho ông L, bà M và ông G để lại cho ông Hoàng H được toàn quyền sử dụng, lấy măng ăn.

Do diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T với ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H là thuộc quyền sử dụng của ông H, bà T nên ông đề nghị ông D, bà H trả lại cho ông H, bà T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2021 người làm chứng bà Lê Thị S trình bày:

Bà S là hàng xóm của ông H, bà T và ông D, bà H. Giữa ông Thành và nguyên đơn, bị đơn không có mâu thuẫn gì.

Diện tích đất đang tranh chấp là do ông Hoàng Nhơn khai phá khoảng từ năm 1976. Sau khi ông Hoàng Nhơn chết thì để lại diện tích đất ông Nhơn khai phá được cho con trai là ông Hoàng G và ông Hoàng H quản lý, sử dụng.

Năm 2001, bà S có nghe nói về việc ông Hoàng G có bán đất cho ông Diệp Văn L và bà Thị M nhưng bà không biết hai bên bán diện tích bao nhiêu, tứ cận như thế nào. Tuy nhiên bà có hỏi thì bà M trả lời là phần đất từ sau bụi tre hướng ra lô cao su thì ông G không bán cho bà M.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2021 người làm chứng ông Lê Văn T trình bày:

Ông T là hàng xóm của ông H, bà T và ông D, bà H. giữa bà S và nguyên đơn, bị đơn không có mâu thuẫn gì.

Năm 1978, ông T đến ấp Trần Hưng Đạo để sinh sống thì đã thấy gia đình ông Hoàng Nhơn đã sinh sống trên diện tích đất mà ông Nhơn khai phá. Việc mua bán đất giữa ông G, ông H với ông L, bà M thì ông Thành không nắm được nhưng ông Thành chỉ biết sau khi ông L, bà M ở trên diện tích đất mua của ông G, ông H thì diện tích đất có ba bụi tre thì ông H, bà T thường xuyên lấy măng bán và quản lý phần diện tích đất có ba bụi tre.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/01/2021 người làm chứng ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông Nguyễn Văn D cho biết nguồn gốc đất tranh chấp có bề ngang khoảng 5m, dài khoảng 10m là do cha ruột của ông Hoàng G, ông Hoàng H để lại. Sau đó ông G có bán lại cho ông L, bà M một phần. Bà M, ông L có bán lại cho chị vợ của ông D là bà Trần Thị T một phần diện tích mà ông L, bà M mua của ông G nhưng ông không biết là ông L, bà M bán cho bà Tý đất có diện tích bao nhiêu nhưng có nghe bà Tý nói lại là ngang khoảng 5m dài 25m. Ông Duận có xác nhận việc vợ chồng ông Diệp Văn L bán cho bà Trần Thị T miếng đất ngang 4,93m dài 25m với số vàng là 5 chỉ vàng 24K là đúng sự thật. Ông Duận chỉ chứng kiến việc hai bên giao trả vàng còn việc chỉ ranh mốc, đo đạc và người quản lý đất thì ông Duận không biết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/7/2023 người làm chứng ông Nguyễn Ý Htrình bày:

Ông H cho biết ông sinh sống tại địa phương 40 năm nay và là hàng xóm của nguyên đơn và bị đơn. Việc mua bán đất và quá trình quản lý sử dụng ông H không nắm được. Ông H chỉ biết phần đất tranh chấp có 03 bụi tre do ông H và bà T quản lý. Vào năm 2011 khi các hộ dân có đất tiếp giáp với lô cao su hùn tiền đổ đá làm đường thì ông Hoàng H là người bỏ tiền ra để chặt ba bụi tre nằm trên phần đất tranh chấp, ông H là người bỏ tiền ra thuê xe cuốc múc tre lên. Ông Hiệp là người được giao trách nhiệm đi thu tiền làm đường thì có hai hộ là hộ ông D bà H và hộ bà Thị M và ông Diệp Văn L có nói với ông Hiệp là không có đất tiếp giáp lô cao su nên không đồng ý đóng tiền làm đường.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/7/2023 người làm chứng Trương Minh M trình bày:

Ông Trương Minh M cho biết ông là hàng xóm của nguyên đơn và bị đơn. Việc mua bán đất và quá trình quản lý sử dụng của ông H, bà T và ông D bà H ông M không nắm được. Ông M chỉ biết vào khoảng năm 2011 khi các hộ dân có đất tiếp giáp với lô cao su hùn tiền đổ đá làm đường (vì thời điểm đó chưa có đường phía sau tiếp giáp lô cao su, trời mưa rất lầy lội). Tại thời điểm đi thu tiền làm đường thì có hai hộ là hộ ông D bà H và bà Thị M và ông Diệp Văn L không đóng tiền làm đường, hai hộ này có nói gia đình không có đất tiếp giáp với lô cao su.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng về cơ bản thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách những người tham gia tố tụng, về thẩm quyền thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đầy đủ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và gửi các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nhân dân huyện đúng thời hạn theo quy định.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp thay đổi người tiến hành tố tụng theo điều 52 Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa sơ thẩm.

* Về nội dung vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T với ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H *về việc "Kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình, tài sản trên đất*".

Buộc ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T diện tích 57,6m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,6,7,1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 8084/2022 ngày 08/12/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất cung cấp thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho vợ chồng ông H, bà T theo giấy chứng nhận QSDĐ số CD 543107 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 28/10/2016.

- Ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T được sở hữu tài sản là bờ tường trên đất trên đất gồm: 01 bờ tường có kết cấu (móng đá chẻ + phía trên xây bằng gạch đỏ) `

- Ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản (bờ tường xây dựng trên đất) cho ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị H với số tiền 2.310.000đ (hai triệu ba trăm mười nghìn đồng).

- Về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo xử lý theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng trong vụ án:

- Về tư cách tham gia tố tụng: Ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T yêu cầu ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông bà diện tích 57,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T là nguyên đơn; ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H là bị đơn.

- Về quan hệ pháp luật: Căn cứ Khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 168 của Bộ luật Dân sự 2015 quan hệ pháp luật được xác định là "Kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình, tài sản trên đất".

- Về thẩm quyền: Diện tích đất 57,6m^2 các đương sự đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Nội dung tranh chấp giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân xã Xuân Thạnh (nay là thị trấn Dầu Giây) hoà giải theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai 2013 nhưng hoà giải không thành. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 203 Luật đất đai 2013, xác định yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

1.2 Về thủ tục tố tụng khác:

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án ban hành thông báo về việc bổ sung ông Diệp Văn L, bà Thị M, ông Trần Văn Thành, bà Trần Thị Dung tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Lời khai ban đầu của ông D và bà H (do ông Nguyễn Quang T làm đại diện theo ủy quyền) xác định phần đất tranh chấp là do mẹ của ông D, bà H là cụ Trần Thị Tý) mua lại của bà Thị M và ông Diệp Văn L vào năm 2001 thông qua giấy mua bán đất viết tay đề ngày 10/01/2001. Đến năm 2015, bà Tý chết và giao lại phần đất này cho bị đơn quản lý sử dụng nên Tòa án đã bổ sung tư cách tham gia tố tụng của bà Thị M, ông Diệp Văn L (chủ đất) và ông Trần Văn Thành, bà Trần Thị Dung (là hàng thừa kế thứ nhất của bà Tý) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H (do ông Nguyễn Quang T làm đại diện theo ủy quyền) có thay đổi lời khai, trình bày diện tích đất đang tranh chấp là do Danh, bà H khai phá của Tổng công ty cao su Đồng Nai, không phải mua của ông L, bà M cũng như không phải của bà Trần Thị Tý để lại. Ông Thành, bà Dung xác định diện tích đất đang tranh chấp do ông D, bà

H tự khai phá; Ông L, bà M xác định không bán diện tích đất đang tranh chấp cho bà Trần Thị Tý.

Vì vậy, căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định ông Diệp Văn L, bà Thị M, ông Trần Văn Thành, bà Trần Thị Dung không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] *Xét về nội dung tranh chấp:*

[2.1] Nguyên đơn ông H, bà T yêu cầu buộc bị đơn ông D, bà H phá dỡ bức tường xây bằng gạch trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 57,6m^2. Kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm giới hạn bởi các mốc 1,2,6,7,1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 8084/2022 ngày 08/12/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất cung cấp thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại diện tích đất 57,6m^2. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung vụ án trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: Tại văn bản số 753/CSĐN-TTBVQS ngày 18/8/2022 của Tổng công ty Cao su Đồng Nai xác định nguồn gốc thửa đất 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây thuộc một phần thửa đất 868, tờ bản đồ 06 xã Xuân Thạnh, huyện Long Khánh (cũ) được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao cho Công ty cao su Đồng Nai quản lý. Đến ngày 01/10/2003 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 3549/QDD.CT.UBT về việc thu hồi đất của Tổng công ty cao su Đồng Nai Dầu Giây (thuộc công ty cao su Đồng Nai) để giao cho địa phương là huyện Long Khánh quản lý để sử dụng vào mục đích công lập và lập thủ tục xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các đối tượng hiện đang sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong đó có thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây. Thông qua cán bộ nhà đất thuộc Nông trường Dầu Giây cho biết thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây do ông H quản lý sử dụng.

Về quá trình khai phá, quản lý sử dụng đất tranh chấp: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nay thuộc một phần thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây trước đây là thuộc thửa đất số 868, tờ bản đồ 06 xã Xuân Thạnh, huyện Long Khánh (cũ) là do cha ông Hoàng H là cụ Hoàng Nhơn khai phá và bao chiếm, sử dụng từ năm 1977 của Tổng công ty cao su Đồng Nai. Sau khi cụ Nhơn chết để lại cho ông Hoàng G và ông Hoàng H quản lý, sử dụng. Năm 2001, ông G bán cho ông Diệp Văn L và bà Thị M diện tích đất nay thuộc thửa đất số 601 và 603 tờ bản đồ số 16 thị trấn Dầu Giây, còn diện tích đất thuộc thửa 604, tờ bản đồ 16 ông H và ông G không bán mà để lại trồng tre lấy măng. Đến ngày 28/10/2016, ông H và bà T đã được UBND huyện Thống Nhất cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 604, tờ bản đồ 16 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CD 543107.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 604, tờ bản đồ 16 do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp và biên bản xác minh nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất tranh chấp tại UBND thị trấn Dầu Giây đều xác

nhận: Hiện trạng sử dụng đất là đúng hiện trạng; nguồn gốc là thửa đất 604, tờ bản đồ 16 là của Tổng công ty cao su Đồng Nai quản lý từ năm 1975. Ông Hoàng Nhơn, bà Phan Thị Hường (cha mẹ đẻ của ông Hoàng H) bao chiếm đất cao su từ năm 1977. Sau khi cụ Nhơn chết để lại cho ông Hoàng G và ông Hoàng H quản lý, sử dụng. Trên cơ sở giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Hoàng H với ông Diệp Văn L tại một phần thửa đất 604, tờ bản đồ 16 bản đồ địa chính xã Xuân Thạnh (nay là thị trần Dầu Giây) ngày 26/4/2016 Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất ban hành Quyết định số 1004/QĐ-UBND về việc công nhận ông Hoàng H có cơ sở để xem xét đăng ký giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 604, tờ bản đồ 16 xã Xuân Thạnh (nay là thị trấn Dầu Giây) dựa trên xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thạnh (Nay là thị trấn Dầu Giây) và Tổng công ty cao su Đồng Nai Dầu Giây đã xác nhận diện tích đất tranh chấp đã được ông Hoàng H sử dụng trồng tre lấy măng từ trước năm 1993 nên có cơ sở xem xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Hoàng H.

Ngoài ra, căn cứ lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Ý Hiệp cho biết phần đất tranh chấp có 03 bụi tre do ông H và bà T quản lý. Vào năm 2011 khi các hộ dân có đất tiếp giáp với lô cao su hùn tiền đổ đá làm đường thì ông Hoàng H là người bỏ tiền ra để chặt ba bụi tre nằm trên phần đất tranh chấp, ông H là người bỏ tiền ra thuê xe múc tre lên. Cả ông Nguyễn Ý Hiệp và ông Trương Minh Mẫn khẳng định ông Hiệp là người được giao trách nhiệm đi thu tiền làm đường thì có hai hộ là hộ ông D bà H và bà Thị M và ông Diệp Văn L có nói là không có đất tiếp giáp lô cao su nên không đồng ý đóng tiền làm đường.

Quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn ông D và bà H (do ông Nguyễn Quang T đại diện) qua các bản tự khai và biên bản lấy lời khai ban đầu khẳng định diện tích đất tranh chấp nằm trong phần đất mà cụ Tý nhận chuyển nhượng từ ông Diệp Văn L và bà Thị M. Sau đó thay đổi lời khai cho rằng diện tích đất tranh chấp 57,6m^2 là do ông D và bà H khai phá của Công ty Cao su Đồng Nai vào hai thời điểm: Năm 2004 ông D và bà H khai phá một phần và đến năm 2017 khai phá tiếp phần còn lại. Hội đồng xét xử nhận thấy diện tích đất thuộc thửa đất 604, tờ bản đồ 16 đã được Công ty cao su Đồng Nai trả lời trước đây thuộc một phần thửa đất 868, tờ bản đồ 06 xã Xuân Thạnh, huyện Long Khánh (cũ) do ông Hoàng Nhơn khai phá bao chiếm của Nông trường Dầu Giây từ năm 1977 trong khi năm 2001, gia đình cụ Trần Thị Tý là mẹ ruột của ông Trần Văn D mới nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 603, tờ bản đồ 16 từ ông Diệp Văn L, bà Thị M và đến khi năm 2015, cụ Trần Thị Tý chết để lại cho vợ chồng ông D, bà H sử dụng thửa đất số 603, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây. Như vậy, việc bị đơn khai tại Tòa án đất tranh chấp do bị đơn khai phá hai thời điểm là vào năm 2004 và năm 2017 là không phù hợp với tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được, lời khai những người làm chứng, lợi khai của nguyên đơn đồng thời phía bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình tại Tòa án.

