TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2022/DS-PT
Ngày: 23/02/2022
V/v tranh chấp: "Buộc tháo dỡ, khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với công trình xây dựng trái phép".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền;

Ông Võ Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022 về việc tranh chấp "Buộc tháo dỡ, khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với công trình xây dựng trái phép".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Văn B, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Đường T, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Huỳnh Ngọc Q, sinh năm 1981;

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Huỳnh Ngọc Q.

(Các đương sự Nguyễn Văn B, Huỳnh Ngọc Q có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn Nguyễn Văn B trình bày:*

Năm 2012, ông có chuyển nhượng phần đất diện tích 287m^2, thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 757 cùng 12 căn nhà trọ trên đất của ông Trương K và bà Nguyễn Thị P tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Sau khi hoàn

tất các thủ tục chuyển nhượng thì ông xây nhà trọ mới. Phần đất này ông được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH04063 ngày 31/7/2014. Trong quá trình xây dựng, tại cạnh giáp với đất của anh Huỳnh Ngọc Q, ông có xây bức tường. Khi xây bức tường ông đã chừa từ ranh đất của ông cách ranh đất của anh Q 03 phân với mục đích là không cho anh Q sử dụng bức tường. Việc ông chừa 03 phân phần đất này ông có báo với anh Q. Tuy nhiên thời gian gần đây, không được sự đồng ý của ông, anh Q tự ý khoan tường nhà ông để gắn giàn sắt, sử dụng để làm giàn trồng cây. Khi phát hiện, ông nhiều lần chủ động yêu cầu anh Q phải tháo dỡ giàn sắt này nhưng anh Q không tháo dỡ. Nay ông yêu cầu Tòa án:

- Buộc anh Huỳnh Ngọc Q tháo dỡ giàn sắt gắn trái phép trên bức tường nhà ông được xây dựng trên diện tích 287m^2, thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 757; tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Khôi phục lại bức tường như hiện trạng ban đầu.

- Hoàn lại số tiền 5.100.000 đồng chi phí thẩm định, đo đạc, định giá (có bảng kê).

** Bị đơn anh Huỳnh Ngọc Q trình bày:*

Năm 2013, anh được người chị giới thiệu hùn mua miếng đất ngang 11m, dài 41m, thửa đất 1015; tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; trên phần đất có 01 bên có căn nhà ngang 05m, dài 41m và 01 bên có bản vẽ nền móng cốt thép dãy nhà trọ ngang 06m, dài 41m (tổng cộng 11m x 41m). Thửa đất này được cắt thành 02 thửa (người chị mua thửa phần đất có căn nhà 05m x 41m, thửa còn lại anh mua là 06m x 41m, có nền móng bản vẽ 07 căn nhà trọ). Phần đất trên 11m x 41m là do chị Trương Thị Thanh H đứng tên và sang nhượng cho anh chị. Thửa đất anh mua kế bên là thửa số 2077 do ông Trương K là cha ruột của chị H đứng tên có dãy nhà trọ lối đi trong phần đất của anh. Vì vậy mà ông K và chị H gặp anh xin thương lượng để lại phần đất ngang 01m, dài 41m làm lối đi chung giữa 02 bên, không tự ý mua bán và ông được cấp chủ quyền ngang 05m, dài 41m, thửa đất 3827 và thống nhất ngang 01m, dài 41m còn lại là lối đi giữa 02 dãy nhà trọ. Cùng năm 2013, ông B tự ý xây dựng bức tường rào trên phần đất ngang 01m, dài 41m và còn lấn chiếm bên thửa đất 3827 diện tích 10cm mà không được sự đồng ý của anh. Anh gặp ông K để hỏi thì ông K nói là do vay tiền của ông B không có khả năng trả nên bị ông B đuổi đi và lấy nhà trọ. Anh có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố M thì được trả lời là thửa đất trên đang tranh chấp, đề nghị giữ nguyên hiện trạng chờ giải quyết.

Anh được biết là phần đất và nhà nghỉ của ông B đang tranh chấp, nguyên đơn là Công ty TNHH V, bị đơn là gia đình ông Trương K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B.

Do ông B xây dựng bức tường lấn chiếm bên anh và sử dung luôn phần đất ngang 01m, dài 41m làm cho anh không xây dựng được dãy nhà trọ, đến nay giấy phép xây dựng đã hết hạn, sắt đã rỉ sét. Anh yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại và gỡ bỏ bức tường trả lại phần đất ngang 01m, dài 41m cho anh.

Đối với yêu cầu của ông B, anh không đồng ý vì ông B xây dựng bức tường trên phần đất của anh. Anh thừa nhận có khoan tường gắn giàn sắt để sử dụng làm giàn trồng cây. Trên phần đất và nhà anh ở hiện tại có vợ và con anh, anh yêu cầu không đưa vào tham gia tố tụng vì việc gắn giàn sắt là chỉ một mình anh thực hiện.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2021/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 186 và Điều 190 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Huỳnh Ngọc Q:

- Tháo dỡ toàn bộ giàn sắt (và các thiết bị khác nếu có) gắn trên bức tường nhà ông Nguyễn Văn B trên phần đất diện tích 287m^2, thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 757, tọa lạc tại ấp L, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang.

- Khôi phục lại bức tường nhà ông Nguyễn Văn B như hiện trạng ban đầu.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn B số tiền 5.100.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 12/11/2021, bị đơn anh Huỳnh Ngọc Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 299, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc khôi phục lại bức tường

của nguyên đơn như hiện trạng ban đầu, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Anh Huỳnh Ngọc Q nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

- Anh Huỳnh Ngọc Q đồng ý tháo dỡ toàn bộ giàn sắt (và các thiết bị khác nếu có) gắn trên bức tường ông Nguyễn Văn B trên phần đất diện tích 287m^2, thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 757 tại ấp L, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang. Thời hạn tháo dỡ vào ngày 26/02/2022.

- Anh Huỳnh Ngọc Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn B 2.400.000 đồng chi phí tố tụng.

- Anh Huỳnh Ngọc Q tự nguyện chịu toàn bộ án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 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, khoản 2 và 5 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, anh Huỳnh Ngọc Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 186, Điều 190 Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2021/DS-ST ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Anh Huỳnh Ngọc Q đồng ý tháo dỡ toàn bộ giàn sắt (và các thiết bị khác nếu có) gắn trên bức tường ông Nguyễn Văn B trên phần đất diện tích 287m^2, thửa đất số 3859, tờ bản đồ số 757 tại ấp L, xã Đ, thành phố M, Tiền Giang. Thời hạn tháo dỡ vào ngày 26/02/2022.

- Anh Huỳnh Ngọc Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn B 2.400.000 đồng chi phí tố tụng.

2. Về án phí:

2.1. Anh Huỳnh Ngọc Q tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà anh Huỳnh Ngọc Q đã nộp theo biên lai thu số 0004410 ngày 12/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang thành án phí, anh Huỳnh Ngọc Q phải nộp tiếp 300.000 đồng án phí.

2.2. Trả lại cho ông Nguyễn Văn B số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0014102 ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

4. 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các 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:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy