

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: **141/2025/DS-PT**

Ngày: 30-7-2025

V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng khoảng không gian
trên mặt đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hòa.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Cường
Bà Lê Thị Thanh Thái.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 1 (Số 349 Võ Văn Kiệt, phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng khoảng không gian trên mặt đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố P bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2024/QĐ-PT ngày 11/11/2024, Thông báo hoãn phiên tòa phúc thẩm số 146a/2024/TB-PT ngày 18/11/2024, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 01/2024/QĐ-PT ngày 25/11/2024, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 13/2025/QĐPT-DS ngày 11/6/2025, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2025/QĐ-PT ngày 12/6/2025, Thông báo hoãn phiên tòa số 95/2025/TB-PT ngày 27/6/2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 414/2025/TB-TA ngày 10/7/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Khu phố 11, phường P, tỉnh L.

Bị đơn: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm

1959.

Cùng địa chỉ: Khu phố 11, phường P, tỉnh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1961;
- Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 1963;
- Bà Huỳnh Thị Kim T1, sinh năm 1971;
- Ông Huỳnh Tấn T2, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Khu phố 11, phường P, tỉnh L.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Văn D, ông Huỳnh Tấn P, bà Huỳnh Thị Kim T1: Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu phố 11, phường P, tỉnh L.

Người kháng cáo: Bị đơn là ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn trình bày:*

Gia đình bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Văn L sử dụng diện tích đất 104,6m², có nguồn gốc là do vợ chồng ông bà mua từ bà Hồ Thị H1 trú tại khu phố 3, phường H, thành phố P (cũ) vào năm 1987 với giá 1 lượng 2 chỉ vàng 24k. Hiện bà H1 đã chết. Vào thời điểm mua đất của bà H1, trên đất có 01 căn nhà lá, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua nhà đất, vợ chồng bà dọn về được 04 năm thì tiến hành xây dựng nhà, nhưng chưa có tiền xây dựng một lần nên xây dựng từng phần trước, xây dựng phần nhà phía trước và một tấm vách chắn ở phía trước, chặn phần bên hông nơi có ban công cửa sổ nhà ông H, bà M đang ở vì sợ ăn trộm theo đường này vào nhà, tấm vách có chiều cao 2,5m, chiều ngang 85cm. Đến 04 năm sau, ông L bà T mới xây thêm phần nhà phía sau. Vào thời điểm đó gia đình ông H bà M đã chiếm dụng phần không gian đất của gia đình ông bà 02 tấm đan cửa sổ và 1 phần ban công trước nhà, trước kia do chưa có điều kiện xây dựng nên gia đình ông bà chưa yêu cầu giải quyết. Đến ngày 04/7/2003, vợ chồng ông bà được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460103, hồ sơ gốc số 4332.

Vào tháng 04/2010, gia đình ông L bà T gắn tấm vách chặn ngang có thanh sắt để che phần bên hông nhà vì sợ ăn trộm theo đường này vào nhà. Đầu năm 2020 ông bà tiến hành sửa chữa lại nhà, đến tháng 8/2020 gia đình ông bà xây dựng một tấm vách nơi mà gia đình ông H trổ 02 cửa sổ và lán 02 tấm đan sang phía nhà ông bà, có chiều dài 5,87m và chiều cao 1,9m. Ông L bà T yêu cầu gia

đình ông H bà M giải quyết tháo dỡ 02 ban công đã lấn chiếm qua đất của ông bà, nhưng gia đình ông H không đồng ý tháo dỡ và cho rằng đây là di tích văn hóa lịch sử gia đình để lại nên buộc gia đình ông L bà T giữ nguyên hiện trạng, gây khó khăn cho gia đình ông L bà T. Ông L bà T có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường H, thành phố P yêu cầu giải quyết nhưng không thành công, nên kiện ra Tòa án nhân dân thành phố P. Vợ chồng ông L bà T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng khoảng không gian trên mặt đất với ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị M, ông bà yêu cầu ông H, bà M phải tháo dỡ 02 tấm đan cửa sổ và 01 phần ban công trước nhà ông H, bà M đang ở đã lấn chiếm qua diện tích đất của ông L bà T. Phần diện tích không gian đang tranh chấp theo đo vẽ có tổng diện tích là 5,5m².

Nhà đất hiện vợ chồng ông H, bà M đang quản lý sử dụng, có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn T3, ông Thành có 5 người con gồm: Ông Huỳnh Văn H; ông Huỳnh Văn D; Ông Huỳnh Tấn P; Bà Huỳnh Thị Kim T1 và ông Huỳnh Tấn T2. Nay ông L bà T yêu cầu ông H bà M cùng những người con của ông Huỳnh Văn T3 phải tháo dỡ 02 tấm đan cửa sổ và 01 phần tấm đan trước (sanô) trả lại khoảng không gian đất cho gia đình ông bà.

Đối với các chi phí tố tụng mà ông L, bà T đã nộp gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng; Chi phí đo đạc là 4.917.000 đồng. Ông L, bà T tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Bị đơn trình bày:*

Nhà và đất tại phường H, thành phố P, hiện nay vợ chồng ông H bà M đang ở, có nguồn gốc là của cha ông H là ông Huỳnh Văn T3, ông T3 chết không để lại di chúc, cha mẹ ông H có 5 người con: gồm ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn D, ông Huỳnh Tấn P, bà Huỳnh Thị Kim T1, ông Huỳnh Tấn T2. Nhà và đất xây dựng từ rất lâu, phía trước có một khoảng đất trống để làm không gian chung cho cả gia đình ông và gia đình bà T, nên không có rào chắn, bao bọc.

Phía trên khoảng đất trống (đất chung) của 02 gia đình là sổ đan cửa của 02 căn nhà được xây dựng vào khoảng năm 1975-1976. Năm 1996-1997, gia đình ông L, bà T mua lại căn nhà và đất của bà Trung Sĩ vẫn ở bình thường, đến năm 2020 gia đình ông L, bà T gửi đơn đến Tòa án yêu cầu vợ chồng ông H, bà M phải tháo dỡ 02 tấm đan cửa sổ và phần sanô phía trước để trả lại phần không gian cho gia đình ông L, bà T là không có cơ sở, vợ chồng ông H, bà M không đồng ý.

Trong thời gian khởi kiện, gia đình ông L, bà T đã tiến hành xây dựng một vách tường tường chắn (cao khoảng 1,4m, dài 13m) che kín không cho ông H bà M mở cửa sổ.

Nay ông H bà M đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, buộc ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T tháo dỡ vách tường mới xây dựng nằm dưới tấm đan 02 cửa sổ và sanô, tháo dỡ hàng rào che chắn phần đất phía trước nhà bà T để trả lại phần đất chung của 02 gia đình.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn P, bà Huỳnh Thị Kim T1 thể hiện ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T. Ông Huỳnh Tấn T2 vắng mặt nên không thể hiện ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố P đã quyết định:

Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 269, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 159, Điều 160, Điều 164, Điều 174, Điều 175, Điều 245, Điều 246 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 170 của Luật đất đai; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 15 Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu đòi lại quyền sử dụng khoảng không gian trên mặt đất:

Chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Văn D, ông Huỳnh Tấn P, bà Huỳnh Thị Kim T1, ông Huỳnh Tấn T2 phải tháo dỡ 02 tấm đan cửa sổ và một phần ban công trước hiên nhà của căn nhà tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại khu phố 3, phường H, thành phố P, tỉnh B, được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 04/3/2003 đứng tên ông Huỳnh Văn T3, đã lấn chiếm sang khoảng không gian của nhà đất thuộc thửa đất số 40 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T, để trả lại khoảng không gian trên đất cho Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng theo quy định. Vị trí và khu vực bị tháo dỡ theo toạ độ các điểm 1 - 1a - 6a - 6 được thể hiện trên bản trích đo bản đồ vị trí khu đất ngày 07/01/2021 do Công ty TNHH TV KS và đo đạc HTB thực hiện có diện tích 5,5m².

2. Về yêu cầu phản tố:

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn H về việc buộc ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ bức tường xây áp sát vách nhà nằm dưới 02 tấm đan cửa sổ của căn nhà tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 7, được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng

đất ở ngày 04/3/2003 đứng tên ông Huỳnh Văn T3 và hàng rào che chắn phần đất phía trước nhà của ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 04 và 17 tháng 6 năm 2024, bị đơn là ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị M kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố P vì điều tra xác minh, thu thập, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của TAND thành phố P (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Lâm Đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị M làm trong thời hạn luật định và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp khoảng không gian trên mặt đất với ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị M. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thành phố P, tỉnh B. Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền. Việc xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật

Tổ tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Ông Huỳnh Tấn T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung kháng cáo: Người kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm điều tra xác minh, thu thập, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện dẫn đến việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc căn nhà có diện tích 84m^2 trên diện tích đất $104,60\text{m}^2$ (theo đo đạc thực tế là $106,2\text{m}^2$) thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 3, phường H, thành phố P, được Ủy ban nhân dân tỉnh B (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460103, hồ sơ gốc số 4332 ngày 04/7/2003, đứng tên ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T.

