

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 236/2024/DS-ST  
Ngày 24-12-2024  
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất bị  
lấn chiếm và buộc tháo dỡ  
công trình xây dựng”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Văn Như

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Phạm Hữu Thắng

Bà Nguyễn Bạch Nhạn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Bích Ngọc-Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Đồ Ngọc Tuyên -Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 14/2023/TLST-DS ngày 09/01/2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm và buộc tháo dỡ công trình xây dựng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 605/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh M, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số G L, Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

*Bị đơn:* Bà Cao Thanh T, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số C N, Khóm A, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng;

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn T:* Ông Cao Minh T1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số C N, Khóm A, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 29-10-2024-có mặt)

*- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Cao Thanh T:* Ông Trần Bửu Thịnh Đ là Luật sư của Công ty L thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt)

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

1. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số C N, Khóm A, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

2. Bà Đinh Thị T2, sinh năm 1978; Địa chỉ: G L, Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 21/11/2022 và lời trình bày của nguyên đơn ông Trần Thanh M:*

Ông Trần Thanh M có một thửa đất số 45, tờ bản đồ số 36, diện tích 121,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm D, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 944198 ngày 02/12/2014 cho ông Trần Thanh M và bà Đinh Thị T2. Đến tháng 10 năm 2022, bà Cao Thanh T xây dựng nhà lấn qua phần đất của ông Trần Thanh M khoảng 01m ngang và phía sau khoảng 0,2m ngang, chiều dài thửa đất 10,67m, ông Trần Thanh M có ngăn cản không cho bà T xây dựng nhưng bà T vẫn cố tình xây dựng và sự việc đã được Ban N3, phường H, thành phố S và Ủy ban nhân dân phường H1, thành phố S hòa giải nhưng không thành.

Theo kết quả đo đạc, kèm theo sơ đồ hiện trạng ngày 31/10/2023, nguyên đơn ông Trần Thanh M xác định: quyền sử dụng đất bị lấn chiếm 8,1m<sup>2</sup> [cạnh chiều dài 10,21m + 10,25m; cạnh chiều ngang 0 m + 1,59m]

Ông Trần Thanh M yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc bà Cao Thanh T, ông Lê Thanh H trả lại cho ông Trần Thanh M và bà Đinh Thị T2 phần diện tích tranh chấp theo sơ đồ hiện trạng ngày 31/10/2023, tổng diện tích là 8,1 m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất (kể cả khoảng không gian chiếu lên trên)

Buộc bà Cao Thanh T, ông Lê Thanh H tháo dỡ, đập phá bỏ tương ứng phần xây dựng nhà nằm trong 8,1 m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 36, tọa lạc Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Lý do, ông Lê Thanh H, bà Cao Thanh T xây dựng lấn chiếm quyền sử dụng đất. Theo kết quả sơ đồ hiện trạng đo đạc, thì đo gồm thửa 45 và Thửa 152, do thửa 45 và thửa 152 không cắm cọc ranh, Thửa 152 về số đo tứ cận là đủ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Trần Thanh N, bà Lê Thị B, chiều theo cạnh giáp đường L đối với thửa 45 là thiếu 1, 59m, phần cạnh số đo này đã bị bà T, ông H khi xây dựng trên thửa số 175 đã lấn sang thửa 45 của vợ chồng ông M, bà T2.

Theo ông Trần Thanh M cho rằng người nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Văn D đã thỏa thuận với bà Thạch Thị N1, nên bà N1 đã xây dựng nhà vào khoảng năm 2019, bà N1 đã xây lấn sang thửa 175, nên năm 2022 khi bà T, ông H xây dựng lại tiếp tục lấn sang thửa đất của vợ chồng ông.

Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn đã nộp các tài liệu, chứng cứ sau đây: 01 (một) Căn cước công dân của ông Trần Thanh M (bản sao chứng thực); 01 (một) Bản tự khai của ông Trần Thanh M (bản chính); 01 (một) Biên bản hòa giải ở cơ sở tại Ban N3, phường H, thành phố S đề ngày 19/10/2022 (bản photo); 01 (một) Biên bản về việc hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Trần Thanh M với bà Cao Thanh T đề ngày 03/11/2022 (bản sao chứng thực); 01

(một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Thanh M và bà Đinh Thị T2 (bản sao chứng thực); Trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 45.

*Bị đơn bà Cao Thanh T có người đại diện ông Cao Minh T1 trình bày:* Phía bị đơn bà Cao Thanh T không thống nhất về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì nguồn gốc đất, bị đơn quá trình nhận chuyển nhượng thì thửa 175 được tách từ thửa đất 45, qua các chủ sở hữu vẫn giữ nguyên hiện trạng số đo và diện tích, không có việc thỏa thuận nào với bà Thạch Thị N1 để xây dựng lấn sang thửa 175. Nên việc bị đơn xây dựng đến nay vẫn nằm trên phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 175 và đã được cấp Giấy phép xây dựng, bà Cao Thanh T đã được phép xây dựng thực tế, chưa có cơ quan chức năng khẳng định xây dựng trái phép, ngày 30/11/2024, các bên có thỏa thuận với nhau để giải quyết tranh chấp, phía bị đơn đã chuyển cho nguyên đơn số tiền 137 triệu đồng, bị đơn được nguyên đơn tạo điều kiện tiếp tục xây dựng hoàn thiện bức tường giáp phía nguyên đơn nhưng khi thực hiện thì giữa các bên không thống nhất, việc xây dựng căn nhà của bị đơn không lấn chiếm phần diện tích thửa đất của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bị đơn đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ:* Văn bản trả lời ngày 21/6/2023; bản sao giấy chứng minh nhân dân tên Cao Thanh T; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 175; Hợp đồng ủy quyền bà T –bà Lý Thị Kim C; Bản photo Phiếu kiểm tra công trình xin phép cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới ngày 28/6/2022; Văn bản ngày 31/10/2024; Hợp đồng ủy quyền Cao Thanh T- Cao Minh T1; Bản photo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đinh Văn D- Tạ Ngọc N2- Cao Thanh T; 02 Ảnh; Hồ sơ giấy phép xây dựng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T2 trình bày:* Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh M, yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà Cao Thanh T, ông Lê Thanh H trả lại cho bà và ông Trần Thanh M phần diện tích tranh chấp theo sơ đồ hiện trạng ngày 31/10/2023, tổng diện tích là 8,1 m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất (kể cả khoảng không gian chiếu lên trên); buộc bà Cao Thanh T, ông Lê Thanh H tháo dỡ, đập phá bỏ tương ứng phần xây dựng nhà nằm trong 8,1 m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 36, tọa lạc Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Lý do: Quyền sử dụng đất thửa đất số 45 của vợ chồng ông bà bị lấn và thiếu nên cho rằng việc xây dựng nhà của bà Cao Thanh T, ông Lê Thanh H là lấn sang thửa đất của ông bà. Việc từ ông Đinh Văn D đến các chủ quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng sau có thỏa thuận gì với bà Thạch Thị N1 hay không thì bà không biết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H trình bày:* Về nội dung vụ việc thì ông thống nhất với lời trình bày của ông Cao Minh T1, khi xây dựng ông Lê Thanh H và bà Cao Thanh T còn chừa cạnh giáp nguyên đơn một tât hai (12cm).

*Tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập:* Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/7/2023 – Sơ đồ hiện trạng ngày 31/10/2023 thửa đất thuộc thửa số 45,152 và 175 tờ bản đồ số 36, kèm theo các bản ảnh chụp khi thẩm định; Chứng thư thẩm định giá ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Công ty T4, như sau:

Phần đất tranh chấp: Đất ở, diện tích 8,1 m<sup>2</sup>, đơn giá 21.765.000 đồng, tổng giá trị 176.296.500 đồng.

Một phần căn nhà: Ngang trước 1m, chiều dài 10,2m, ngang sau 0,2 m (01 triệt +02 lầu) chưa hoàn thiện, tổng diện tích 18,36 m<sup>2</sup>, kết cấu: móng, cột, mái BTCT, tường xây gạch dày 10 cm (3 vách), nền lát gạch ceramic, đơn giá 5.678.000 đồng, tổng giá trị 104.248.080 đồng.

Các đương sự không có ý kiến, thống nhất về kết quả đo đạc, thẩm định và định giá phần diện tích tranh chấp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Bửu Thịnh Đ trình bày:* Quyền sử dụng đất đối với thửa đất 175 của bị đơn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ thửa đất số 45 của nguyên đơn qua các lần chuyển nhượng không có sự thay đổi về diện tích 49,6m<sup>2</sup> (ODT); Việc xây dựng căn nhà của bị đơn được cấp giấy phép xây dựng có ông Trần Thanh M ký kê cận, diện tích xây dựng 45,5 m<sup>2</sup>, phù hợp với trình bày phía bị đơn khi xây dựng đã chừa ra một tất hai phần giáp ranh với ông M; Căn nhà được xây dựng sau giữa hai căn nhà đã được xây dựng trước đó; hiện trạng quyền sử dụng đất của bị đơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp các ranh cặp hai nền là song song, hướng thẳng mặt lộ đường L. Do đó, bị đơn sử dụng thửa đất số 175 không lấn ranh thửa đất số 45 của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Ông Trần Thanh M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Cao Thanh T, ông Lê Thanh H trả phần đất bị lấn chiếm và buộc tháo dỡ công trình xây dựng. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất bị chiếm và buộc tháo dỡ công trình xây dựng tại địa bàn thành phố S nên Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bị đơn lấn chiếm quyền sử dụng đất diện tích 8,1 m<sup>2</sup> và buộc tháo dỡ công trình trên đất tương ứng diện tích đất (kể cả không gian phía trên) so đơn khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận, bị đơn phản đối không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3]. Về nguồn gốc hai thửa đất số 45 và 175, tờ bản đồ số 36 cùng tọa lạc khóm D, Phường H, thành phố S: thửa đất số 45, tờ bản đồ số 36, diện tích 170,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm D, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 944198 ngày 02/12/2014 cho ông Trần Thanh M và bà Đinh Thị T2, đến ngày 05/4/2018, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn D diện tích 49,6m<sup>2</sup> (ODT) thửa đất 175, diện tích còn lại 121,1 m<sup>2</sup> (ODT:40m<sup>2</sup>, CLN: 81,1 m<sup>2</sup>). Thửa đất số 175 đến ngày 24/01/2019, ông Đinh Văn D, bà Hà Thành Nguyên T3 chuyển nhượng cho bà Tạ Ngọc N2; đến ngày 13/8/2019, bà Tạ Ngọc N2 chuyển nhượng cho bà Cao Thanh T, bà Cao Thanh T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ733755, số vào sổ cấp GCN:CS00570 ngày 20/9/2019 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp, thì diện tích thửa đất số 175 không thay đổi là 49,6m<sup>2</sup> (ODT).

[4]. Nguyên đơn ông Trần Thanh M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T2 cho rằng từ khi bà Cao Thanh T và ông Lê Thanh H xây dựng căn nhà đã lấn sang phần diện tích thửa đất số 45, diện tích 121,1 m<sup>2</sup>, vì phần diện tích của ông Trần Thanh M, bà Đinh Thị T2 bị thiếu so với Giấy chứng nhận được cấp. Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì nguyên đơn không chỉ được mốc ranh giới thửa đất số 45 giáp thửa 152 hướng Bắc, mà phải đo đạc cả hai thửa đất 45 và 152, để xác định phần đất thực tế ông Trần Thanh M, bà Đinh Thị T2 sử dụng ở thửa 45 là bao nhiêu, ông M cho rằng trừ đi phần cạnh giáp mặt đường Lê Duẩn thửa đất số 152 phần cạnh giáp mặt đường Lê D1 thửa số 45 tính đến nhà xây dựng của bị đơn thì thửa đất 45 của ông đã thiếu, là chưa có cơ sở xác định phần diện tích 121,1 m<sup>2</sup> thửa đất số 45 là không đủ theo tính toán số học như ông M, bà T2 trình bày. Đối với thửa đất số 175 được đo đạc theo chỉ dẫn của nguyên đơn, phần C thuộc thửa đất số 175 có diện tích 38,1m<sup>2</sup>, tính cả phần tranh chấp phần B: 8,1m<sup>2</sup>, diện tích là 46,2m<sup>2</sup> vẫn chưa đủ phần diện tích được cấp tại thửa đất số 175: 49,6m<sup>2</sup> (ODT). Đối chiếu cạnh tiếp giáp hai thửa 175 (hướng bắc) và thửa 45 (hướng nam) so với hai hồ sơ kỹ thuật của hai Giấy chứng nhận được cấp thì từ điểm 7 đến điểm 3 (tiếp giáp vỉa hè, đường L) gần như là cạnh vuông góc so với thực tế sử dụng đất là phù hợp hơn so với cạnh từ điểm 7 đến điểm 4 (theo sơ đồ hiện trạng). Như vậy, thửa đất số 45 chưa đủ cơ sở xác định là thiếu diện tích so với Giấy chứng nhận được cấp, nhưng thửa số 175 tính luôn phần tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vẫn thiếu so với giấy chứng nhận được cấp.