Ngoài ra, năm 2016, ông Hoàng H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 604, tờ bản đồ 16 Ủy ban nhân dân xã Xuân Thạnh đã tiến

hành thủ tục công khai kết quả thẩm tra, xét duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở khác gắn liền với đất của ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T đối với thửa đất 604, tờ bản đồ 16 nhưng không ai có ý kiến phản đối trong đó có ông D, bà H.

Ngày 17/6/2022 Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất ban hành Văn bản số 4899/UBND-KT khẳng định việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T tại thửa đất 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây đã được Ủy ban nhân dân huyện Thống nhất thực hiện theo đúng quy định tại Điều 99, 100, 101 Luật đất đai 2013; Điều 18, Điều 20, Điều 70 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của bộ Tài nguyên và môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Cần buộc ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T diện tích đất 57,6m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,6,7,1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 8084/2022 ngày 08/12/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất cung cấp thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây đã được ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T theo giấy chứng nhận QSDĐ số CD 543107 cấp ngày 28/10/2016. Trị giá diện tích đất 57,6m^2 thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây theo kết quả thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến cung cấp là 518.400.000 đồng (Năm trăm mười tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

[2.2]. Đối với tài sản gắn liền trên đất: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận trên đất gồm có các tài sản là tường rào, một cây mít khoảng ba năm tuổi và 01 cái hầm chứa nước thải các bên đều thống nhất do ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H xây dựng. Riêng cây mít và hầm chứa nước thải giá trị nhỏ nên các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Tường rào có trị giá 2.310.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T yêu cầu được nhận tường rào và tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá là có lợi cho bị đơn nên cần ghi nhận sự tự nguyện, không buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất mà cho nguyên đơn sở hữu và thanh toán lại giá trị cho bị đơn.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 16.500.000đ (mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng) + chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đ. Tổng cộng 19.500.000đ (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng). Ông H, bà T đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố

tụng nên buộc bị đơn ông D, bà H có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn ông H, bà T.

+ Đối với yêu cầu đo đạc bổ sung: phía bị đơn đã nộp số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng) và không yêu cầu gì khác nên hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "*Kiện đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, yêu cầu tháo dỡ công trình, tài sản trên đất"* với ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên ông D, bà H phải chịu án phí số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Hoàn lại cho ông H, bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0006603 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

- Ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị công trình xây dựng nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho bị đơn là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ từ số tiền tạm ứng án phí sang nộp án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009230 ngày 21/02/2023 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 175, 176 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, Điều 202, Điều 203 luật Đất đai năm 2013.

- Khoản 4 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Hoàng H, bà Đỗ Thị Thùy T với ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H *về việc "Kiện đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình, tài sản trên đất*".

Buộc ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T diện tích 57,6m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,6,7,1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 8084/2022 ngày 08/12/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất cung cấp thuộc thửa đất số 604, tờ bản đồ 16 thị trấn Dầu Giây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (QSDĐ) cho vợ chồng ông H, bà T theo giấy chứng nhận QSDĐ số CD 543107 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 28/10/2016.

- Ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T được sở hữu tài sản trên đất gồm: 01 bờ tường có kết cấu (móng đá chẻ + phía trên xây bằng gạch đỏ) (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2022 và Chứng thư thẩm định giá số 17/TĐG-CT ngày 06/02/2023 của công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến).

- Ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản (bờ tường xây dựng trên đất) cho ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị H với số tiền 2.310.000đ (hai triệu ba trăm mười nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T số tiền chi phí tố tụng là 19.500.000đ (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí:

Ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án só 0006603 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

- Ông Hoàng H và bà Đỗ Thị Thùy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị công trình xây dựng nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho bị đơn là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ từ số tiền tạm ứng án phí sang nộp án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009230 ngày 21/02/2023 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất (đã nộp xong).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền phải xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện 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 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 Điều 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.

4. Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND H.Thống Nhất;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- THADS H. Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Hoàng Thị Lan