Nguồn gốc căn nhà có diện tích sử dụng $51,72\text{m}^2$, diện tích xây dựng $57,27\text{m}^2$ trên diện tích đất $126,70\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 230, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 3, phường H, thành phố P, được Ủy ban nhân dân tỉnh B (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 460103, hồ sơ gốc số 4182 ngày 04/3/2003, đứng tên ông Huỳnh Văn T3.

Ranh giới đất và tứ cận của cả hai thửa đất trên theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở so với thực tế không thay đổi.

[3.2] Trong quá trình sử dụng, hộ ông Huỳnh Văn T3 đã xây dựng căn nhà có 02 tấm đan cửa sổ và 01 phần ban công trước nhà nằm ngoài diện tích đất mà gia đình ông đang quản lý sử dụng. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, bản trích đo bản đồ vị trí khu đất ngày 07/01/2021 do Công ty TNHH TV KS và đo đạc HTB thực hiện thể hiện: phần diện tích không gian tranh chấp tại vị trí liền kề bất động sản chiếu theo không gian thẳng đứng từ trên xuống từ 02 tấm đan cửa sổ và một phần ban công nhà chiếu thẳng đứng xuống cạnh 1-1a-6a-6, có diện tích $5,5\text{m}^2$.

[3.3] Tại văn bản số 7541/UBND-NC ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P, cung cấp thông tin, tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án xác định: Qua tổng hợp hồ sơ lưu trữ thì: Tọa độ các điểm 1-1a-6a-6 được thể hiện trên bản trích đo bản đồ vị trí khu đất ngày 07/01/2021 do Công ty TNHH TV KS và đo đạc

HTB thực hiện nằm trên thửa số 40 tờ bản đồ số 7 theo Bản đồ địa chính phường H.

[3.4] Tại cấp phúc thẩm, ông Huỳnh Văn H yêu cầu tiến hành xem xét thẩm định (tại biên bản thẩm định thì tài sản trên đất như biên bản cấp sơ thẩm đã xem xét) và đo đạc lại vị trí diện tích đất tranh chấp. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất P đã có bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất đề ngày 04/3/2025 thể hiện: phần diện tích không gian tranh chấp tại vị trí liền kề bất động sản chiếu theo không gian thẳng đứng từ trên xuống từ 02 tấm đan cửa sổ và một phần ban công nhà chiếu thẳng đứng xuống cạnh 2-3-6-7, có diện tích 4,6m².

Tại văn bản số 3893/UBND-NC ngày 10/6/2025 của UBND thành phố P thể hiện: không có căn cứ để xác định phần diện tích đất tranh chấp 4,6m² được giới hạn bởi các điểm 2-3-6-7 theo bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất duyệt ngày 04/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P nằm trên thửa đất số mấy, thuộc quyền sử dụng của ai.

Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho nguyên đơn và bị đơn có thể xác định: GCN quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở hồ sơ gốc số 4182 cấp ngày 04/3/2003 đứng tên ông Huỳnh Văn T3 (cha ông H) được cấp trước GCN quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở hồ sơ gốc số 4332 cấp ngày 04/7/2003 đứng tên ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T. Thời điểm cấp giấy chứng nhận, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc theo sự chỉ dẫn của người xin cấp giấy là ông Huỳnh Văn T3, ông T3 đã ký giáp ranh với các thửa đất liền kề và không có ý kiến về việc đo đạc cấp giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền, diện tích đo đạc và sơ đồ nhà ở trên GCN quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở thể hiện đúng theo chỉ dẫn của chủ sở hữu. Nay, ông H, bà M kháng cáo cho rằng 02 tấm đan cửa sổ và một phần ban công phía trước hiên nhà ông bà đã có từ trước và có sai sót trong đo đạc là không có cơ sở.

Mặt khác, biên bản kiểm tra hiện trạng nhà ở - đất ở ngày 25/12/2002 thể hiện căn nhà trên đất do ông Huỳnh Văn T3 xây dựng có tường nhà là ranh giới thửa đất. Ông T3 không chừa phần diện tích đất trống nào sau khi xây dựng nhà giữa thửa đất của ông T3 và thửa đất liền kề của ông L. Đồng thời, vị trí căn nhà và thửa đất trên giấy GCN quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở ngày 04/3/2003 cấp cho ông Huỳnh Văn T3 cũng thể hiện tương tự. Ngoài ra, thực tế không có con hẻm chung nào giữa thửa đất của ông T3 và ông L.

Trong khi đó, theo GCN quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở hồ sơ gốc số 4332 cấp ngày 04/7/2003 đứng tên ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T thể hiện vị trí

nhà do ông L xây dựng phía giáp ranh với thửa đất của ông T3 có một khoảng đất trống.

Theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự 2015: “...Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác. Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phân vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...”;

Tại Điều 174 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Khi xây dựng công trình, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng, ...không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh”;

Tại khoản 6 Điều 3 của Luật xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) quy định: “...Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất”;

Tại khoản 2 Điều 2 của Luật nhà ở năm 2023 quy định: “Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân hoặc trên đất thuê, đất mượn của tổ chức, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập, được xây dựng với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp”.

Như vậy, người sử dụng đất chỉ được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh đất căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do đó, có cơ sở xác định gia đình ông Huỳnh Văn T3 xây dựng nhà ở tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 7, có 02 tấm đan cửa sổ và 01 phần ban công phía trước hiên nhà không phải là đất hẻm chung mà nằm trên thửa đất số 40, tờ bản đồ số 7, được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 04/7/2003 đứng tên ông L, bà T, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông L, bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn H yêu cầu ông L, bà T tháo dỡ vách tường xây dựng nằm dưới tấm đan 02 cửa sổ và một phần ban công phía trước hiên nhà ông H, tháo dỡ hàng rào che chắn phần đất phía trước để trả lại phần đất chung của 02 gia đình là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ ông L, bà T xây dựng các tài sản này trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn H là có cơ sở.

Từ những phân tích trên thấy rằng, kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị M về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Ý kiến và đề nghị của đại diện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự và chi phí tố tụng:

[6.1] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định. Do ông H, bà M là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định.

[6.2] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị M không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Do ông H, bà M là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí và đã có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí cho ông H, bà M.

[6.3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tại cấp phúc thẩm do ông Huỳnh Văn H phải chịu vì yêu cầu kháng cáo của ông không được chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo và không bị kháng nghị, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét theo trình tự phúc thẩm; các quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị M: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2024/DSST ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố P (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Lâm Đồng).

2. Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 269, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 158, Điều 159, Điều 160, Điều 164, Điều 174, Điều 175, Điều 245, Điều 246 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166; Điều 170 của Luật đất đai;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

3. Tuyên xử:

3.1 Chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Văn D, ông Huỳnh Tấn P, bà Huỳnh Thị Kim T1, ông Huỳnh Tấn T2 phải tháo dỡ 02 tấm đan cửa sổ và một phần ban công trước hiên nhà của căn nhà tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại khu phố 3, phường H, thành phố P, tỉnh B (cũ), nay thuộc khu phố 11, phường P, tỉnh L, được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 04/3/2003 đứng tên ông Huỳnh T3, đã lấn chiếm sang khoảng không gian của nhà đất thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 7, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T để trả lại khoảng không gian trên đất cho Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng theo quy định.

Vị trí và khu vực bị tháo dỡ theo toạ độ các điểm 2-3-6-7 được thể hiện trên bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất ngày 04/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P, có diện tích 4,6m² (có bản vẽ kèm theo).

3.2 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn H về việc buộc ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ bức tường xây áp sát vách nhà nằm dưới 02 tấm đan cửa sổ của căn nhà tại thửa đất số 230, tờ bản đồ số 07, được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 04/3/2003 đứng tên ông Huỳnh Văn T3 và hàng rào che chắn phần đất phía trước nhà của ông Hoàng Văn L, bà Nguyễn Thị T.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

4.1 Về án phí sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn H và bà Nguyễn Thị M được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Văn L và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008120 ngày 04/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P cho ông L, bà T.

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4.3 Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc: Ông Huỳnh Văn H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng và chi phí đo đạc do ông H thanh toán trực tiếp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P. Ông Huỳnh Văn H đã nộp đủ các chi phí trên.

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, người phải thi hành án có quyền thoả 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, Điều 7, 7a, 7b, 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.

5. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/7/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 10;
- VKSND khu vực 10;
- Phòng Thi hành án khu vực 10;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Vũ Thị Thanh Hòa