

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 39/2025/DS-ST

Ngày: 04/9/2025

V/v tranh chấp buộc chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất, quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Trường Tam;

2. Ông Bạch Ngọc Bay.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Tuấn Anh, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tùng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh, Toà án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2025/TLST-DS, ngày 02 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp buộc chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất, quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 (viết tắt là công ty Đ1).

Mã số doanh nghiệp: 0315017751 do Sở K cấp đăng ký lần đầu ngày 27/04/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 02/07/2024.

Địa chỉ trụ sở: 170, N, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thái N, chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 2000, cư trú: 170, N, phường A, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 10/7/2024). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị P thuộc công ty L, đoàn luật sư thành phố H. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh N1, sinh năm: 1972, cư trú: Ấp T, xã P, tỉnh

Tây Ninh. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đoàn Thị N2, sinh năm: 1968, cư trú: Ấp T, xã P, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

4. *Người làm chứng:* Ông Phan Văn S, Sinh năm: 1946, cư trú: Ấp T, xã M, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2025, và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Đ1 thông qua người ủy quyền bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Công ty Đ1 hiện là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp đối với thửa đất số 855, tờ bản đồ số 04 tại ấp K, xã T (cũ), nay là xã M, tỉnh Tây Ninh, với diện tích là 38.067m², loại đất ONT, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 197578 (Số vào sổ cấp GCN: CH 01872) do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 29/05/2015 và được Văn phòng đăng ký đất đai chính lý ngày 23/02/2021.

Về nguồn gốc đất trước đây do bà Lương Lệ C trúng đấu giá theo Quyết định số 9809/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND huyện C (cũ) về việc phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất khu trại giam Mồng Gà cũ và phần rạch bao quanh khu trại giam trên địa bàn xã T. Ngày 29/5/2015, UBND huyện C cũ cấp cho bà Lương Lệ C **Giấy chứng nhận** như nêu trên. Sau đó, bà Lương Lệ C chuyển nhượng cho ông Phan Tấn Đ (được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chính lý ngày 21/8/2015) và ông Phan Tấn Đ chuyển nhượng lại cho công ty Đ1 (được Văn phòng đăng ký đất đai chính lý ngày 23/02/2021).

Công ty Đ1 đã lập dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư xã T, huyện C, tỉnh Long An (cũ) trên toàn bộ phần diện tích 38.067m² của Thửa Đất 855 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2094/QĐ-UBND ngày 21/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh L; Quyết định số 9296/QĐ-UBND ngày 06/10/2022 của UBND tỉnh L về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án và Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, việc triển khai dự án của công ty Đ1 đang gặp khó khăn đang gặp khó khăn và trở ngại do ông N1 đã tự ý xây dựng hàng rào nhà ở trên một phần diện tích 38.5m² của thửa đất 855.

Dù nhiều lần Công ty Đ1 đã tự hòa giải, tham gia các cuộc họp dân do đại diện chính quyền địa phương thực hiện và hòa giải cơ sở (gần nhất là ngày 02/08/2024) nhưng đều không nhận được sự thiện chí từ ông N1 về việc tháo dỡ công trình lấn chiếm để Công ty Đ1 tiến hành xây dựng Dự án theo kế hoạch đã được phê duyệt nên kết quả hòa giải không thành.

Hành vi chiếm dụng đất không có căn cứ pháp luật của ông N1 đang ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của Công ty Đ1, cũng như làm ảnh hưởng đến tiến độ chung của Dự án mà Công ty Đ1 đã cam kết với Cơ quan nhà nước.

Công ty Đ1 yêu cầu khởi kiện:

- Buộc ông Nguyễn Thanh N1 chấm dứt hành vi cản trở Công ty Đ1 thực hiện quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất 855.

- Buộc ông Nguyễn Thanh N1 tháo dỡ các công trình xây dựng lấn chiếm trên đất để trả lại 38,5m² đất thuộc thửa đất 855, tờ bản đồ số 4, nay là tờ bản đồ số 30 cho Công ty Đ1.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh N1 trình bày:

