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

Bản án số: 54/2018/DS-PT
Ngày 06-3-2018
V/v tranh chấp về quyền đối với bất động sản liền kề

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Thị Đồng;

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Thị Tuyền; bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Khúc Tân Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*** Bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 301/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2017, về "Tranh chấp về quyền đối với bất động sản liền kề".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 139/2017/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2017, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Đinh Tiến D, sinh năm 1953; cư trú tại: Số D1, đường D2, khu phố D3, Phường D4, thành phố D5, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

*Bị đơn:* Ông Lương Quang H, sinh năm 1957; cư trú tại: Số H1, đường D2, khu phố D3, Phường D4, thành phố D5, tỉnh Tây Ninh; có mặt

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

- Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1963; cư trú tại: Số D1, đường D2, khu phố D3, Phường D4, thành phố D5, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Ông Đinh Tiến D, sinh năm 1953; cư trú tại: Số D1, đường D2, khu phố D3, Phường D4, thành phố D5, tỉnh Tây Ninh; theo văn bản ủy quyền ngày 08-8-2017; có mặt;

- Bà Quách Kim P, sinh năm 1960; cư trú tại: Số H1, đường D2, khu phố D3, Phường D4, thành phố D5, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

- Ông Lưu Quốc T, sinh năm 1968; cư trú tại: Số T1, đường D2, khu phố D3, Phường D4, thành phố D5, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu xét xử vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Ông Lương Quang H là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn – ông Đinh Tiến D trình bày:*

Năm 2017, ông và vợ là bà Nguyễn Thị G nhận chuyển nhượng từ ông Lưu Quốc T 80 $m^2$ đất và căn nhà trên đất, tọa lạc tại: Số D1, đường D2, khu phố D3, Phường D4, thành phố D5, tỉnh Tây Ninh, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17-3-2017.

Khi thoả thuận mua bán, ông phát hiện trên vách tường nhà của ông T, mặt giáp đất ông H bị cắt một đường gạch và gác một cây kèo sắt dọc theo vách tường, có một đoạn kèo khoảng 4 m nằm ngoài vách tường, hướng về phía Tây (đường Phạm Văn Chiêu), phía dưới đoạn kèo này là một tấm vách tole làm theo chiều thẳng đứng. Ông T có nói là của ông H tự làm, ông T không biết, sau đó ông T đã báo cho ông H yêu cầu tháo dỡ, ông H đồng ý nhưng không thực hiện.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông tiếp tục yêu cầu ông H tháo dỡ nhưng ông H không chấp nhận. Uỷ ban nhân dân Phường 2 hòa giải không thành nên ông khởi kiện yêu cầu ông H tháo dỡ kèo sắt và vách tole ra khỏi tường nhà và đất của ông.

*Bị đơn – ông Lương Quang H trình bày:*

Gia đình ông đã sinh sống trên phần đất hiện giáp ranh đất của ông Đinh Tiến D từ năm 1992, đến năm 2010 được Uỷ ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất ông D đang sử dụng, trước đây là của ông T, ông và ông T thỏa thuận là ông T xây tường nhà trên ranh đất và hai bên sử dụng chung vách tường này, ông có gác kèo sắt dọc theo tường nhưng được sự đồng ý của ông T. Ông D chỉ là người nhận chuyển nhượng đất sau này lại yêu cầu tháo dỡ, ông không chấp nhận. Phần kèo và vách tole nằm ngoài vách tường là ông làm bên đất của ông, không lấn sang đất ông D nên không chấp nhận tháo dỡ, hơn nữa nếu tháo dỡ sẽ không bảo đảm an toàn cho gia đình ông, có khả năng bị mất trộm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị G trình bày*: Bà là vợ của ông D, thống nhất theo ý kiến của ông D.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Quách Kim P trình bày*: Bà là vợ của ông H, thống nhất theo ý kiến của ông H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lưu Quốc T trình bày:*