[5]. Nguyên đơn ông Trần Thanh M nêu lý do thửa đất số 175 đã bị phía người sử dụng đất cạnh phía nam thửa đất số 175 bà Thạch Thị N1 lấn khoảng 2m, dẫn đến khi bà Cao Thanh T và ông Lê Thanh H xây dựng căn nhà tiếp tục lấn sang thửa đất 45 của ông, ông M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện cho việc trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp theo quy định về nghĩa vụ chứng minh tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6]. Đối với bà Cao Thanh T, ông Lê Thanh H khi xây dựng căn nhà đã được cấp giấy phép xây dựng trong phạm vi diện tích 45,5 m<sup>2</sup>, quy trình Phòng quản lý đô thị Ủy ban nhân dân thành phố S lập phiếu kiểm tra công trình xin

phép cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới ngày 28/6/2022, thì ông Trần Thanh M ký kế cận 2, xác định vị trí xây dựng căn nhà tờ bản đồ số 36, thửa số 175, tại đường L, phường H, thành phố S – phần xây dựng căn nhà được thực hiện vào thời điểm thẩm định so với giấy phép xây dựng được cấp là phù hợp với nhau.

[7]. Như vậy, đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 45 của nguyên đơn không chứng minh được bị đơn lấn chiếm, trong khi diện tích sử dụng đất của bị đơn sử dụng vẫn thiếu có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng qua các thời kỳ không có biến động về diện tích từ nguyên đơn ông Trần Thanh M chuyển nhượng một phần thửa đất 45, bà Cao Thanh T khi xây dựng có đăng ký giấy phép xây dựng và được xây dựng trên thực tế đều nằm trong phần diện tích quyền sử dụng đất được cấp phép. Hơn nữa, ranh giới các thửa đất đã ổn định và ông M là bên chuyển nhượng phải có nghĩa vụ đảm bảo quyền về phần diện tích đã được chuyển nhượng. Do đó, theo quy định Điều 26 Luật đất đai năm 2024 và Điều 158; Điều 163; Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không có căn cứ xác định quyền sử dụng đất của nguyên đơn bị lấn chiếm cần được Nhà nước bảo vệ.

[8]. Đối với vụ án tranh chấp: Sau ngày 08/11/2024 (ngày Tòa án hòa giải các bên không thống nhất) các bên đã tự thỏa thuận với nhau ngày 30/11/2024, phía bà Cao Thanh T đã chuyển tiền cho ông Trần Thanh M, bà Đinh Thị T2 số tiền 137 triệu đồng; ông Trần Thanh M tạo điều kiện cho bà Cao Thanh T tiếp tục xây dựng bức tường tiếp giáp thửa 45, nhằm kết thúc vụ án tranh chấp. Nhưng về cách thức thực hiện các bên không thống nhất với nhau. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử động viên các bên tiếp tục thỏa thuận giải quyết vụ án, nhằm bảo đảm giữ gìn bản sắc dân tộc, tôn trọng và phát huy phong tục, tập quán, truyền thống tốt đẹp, tình đoàn kết, tương thân, tương ái giữa các bên theo tinh thần tại Điều 3 và Điều 7 Bộ luật Dân sự 2015, nhưng các bên không thống nhất, Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án, giải thích ông Trần Thanh M, bà Đinh Thị T2 đã nhận tiền số từ phía người thân bà Cao Thanh T thì tự nguyện trả lại, không xem xét nội dung này trong vụ án, trường hợp các cá nhân phát sinh tranh chấp liên quan số tiền 137 triệu đồng được giải quyết thành vụ án khác.

[9]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử đủ cơ sở kết luận không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Cao Thanh T của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là luật sư ông Trần Bửu Thịnh Đ và phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng là đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 16.564.330 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn đã thực hiện xong.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh M không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27 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.

*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; Khoản 1 Điều 91; Khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 158; Điều 165 và Điều 166; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 158; Điều 163; Điều 164 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ vào Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Thanh M về việc:

Buộc bà Cao Thanh T, ông Lê Thanh H trả lại cho ông Trần Thanh M và bà Đinh Thị T2 phần diện tích tranh chấp theo sơ đồ hiện trạng ngày 31/10/2023, tổng diện tích là 8,1 m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất thửa đất số 45, tờ bản đồ số 36, tọa lạc Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (kể cả khoảng không gian chiếu lên trên).

Buộc bà Cao Thanh T, ông Lê Thanh H tháo dỡ, đập phá bỏ tương ứng phần xây dựng nhà nằm trong 8,1 m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 36, tọa lạc Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Thanh M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 16.564.330 đồng (*Mười sáu triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi đồng*) ông Trần Thanh M đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh M phải chịu là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000894 ngày 12/12/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự 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 và 9 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực

hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TPST;
- Chi cục THADS TPST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(đã ký)**

**Võ Văn Như**