Quyền sử dụng thửa đất 681, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp K, xã T cũ nay là ấp K, xã M, ông Nguyễn Thanh N1 đã sử dụng liên tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007, có đo đạc thực tế. Ông N1 chủ sử dụng thửa đất 681, tờ bản đồ số 4, tiếp giáp liền kề với thửa đất 855, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, đất tại xã T (cũ), nay là xã M, tỉnh Tây Ninh.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 68-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 25/4/2023 diện tích tranh chấp 38.5m² tại vị trí 22, ông Nguyễn Thanh N1 xác định ông sử dụng vị trí này. Cụ thể thửa đất 681 có diện tích 132m², đã bị Nhà nước thu hồi 47.6m², ông N1 đã nhận tiền đền bù bồi thường rồi; diện tích còn lại là 84.4m². Ngoài ra, ông N1 xác định do đất hay bị sạt lở nên ông N1 xây hàng rào để giữ đất, vị trí tranh chấp có một phần không thuộc quyền sử dụng thửa 681, nhưng diện tích tầm khoảng 10m² chứ không phải 38.5m² như nguyên đơn yêu cầu. Ông N1 đồng ý dỡ hàng rào vô cho đủ diện tích thực tế còn lại của thửa 681. Phần san lấp mà ông N1 bỏ ra trên phần đất tranh chấp, ông N1 sẽ tự thu hồi, lấy lại đất, không yêu cầu định giá giá trị san nền.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông N1 không đồng ý. Hiện quyền sử dụng thửa đất 681 không có thể chấp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tại tổ chức tín dụng.

Người làm chứng ông Phan Văn S trình bày: Ngày 22/01/2007, ông S có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh N1 diện tích 132m² tách từ thửa 512 thành thửa mới 681, tờ bản đồ số 30, xã M (cũ), hiện là xã M, tỉnh Tây Ninh. Ông S chuyển nhượng cho bà Lê Thị S1, ngang là 5, chiều dài 1 cạnh là 26m, chiều dài 01 cạnh là 28m; chuyển nhượng với ông N1, ngang 5m, dài 26m. Diện tích bà Lê Thị S1 chỉ có 126m² và diện tích ông N1 là 132m². Ông S xác định không có đo đạc thực tế, ông S chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1, tự đi làm thủ tục, rồi ông N1 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 512 pcl lại cho ông S. Ông N1 đã trả đủ tiền cho ông S và ông S đã giao đất cho ông N1 sử dụng. Theo ông S được biết ông N1 đã bị Nhà nước thu hồi 15.5mx5m=77.5m² thuộc một phần thửa đất 681. Công ty Đ1 yêu cầu ông N1 trả đất thì ông S đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật giải quyết.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không tiến hành hòa giải được về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên toà:

Bà Nguyễn Thị Thu H xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông N1 xây hàng rào trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Phan Tấn Đ.

Ông Nguyễn Thanh N1 trình bày: Ông xây hàng rào vào năm 2019, nguyên đơn không biết. Nguyên đơn san lấp phần rạch Mòng Gà cũ, ông N1 san lấp trên phần đất ở trong phạm vi hàng rào. Ông đề nghị chỉ cần đủ diện tích thửa đất 681, phần dư ra ông tự tháo dỡ hàng rào và trả lại đất cho nguyên đơn, không yêu cầu chi phí san lấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N2 thống nhất với ý kiến của ông N1.

Phản tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Thanh N1 giữ nguyên ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý vụ án cũng như giải quyết vụ án, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Việc chấp hành pháp luật của các người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, xác định quan hệ tranh chấp buộc chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất; phần đất tranh chấp tại xã M, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã M, tỉnh Tây Ninh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc theo quy định tại khoản 2, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án;

[1.3] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất Mạnh trích đo địa chính số 68-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 25/4/2023 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 020/2025/201-HD/TĐG LA-BĐS ngày 18/6/2025 của Công ty cổ phần T.

2. Nội dung vụ án:

Nguyên đơn cho rằng bị đơn là chủ sử dụng thửa đất 681, tờ bản đồ số 30, đất tại xã M, có hành vi cản trở nguyên đơn thực hiện quyền chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 855, tờ bản đồ số 30, loại đất ONT, cụ thể là lấn chiếm phần diện tích qua đo đạc thực tế là 38.5m² và xây dựng công trình kiến trúc trái phép trên phần diện tích qua đo đạc thực tế là 38.5m².

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Quyền sử dụng thửa 855: Nguồn gốc thửa đất 855 là đất công do Nhà nước quản lý. Ngày 21/8/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh L có Công văn 3065/UBND-KT về việc cho chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất đối với Trại giam M Gà cũ và phần đất rạch bao quanh khu trại giam với tổng diện tích khu đất là 38.067m². Ngày 29/12/2014, bà Lương Lệ C là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Ngày 30/12/2014, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 9809/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với bà Lương Lệ C. Ngày 29/5/2015, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa 855, tờ bản đồ số 4, diện tích 38.067m² cho bà Lương Lệ C. Tháng 8/2015, bà Lương Lệ C đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 855, tờ bản đồ số 4, diện tích 38.067m² cho ông Phan Tấn Đ (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý ngày 21/8/2015). Đến tháng 02/2021, ông Phan Tấn Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 855, tờ bản đồ số 4, diện tích 38.067m² cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1. Nguyên đơn được phê duyệt thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư xã T, huyện C, tỉnh Long An trên toàn bộ diện tích 38.067m² thuộc thửa đất 855 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 2094/QĐ-UBND ngày 21/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh L; Quyết định số 9296/QĐ-UBND ngày 06/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án và Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Quyền sử dụng thửa đất 681: Ngày 02/5/2007, ông Nguyễn Thanh N1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 681, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, diện tích là 132m², đất tại ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An cũ. Năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện C có thu hồi một phần thửa đất số 681, diện tích 47.6m² để xây dựng nâng cấp Quốc lộ E. Diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 681 là 84.4m².