Nguồn gốc nhà, đất của vợ chồng ông D, bà G đang sử dụng là của ông nhận chuyển nhượng từ năm 2009, thường sử dụng để cho thuê, đến năm 2013 ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đức, năm 2017 ông Đức ủy quyền cho ông chuyển nhượng cho ông D, bà G. Do nhà cho thuê thường xuyên nên ông H cắt gạch, gác kèo trong tường và làm vách tole lấn sang bên đất của ông, ông không hay biết. Trước khi nhận chuyển nhượng, ông D biết nên có yêu cầu tháo dỡ kèo và tole, ông đã báo cho ông H, bà P, họ đồng ý tháo dỡ nhưng không thực hiện. Khi sang tên xong, ông và ông D tiếp tục yêu cầu tháo dỡ nhưng ông H, bà P không đồng ý mà còn hăm dọa nếu ai tháo dỡ sẽ chém.

Ông thống nhất theo ý kiến của ông D, yêu cầu ông H, bà P tháo dỡ kèo sắt và vách tole khỏi tường nhà và đất của ông D.

*Tài sản yêu cầu tháo dỡ, qua thẩm định xác định như sau:*

- Kèo sắt dài 7 m trong đó có một đoạn dài 3 m nằm dọc trong bức tường nhà ông D và một đoạn 4 m nằm ngoài bức tường hướng về phía tây giáp đường Phạm Văn Chiêu;

- Vách tole có kích thước ngang 4 m, cao 3 m, diện tích 12 $m^2$.

Kèo sắt và vách tole nằm hoàn toàn trong thửa đất số 85, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS01384 ngày 17-3-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, ông Đinh Tiến D và bà Nguyễn Thị G đứng tên.

*Bản án Dân sự sơ thẩm số: 139/2017/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2017, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh:* Căn cứ các Điều: 245, 246, 247 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tiến D đối với ông Lương Quang H.

Buộc ông Lương Quang H, bà Quách Kim P tháo dỡ kèo sắt diện tích 7 $m^2$, mái tole diện tích 12 $m^2$ ra khỏi phần tường nhà, phần đất của ông Đinh Tiến D, bà Nguyễn Thị G.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngày 16-10-2017, ông Lương Quang H là bị đơn kháng cáo, không chấp nhận tháo dỡ kèo sắt, mái tole như bản án sơ thẩm đã quyết định.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Ông D xác định việc tháo dỡ kèo sắt không làm ảnh hưởng lớn đến vách tường, ông sẽ tự khắc phục, không yêu cầu ông H sửa chữa. Nếu ông H tự nguyện tháo dỡ sẽ hỗ trợ cho ông H 5.000.000 đồng, nếu ông H không tự nguyện mà để Tòa án phải phán quyết thì ông không hỗ trợ bất kỳ khoản tiền nào.

Thực tế, cặp theo đoạn kèo 4 m là mái che bằng tole, khung sắt cũng lấn sang đất ông nhưng chỉ là hình tam giác, cạnh đáy chỉ 0,3 m, diện tích không đáng kể nên ông không yêu cầu tháo dỡ.

- Ông H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận tháo dỡ theo yêu cầu của ông D.

- Bà P nại ra rằng, Ủy ban nhân dân Phường 2, thành phố Tây Ninh đã lập biên bản đình chỉ việc dựng nhà tạm nên bà và ông H không thể sửa chữa gì liên quan đến ngôi nhà, biên bản bà đã nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không được xem xét.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán giải quyết vụ án đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục phiên tòa. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lương Quang H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, thấy rằng:

**[1]** Xét kháng cáo của ông Lương Quang H:

- Ông H cho rằng tường nhà của ông T xây là do ông và ông T thỏa thuận xây trên ranh đất giữa 02 bên để sử dụng chung nhưng ông T không thừa nhận, ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận này. Ngược lại, ông T khai do không trực tiếp ở và sử dụng nhà nên ông H đã tự ý cắt gạch, gác kèo sắt dọc theo vách tường và làm vách tole lấn sang đất ông T mà ông T không hay biết, trước khi chuyển nhượng nhà, đất cho ông D, ông T đã thông báo yêu cầu cho ông H tháo dỡ, ông H đã chấp nhận.

- Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định được kèo sắt nằm trong vách tường của ông D, vách tole nằm bên đất của ông D (trước đây là của ông T).

- Ông H không chứng minh được là mình có quyền đối với bất động sản liền kề là vách tường và đất của ông T (nay là của ông D) theo quy định tại Điều 245 của Bộ luật Dân sự, cũng không có căn cứ xác lập quyền đối với bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 246 của Bộ luật Dân sự.

- Xét lời nại của bà P về việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét Biên bản đình chỉ dựng nhà tạm (bút lục 44), thấy rằng: Biên bản chỉ là bản pho to, nội dung ghi đình chỉ việc dựng nhà tạm đối với bà Nguyễn Thị Tư, không liên quan gì đến nội dung vụ án, bà P lấy lý do này để không tháo dỡ là không có căn cứ.

- Ông D yêu cầu tháo dỡ là có căn cứ. Việc ông H phải tháo dỡ tài sản ra khỏi đất ông D là lỗi hoàn toàn của ông H nên ông D và ông T không phải chịu chi phí tháo dỡ.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D đối với ông H là có căn cứ. Ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

**[2]** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

**[3]** Bản án sơ thẩm quyết định đúng về nội dung nhưng có những sai sót sau đây:

- Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16-8-2017, ghi kèo sắt có chiều dài 7 m; diện tích vách tường xung quanh kèo sắt là 7 $m^2$ nhưng bản án sơ thẩm lại ghi diện tích kèo sắt 7 $m^2$ là không đúng nhưng sai sót này không nghiêm trọng, không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm không

cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm mà chỉ điều chỉnh lại cho đúng.

- Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ khi tháo dỡ kèo, vách tường có bị hư hỏng hay không, nếu có thì ông D có yêu cầu bồi thường hay không, trách nhiệm thuộc về ai, là giải quyết vụ án chưa triệt để. Tuy nhiên, vấn đề này khắc phục được vì tại phiên tòa phúc thẩm, ông D xác định, nếu tháo dỡ kèo sắt thì vách tường chỉ hư hỏng nhẹ, ông D tự khắc phục, sửa chữa không yêu cầu ông H bồi thường nên ghi nhận nhưng thiếu sót này Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

- Việc ông H gác kèo và làm vách tole lấn sang đất ông T, ông T không hay biết nên ông T không có nghĩa vụ gì trong việc tháo dỡ hay sửa chữa khắc phục hậu quả sau khi tháo dỡ, bản án sơ thẩm xác định ông T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không nhận định làm rõ vấn đề này đối với ông T là thiếu sót.

**[4]** Do yêu cầu kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

**1.** Không chấp nhận kháng cáo ông Lương Quang H.

**2.** Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 139/2017/DSST ngày 05 tháng 10 năm 2017, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng Điều 245, 246 của Bộ luật Dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

**2.1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tiến D đối với ông Lương Quang H, về việc "Tranh chấp về quyền đối với bất động sản liền kề".

**2.2.** Buộc ông Lương Quang H và bà Quách Kim P phải tháo dỡ một kèo sắt dài 7 m ra khỏi tường nhà của ông Đinh Tiến D, bà Nguyễn Thị G (trong đó có 3 m nằm trong vách tường và 4 m nằm ngoài vách tường); phải tháo dỡ vách tole kích thước dài 4 m, cao 3 m; diện tích 12 $m^2$ ra khỏi đất của ông ông Đinh Tiến D, bà Nguyễn Thị G.

Ghi nhận việc ông D không yêu cầu ông H, bà P sửa chữa, phục hồi vách tường sau khi tháo dỡ kèo sắt.

**2.3.** Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Lương Quang H phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng, nộp trả cho ông Đinh Tiến D.

Kể từ ngày ông D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H chưa giao đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng ông H còn phải trả cho ông D tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

**2.4.** Về án phí sơ thẩm:

- Ông Lương Quang H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho ông Đinh Tiến D 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0004395 ngày 24-7-2017, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

**3.** Về án phí phúc thẩm: Ông Lương Quang H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0004636 ngày 16 tháng 10 năm 2017, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

**4.** Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***
- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TP Tây Ninh;
- CCTHADS TP Tây Ninh;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; tập án./.

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

Đã ký

**Đặng Thị Đồng**