

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 262/2026/DS-PT
Ngày 04 - 9 - 2026
V/v yêu cầu buộc tháo dỡ
công trình liền kề và bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Phi Yến

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Hà Nam

Bà Đỗ Thị Thúy Năng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Văn Hảo, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 131/2026/DS-PT ngày 01 tháng 7 năm 2026 về việc “yêu cầu buộc tháo dỡ công trình liền kề và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2026/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 246/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2026 giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Kiều Đ, sinh năm 1982; Cùng địa chỉ: Số H C, phường N, thành phố Đà Nẵng (đều có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Tạ Thiên Â, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số I C, phường N, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị T1, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số I C, phường N, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Kiều Đ trình bày:*

Ngày 27/6/2017, vợ chồng ông, bà ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C với bên thuê là ông Tạ Thiên Â; Thời hạn thuê: 05

năm (kể từ ngày 01/07/2017) để kinh doanh quán café M. Tài sản thuê là: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 17; địa chỉ thửa đất: Số nhà H C, N, thành phố Đà Nẵng; diện tích 100 m² đất ở đô thị; tài sản gắn liền với đất: nhà ở riêng lẻ; diện tích sàn 142,50m²; diện tích xây dựng 92,50m².

Tháng 4 năm 2020, ông A trả nhà vì ông A thuê được đất trống bên cạnh (lô 91-95 C, N, Đà Nẵng), vợ chồng ông, bà không hề phạt ông A theo hợp đồng và tạo điều kiện cho ông A thanh lý hợp đồng để yên tâm kinh doanh, ông A có hỗ trợ cho vợ chồng ông bà 20 triệu đồng để sơn lại bên trong nhà để ở. Trong quá trình làm công trình quán C1 tại địa chỉ 9 C như hiện nay, ông Tạ Thiên A không xây tường quán mà nhân lúc vợ chồng bà bận và không thường xuyên ở nhà, ông A đã sử dụng bờ tường ngoài nhà của vợ chồng ông, bà để làm tường quán café và đã tự ý lắp đặt ống sắt, dàn điều hòa và xà gồ vào nhà bà T là số nhà H C, N, thành phố Đà Nẵng (bà không biết lô 91-95 Chương Dương cơ quan nào cấp giấy phép xây dựng mà lại không xây tường nhưng gắn giàn sắt và sử dụng tường nhà bà như vậy). Vợ chồng ông, bà đã nhiều lần yêu cầu tháo mọi giàn sắt đôn đông ở lầu 1 và 2 của lô đất 91-95 C đã gắn vào giàn sắt, tường nhà vợ chồng ông bà, các giàn máy điều hòa quán café M1, cục N và các vít bắt ống gắn vào bờ tường của 2 lầu nhưng 5 năm nay ông A không chịu tháo. Nếu bà T tháo gỡ để xây nhà thì quán café của ông A sẽ có nguy cơ sụp đổ nên vợ chồng ông, bà không tự tháo. Đồng thời, ông A tự ý sơn vẽ lên tường nhà vợ chồng bà mà không có sự cho phép của vợ chồng bà.

Vợ chồng ông bà đã làm văn bản gửi phường N, thành phố Đà Nẵng yêu cầu can thiệp giải quyết tranh chấp và sau đó Ủy ban nhân dân phường N mời các bên lên hòa giải vào ngày 10/7/2025 với nhiều nội dung nhưng hai bên không thống nhất.

Ngày 25/7/2025, Ủy ban nhân dân phường N đã trả lời cho vợ chồng bà bằng Công văn 213/PKTHĐT về nội dung việc ông A lắp đặt ống sắt, dàn điều hòa và xà gồ nhà bên 89 C: *“nội dung này do hai bên không thống nhất cách xử lý của Phòng kinh tế, hạ tầng và Đô thị đề xuất nên đề nghị bà T gửi đơn ra Tòa án để xử lý về việc tranh chấp.”*

Nay vợ chồng bà yêu cầu Tòa giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Tạ Thiên A phải tự tháo dỡ mọi giàn sắt đôn đông ở lầu 1 và 2 của lô đất 91-95 C gắn vào giàn sắt và tường nhà vợ chồng bà tại địa chỉ H C, N; tháo gỡ toàn bộ các giàn máy điều hòa, cục nóng điều hòa và các vít bắt ống giàn sắt gắn vào bờ tường của nhà bà, trám bít lại toàn bộ tường đã bị ông Tạ Thiên A đục, đóng đinh vít và giàn sắt vào tường; buộc ông Tạ Thiên A không được sử dụng bờ tường ngoài nhà bà làm tường quán C1. Đồng thời sơn trả lại mặt tường nhà bà như lúc ban đầu.

- Buộc ông Tạ Thiên A bồi thường các thiệt hại sau:

- Tồn thất mặt tinh thần với số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng)

- Sau khi tháo gỡ sẽ mua xi măng, sơn lại tường, công trám, số tiền là: 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng): S và công sơn: 10.000.000 đồng (mười triệu đồng y) + Xi măng và công trám: 8.000.000 đồng (tám triệu đồng y)

- Tiền ông Tạ Thiên Ân sử dụng tài sản gắn liền với đất của bà hơn 05 năm nay đã dùng bán café: $2.000.000/\text{tháng} \times 63 \text{ tháng} = 126.000.000$ đồng (một trăm hai sáu triệu đồng y).

Theo mức giá thị trường khu vực xung quanh giá thuê đất trống đã 20.000.000 đồng 1 lô/tháng (hai mươi triệu đồng/tháng).

- Chi phí bà T phải thuê luật sư: 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

- Tổng chi phí ông Tạ Thiên Ân bồi thường cho bà T là: 214.000.000 đồng (hai trăm mười bốn triệu đồng).

* Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Tạ Thiên Ân đã giải quyết xong về việc tháo dỡ mọi giàn sắt đòn dông ở lầu 1 và 2 của lô đất 91-95 C gắn vào giàn sắt và tường nhà bà Nguyễn Thị Thanh T tại địa chỉ H C, N; tháo dỡ toàn bộ các giàn máy điều hòa, cục nóng điều hòa và các vít bắt ống giàn sắt gắn vào bờ tường của nhà bà, trám bít lại toàn bộ tường đã bị ông Tạ Thiên Ân đục, đóng đinh vít và giàn sắt vào tường. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T rút yêu cầu này.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Vợ chồng bà T yêu cầu:

- Tiền ông Tạ Thiên Ân sử dụng tài sản gắn liền với đất của bà để dùng bán café: $2.000.000 \text{ đồng}/\text{tháng} \times 45 \text{ tháng}$ (tháng 02/2021- tháng 10/2025) = 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

Theo mức giá thị trường khu vực xung quanh giá thuê đất trống một lô đã 20.000.000 đồng/tháng (hai mươi triệu đồng/tháng).

Tổng chi phí ông Tạ Thiên Ân bồi thường cho vợ chồng bà T là: 90.000.000 đồng

Đối với các yêu cầu khác gồm: Bồi thường thiệt hại về tinh thần, chi phí mua xi măng về trám lại tường, sơn vôi tường..., chi phí thuê luật sư thì vợ chồng bà T rút các yêu cầu này tại phiên tòa.

* Bị đơn ông Tạ Thiên Ân trình bày:

Tầng 2 hiện trạng đòn dông và mái tôn của 2 nhà dính liền nhau. Do trước đây ông có thuê nhà của bà Nguyễn Thị Thanh T và lô đất bên cạnh để kinh doanh, có thỏa thuận để lại tài sản trên nhà bà T sau khi hết hợp đồng, những gì không cần thì tháo dỡ. Cụ thể thợ đang tháo dỡ vách kính, sắt thì gia đình bà T bảo dừng lại, sau này mẹ chồng và chồng bà T qua xin lại kính về dùng, có nói năm sau xây nhà thì trả lại; còn phần mái nhà giữ nguyên cho hai bên sử dụng, vì để 2 bên không bị rỉ nước và phần mái bên nhà bà T kết cấu chịu lực yếu hơn, sau này ai có nhu cầu xây sửa nhà thì tự cất ra. Vấn đề này ông Ân có trình bày tại cuộc họp với phường N ngày 10/7/2025. Nếu bà T có nhu cầu thì tự cất ra, bên ông Ân tạo điều kiện thuận lợi để làm và chịu mọi trách nhiệm rủi ro về tài sản nếu có sự cố xảy ra phía bên ranh giới quán cà phê của ông Ân.

Tầng 1 không có bất cứ giàn sắt nào liên quan đến nhà bà T, chỉ tiếp giáp sát mặt tường. Vật dụng ông trang trí được nối trực tiếp từ giàn sắt của quán cà phê của ông, không có khoan, đục vào nhà bà T từ khi thanh lý hợp đồng.

Hiện tại các cục điều hòa lạnh và nóng, giàn sắt, không liên quan đến nhà bà T. Đã gỡ các cục điều hòa lạnh trong nhà cách đây mấy năm theo yêu cầu của bà T, 2 cục điều hòa lạnh này được bắt khi còn thuê nhà bà T và khi thanh lý hợp đồng thuê nhà, gia đình bà T đều biết và cho để lại.

Ốc sắt còn sót trên tường nhà bà T đưa ra tại cuộc họp ở phường N ngày 10/7/2025. Ông đã trình bày nhà bà T kiện ông ra phường trong khi giàn sắt họ thò qua bên quán cà phê của ông Á, họ cắt xong thì ông cắt (những con ốc này là thực trạng cách đây 5 năm khi thanh lý hợp đồng họ đã kiểm tra và đều biết).

Tường nhà bà T đã xây hết diện tích đất của mình, thực trạng đã có khi bàn giao bà T đã biết, ông không có phát sinh thêm vào tường của bà T và không có nhu cầu sử dụng tường của gia đình bà T.

Việc yêu cầu bồi thường của bà T: Ông thấy vô lý, không có cơ sở và đã bồi thường những gì theo yêu cầu trước khi thống nhất các vấn đề để ra công chứng thanh lý hợp đồng.

Các vấn đề liên quan đến nhà: Ông đã bồi thường và gửi tiền cho thợ bà T với số tiền 18 triệu và họ đã làm thêm những việc xử lý chống thấm sàn bê tông mái không liên quan đến trách nhiệm của ông. Nhà bà T cùng thợ của bà T kiểm tra tất cả và đồng ý thực trạng đó mới thống nhất với ông và cùng ký hợp đồng thanh lý thuê nhà, công chứng vào ngày 21/7/2020, số công chứng 167 quyển số 01H TP/CC- SCC/HĐGD.

Về tổn thương mặt tinh thần: Bà T đã yêu cầu vô lý và vu khống ông. Ngược lại nhà bà T đã có những hành vi, hành động cố ý gây áp lực, mất trật tự xã hội, ảnh hưởng đến tinh thần gia đình và việc kinh doanh của ông.

Từ những ý kiến trên, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1: Thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Tạ Thiên Á.*

Với nội dung trên Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2026/DS-ST ngày 15/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Kiều Đ đối với bị đơn ông Tạ Thiên Á1 về việc “*Buộc tháo dỡ công trình liền kề và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”

- Buộc ông Tạ Thiên Á có trách nhiệm bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Kiều Đ số tiền: 1.000.000/ tháng x 45 tháng = 45.000.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Kiều Đ đối với ông Tạ Thiên Á về việc buộc ông Tạ Thiên Á phải tháo dỡ mọi giàn sắt, các giàn máy điều hòa, cục nóng điều hòa và các vít bắt ống giàn sắt gắn vào bờ tường của nhà bà T.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Kiều Đ đối với ông Tạ Thiên Ân về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tinh thần, chi phí mua xi măng về trám lại tường, sơn vôi tường... chi phí thuê luật sư.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các đương sự biết.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 28/5/2026, ông Tạ Thiên Ân nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về vụ án như sau:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung giải quyết vụ án: 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 Tạ Thiên Ân, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN :

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

Ngày 28/5/2025, ông Tạ Thiên Ân nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, xét thấy đơn kháng cáo là hợp lệ theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét kháng cáo.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Tạ Thiên Ân thì thấy:

Ngày 27/6/2017, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Kiều Đ ký Hợp đồng cho thuê nhà đất tại H C, phường N thành phố Đà Nẵng đối với ông Tạ Thiên Ân và bà Trần Thị T1. Theo hợp đồng thể hiện, ông Ân thuê nhà đất thời hạn 5 năm với mục đích kinh doanh cà phê; giá thuê cho 2 năm đầu là 15.000.000 đồng, năm thứ 3 là 16.500.000 đồng, từ năm thứ 4 là 18.000.000 đồng. Đến ngày 21/7/2020, hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng. Sau đó, ông Ân thuê các lô đất sát bên nhà bà T để xây dựng quán kinh doanh cà phê.

Quá trình xây dựng, hai bên phát sinh mâu thuẫn, bà T cho rằng ông Ân tự ý sử dụng bức tường nhà bà để gắn giàn sắt đòn dông ở tầng 1 và 2 của lô đất 95 C vào dàn sắt và tường nhà bà, gắn dàn điều hòa cục nóng điều hòa và bắt các vít, bắt ống dàn sắt vào tường nhà bà, tự ý sử dụng bức tường ngoài để làm tường quán cà phê, vẽ và trang trí trên bức tường của nhà bà. Từ tháng 4 năm 2020 đến tháng 10 năm 2025, bà yêu cầu ông Ân phải tháo dỡ các công trình liên kề nhưng ông Ân không thực hiện mặc dù chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu ông Ân T2 dỡ và bồi thường thiệt hại.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Â đã tháo dỡ toàn bộ công trình gắn vào tường nhà của bà T2 và đã sơn trám lại bức tường. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T2 đã rút các yêu cầu đối với phần buộc tháo dỡ công trình gắn với tường nhà, rút yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần và chi phí sơn sửa bức tường nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này là có căn cứ.

Riêng yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà T2 đối với ông Â về việc ông Â đã sử dụng bức tường nhà bà T2 để kinh doanh cà phê. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời khai của ông Â tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm hôm nay thể hiện thực tế ông Â đã sử dụng tường nhà của bà T2 để làm tường quán cà phê kinh doanh là có thật như bắt vít vào tường, vẽ tranh, treo tranh trên tường và sử dụng bức tường làm bức tường nhà bà T2 không còn nguyên vẹn, gây mất thẩm mỹ, làm giảm sút việc sử dụng tài sản. Mặc dù bà T2 đã nhiều lần yêu cầu ông Â phải tháo dỡ công trình gắn trên tường nhà bà nhưng ông Â không thực hiện. Như vậy ông Â đã vi phạm Điều 176 Bộ luật Dân sự về mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản, đã xâm phạm đến tài sản của bà T2 từ việc sử dụng tường nhà để kinh doanh và hưởng lợi từ tài sản này. Căn cứ vào mức giá thuê nhà theo hợp đồng và thực tế thiệt hại xảy ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Â phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà T2 số tiền 45.000.000 đồng (1.000.000 đồng x 45 tháng = 45.000.000 đồng) là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Â, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Tạ Thiên Â phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 167, 170, 176, 584, 585, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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

I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Tạ Thiên Â, giữ nguyên quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 249/2026/DS-ST ngày 15/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng về phần bồi thường thiệt hại.

1. Buộc ông Tạ Thiên Â có có nghĩa vụ bồi thường cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Kiều Đ số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tạ Thiên Â phải chịu 2.250.000 đồng (Hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Kiều Đ phải chịu 2.250.000 đồng (Hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003350 ngày 09/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Vậy hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Kiều Đ số tiền 3.100.000 đồng.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Tạ Thiên Â phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0006346 ngày 15/6/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

IV. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người 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, 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:

- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND khu vực 2 - Đà Nẵng;
- TAND khu vực 2 - Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Thái Thị Phi Yến