Khi xã T được sáp nhập địa giới hành chính vào xã M, huyện C (cũ) thì thửa đất 855, thửa đất 881 chuyển từ tờ bản đồ số 4 sang tờ bản đồ số 30, đất tại ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An (cũ), nay là xã M, tỉnh Tây Ninh.

[2.2] Theo Mảnh trích đo địa chính số 68-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 25/4/2023, diện tích tranh chấp 38.5m² tại vị trí 22 các đương sự có tranh chấp là thuộc thửa đất số 855, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT, tại xã M, huyện C, tỉnh Long An cũ. Nguồn gốc thửa 855 là đất công ở Trại giam M Gà cũ và phần đất rạch bao quanh khu trại giam do Nhà nước quản lý, hợp quyền sử dụng đất từ thửa 510, tờ bản đồ số 4, diện tích 15.028m² và một phần rạch bao quanh khu đất diện tích 23.039m². Trên vị trí đất tranh chấp ông N1 có xây dựng hàng rào. Quá trình giải quyết và tại phiên toà, ông N1 cho biết do đất hay bị sạt lở nên ông N1 xây hàng rào để giữ đất, vị trí tranh chấp có một phần không thuộc quyền sử dụng thửa 681, nhưng diện tích tầm khoảng 10m² chứ không phải 38.5m² như công ty yêu cầu. Hiện nguyên đơn đang là chủ sử dụng đất đối với thửa 855. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 169 Bộ luật dân sự 2015, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Thanh N1

chấm dứt hành vi cản trở nguyên đơn thực hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất 855, tờ bản đồ số 30, loại đất ONT, đất tại ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An (cũ).

Bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc sử dụng phần đất tranh chấp liên tục, ổn định. Mục đích sử dụng thửa 681 là loại đất lúa, trong khi mục đích sử dụng thửa 855 là loại đất ONT. Ông N1 thừa nhận vị trí tranh chấp có một phần không thuộc quyền sử dụng thửa 681. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ buộc ông Nguyễn Thanh N1 tháo dỡ hàng rào có kết cấu theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc cũ và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 020/2025/201-HD/TĐG LA-BDS ngày 18/6/2025 của Công ty cổ phần T lập tại vị trí 22 của Mảnh trích đo địa chính, thuộc một phần thửa 855 để trả lại phần diện tích 38.5m² cho nguyên đơn.

[4] Chi phí định giá, thẩm định tại chỗ tài sản là 9.700.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm nộp chi phí. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh N1 trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[5] Về án phí:

Vợ chồng ông Nguyễn Thanh N1 chịu án phí là 600.000 đồng.

H1 lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0014364 ngày 25/4/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án;

Áp dụng các Điều 158, 164, 164 169, 170, 175 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 26, Điều 31, Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 về việc tranh chấp buộc chấm dứt gành vi cản trở việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất, quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh N1.

1.1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh N1, bà Đoàn Thị N2 chấm dứt hành vi cản trở Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 thực hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất 855, tờ bản đồ số 30, loại đất ONT, đất tại ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã M, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh N1, bà Đoàn Thị N2 tháo dỡ hàng rào có kết cấu theo Biên bản xem **xét** thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc cũ và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 020/2025/201-HD/TĐG LA-BDS ngày 18/6/2025 của Công ty cổ phần T lập tại vị trí 22 của Mảnh trích đo địa chính số 68-2023, diện tích 38.5m², thuộc một phần thửa 855, tờ bản đồ số 30, loại đất ONT, đất tại ấp K, xã M, huyện C, tỉnh Long An, nay là xã M, tỉnh Tây Ninh để trả lại Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1.

Vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số 68-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo vẽ và duyệt ngày 25/4/2023.

2. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Trường hợp một trong các bên không thực hiện theo ranh đất theo quyết định của bản án, quyết định của Tòa án thì theo yêu cầu của đương sự, cơ quan thi hành án dân sự ra Quyết định buộc thi hành.

3. Chi phí định giá, thẩm định tại chỗ tài sản là 9.700.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm nộp chi phí. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh N1 trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

Vợ chồng ông Nguyễn Thanh N1, bà Đoàn Thị N2 chịu án phí là 600.000 đồng.

H1 lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0014364 ngày 25/4/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An).

5. Án sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai hợp lệ.

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 qui định tại Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu 7, tỉnh Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân