

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 38/2022/DS-PT

Ngày 26 - 8 - 2022

*“V/v Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng  
đất và các quyền về tài sản trên đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Văn Mạnh

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Bích Ngọc

Bà Phạm Thị Thúy Mai

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:** Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 24/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2021.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khắc N, sinh năm 1955;

Nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện L, Vĩnh Phúc

2. *Bị đơn:* Anh Hoàng Quốc V, sinh năm 1982;

Nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1986; nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Anh Hoàng Quốc V, sinh năm 1982; Nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (theo Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2021).

3.2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1960; nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện L, Vĩnh Phúc.

3.3. Anh Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1995; nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện L, Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H và anh Đ: Ông Nguyễn Khắc N, sinh năm 1955; Nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện L, Vĩnh Phúc (theo Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2021 và 01/4/2021)

3.4. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1991; nơi cư trú: Thôn H, xã B, huyện L, Vĩnh Phúc.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Khắc N

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 10 năm 2020 và các lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc N trình bày:*

Gia đình ông và gia đình anh Nguyễn Quốc V là hàng xóm sống liền kề nhà nhau. Năm 2019, vợ chồng anh V xây nhà và các công trình khác trên thửa đất giáp ranh với gia đình ông. Trong quá trình xây dựng, có một số công trình anh V xây dựng lấn vào đất gia đình ông. Lúc đó, ông cũng đã gọi anh V và trao đổi những vấn đề này với anh V, nhưng anh V không hợp tác và còn chửi bới ông. Nay ông yêu cầu đối với anh V những vấn đề cụ thể như sau:

1. Anh V trổ 07 cửa nhìn sang bất động sản nhà ông trong đó có: 01 sân phơi rộng, 04 cửa sổ, 01 cửa thông hơi hồ tiêu, 01 cửa ban công hướng sang nhà ông. Ông cho rằng vợ chồng anh V đã vi phạm Điều 178 Bộ luật dân sự năm 2015. Nay ông yêu cầu vợ chồng anh V phải bịt lại toàn bộ số cửa trên.

2. Khi xây nhà, anh V đã trát tường mặt tiếp giáp với gia đình ông và 02 hàng ô văng cửa sổ của anh V lấn sang phần khoảng không đất của gia đình ông, lúc đầu ông xác định khoảng 30cm. Nay ông yêu cầu vợ chồng anh V phải tháo dỡ lớp trát tường và 02 hàng ô văng cửa sổ để trả lại phần khoảng không lấn chiếm sang phần đất nhà ông.

3. Bờ bao lán chống nắng của gia đình anh V xây đè lên một phần móng tường rào của gia đình ông. Khi anh V xây, ông đã nhắc nhở nhưng anh V không nghe còn chửi bới và tiếp tục xây dựng. Nay ông yêu cầu vợ chồng anh V phá bỏ tường bờ bao lán chống nắng để trả lại nguyên trạng cho gia đình ông.

4. Máng hứng nước mưa nhà anh V bên hông tường trái đã lấn sang phần khoảng không đất của gia đình ông, ông yêu cầu vợ chồng anh V phải tháo dỡ để trả lại khoảng không nằm trên phần đất của gia đình ông.

5. Phần cột đèn quảng cáo nhà vợ chồng anh V nằm hoàn toàn sang phần đất của gia đình ông. Trong quá trình dựng đèn quảng cáo anh V không hỏi ông. Nay ông yêu cầu vợ chồng anh V phải dỡ bỏ cột đèn quảng cáo.

6. Trong quá trình xây dựng nhà, anh V đặt ống nước thải máy giặt giữa phía đằng sau tường nhà anh V, không sang phần đất nhà ông, nhưng khi giặt nước thải bắn sang nhà ông. Ông yêu cầu anh V lắp đặt lại ống nước thải để không bắn nước thải sang nhà ông.

7. Ngoài ra còn một phần tường rào của gia đình ông anh V đã phá dài khoảng 02m, lỗ thủng khoảng 50cm, khi thăm định lỗ thủng này rộng 15cm, dài 60cm. Nay ông yêu cầu anh V phải xây bít lại lỗ thủng tường này cho ông.

*Bị đơn anh Nguyễn Quốc V trình bày:*

Gia đình anh và gia đình ông N là hàng xóm láng giềng với nhau. Gia đình anh ở giáp ranh với gia đình ông N từ khoảng năm 2007- 2008. Diện tích đất hiện gia đình anh đang ở là do anh mua lại của người khác và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009, đứng tên vợ anh là Vũ Thị T. Khi gia đình anh về đó ở, ranh giới giữa hai gia đình đã có ranh giới bờ rào do gia đình ông N xây từ trước đó. Trong quá trình gia đình anh sử dụng đất, giữa gia đình anh và gia đình ông N không có xảy ra tranh chấp gì. Năm 2019, gia đình anh có xây dựng nhà kiểu nhà ống 03 tầng. Khi gia đình anh xây dựng nhà ông N không có ý kiến gì. Tuy nhiên, khi anh xây dựng tường bờ bao lán chống nắng, phần đất nhà anh sát vào tường rào cũ do ông N làm, thì ông N không cho thợ làm và ông N cho rằng phần anh xây bờ rào vào phần đất nhà ông N (ông N cho rằng phần móng tường gia đình ông N nằm dưới đất đến đâu thì đất nhà ông N đến đó), anh cho rằng đây là vô lý nên anh vẫn cho thợ xây. Nay ông N khởi kiện anh yêu cầu vợ chồng anh những vấn đề nêu trên anh hoàn toàn không đồng ý với ý kiến của ông N cụ thể:

Thứ nhất: Diện tích đất của vợ chồng anh đứng tên chị Vũ Thị T có chiều rộng 06m, thực tế gia đình anh xây dựng 5,8m nên không có việc anh xây bờ bao lán sang phần móng tường rào của gia đình ông N (phần móng tường rào của nhà ông N làm bằng đá hộc nằm sâu dưới đất) nên khi xây anh bảo thợ không mức thẳng bờ rào để tránh đổ tường xây của gia đình ông N. Tường rào gia đình ông N xây vẫn còn nguyên. Anh xây dựng hoàn toàn trên phần đất của gia đình anh, việc mở cửa sổ là quyền của anh. Nên anh không chấp nhận việc ông N yêu cầu vợ chồng anh bít 07 cửa sổ theo ý ông N, vì các cửa sổ anh làm bằng kính đẩy dọc theo tường chứ không mở cửa đẩy sang phần khoảng không đất của gia đình ông N.

Thứ hai: Ông N yêu cầu anh tháo dỡ toàn bộ lớp trát tường và 02 ô văng cửa sổ mặt giáp với đất nhà ông ( khoảng 30cm) anh không đồng ý. Ông N nói như vậy là hoàn toàn không đúng sự thật, vì tường trát không thể dày 30cm được mà chỉ khoảng 3cm. Còn 02 ô văng cửa sổ anh chỉ đặt hàng gạch 05cm mà bờ tường rào xây nhà ông N vẫn đứng nguyên đó, nó hoàn toàn nằm trong phần đất của gia đình anh nên ông N yêu cầu vợ chồng anh tháo dỡ 02 ô văng cửa và lớp trát tường giáp ranh anh không đồng ý.

Thứ ba: Đối với cột đèn quảng cáo bán hàng, lúc đầu anh xác định có lán sang phần đất của gia đình ông N nên anh đồng ý tháo dỡ. Tuy nhiên, qua đo đạc, thăm định lại anh xác định cột đèn quảng cáo của gia đình anh nằm trong

phần đất của gia đình. Nay ông N yêu cầu vợ chồng anh tháo dỡ anh không đồng ý.

Thứ tư: Đối với máng nước mưa bằng ống nhựa gắn vào tường giáp giữa hai gia đình để tránh thấm nước vào tường. Vì bờ tường rào nhà ông N chắn ngoài nên thợ không chát tường được. Trước khi làm anh có hỏi ông N để lắp máng nước ông N có đồng ý. Anh xác định máng nước này nằm hoàn toàn trên đất nhà anh nên anh không đồng ý tháo dỡ.

Thứ năm: Khoảng năm 2009- 2010, gia đình anh có làm 01 hố tiêu (khi đó anh đi làm nên có thuê thợ làm, khi anh về thợ đã làm xong, anh có thấy thợ dỡ khoảng 20 viên gạch phần tường rào nhà ông N để xuyên cây qua đó, thợ có nói lại đã hỏi ý kiến ông N và ông N đã đồng ý) trong quá trình anh sử dụng không thấy ông N có ý kiến bao giờ. Nay ông N yêu cầu vợ chồng anh phải xây lại anh không đồng ý.

Thứ sáu: Đối với bờ bao lán chống nắng, anh xây dựng trong phần đất của gia đình anh, không xây lấn vào đất của ông N nên anh không đồng ý phá bỏ.

Thứ bảy: Đối với ống nước thải máy giặt, anh đặt ống nước thải nằm trong phần đất của gia đình anh, không liên quan gì đến phần đất nhà ông N, không bắn sang nhà ông N nên anh không đồng ý lắp lại.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị T trình bày:*

Vợ CH chị và ông N là hàng xóm ở giáp ranh với nhau từ năm 2007. Khi vợ CH chị về ở, thì giữa hai gia đình đã có bờ rào ngăn cách do gia đình ông N xây dựng từ trước đó. Quá trình sử dụng giữa hai gia đình không có tranh chấp gì. Năm 2019, gia đình chị có xây nhà, khi đó ông N không có ý kiến gì kể cả khi đã xây dựng xong và vào ở. Khoảng 06 tháng sau khi vào ở, ông N mới sang nói chuyện với vợ chồng chị, theo phong thủy do nhà chị mở cửa sổ nên vợ ông N bị ốm. Một hôm, khi con trai chị ngồi học bài ở tầng 03 có mở rèm cửa sổ để lấy ánh sáng thì vợ ông N chỉ tay dọa làm con chị sợ nên chị có bức quá và sang nói với vợ ông N, hai bên có xảy ra cãi nhau. Sau đó, ông N làm đơn kiện chồng chị. Đối với những nội dung ông N khởi kiện, chị không đồng ý, tất cả những nội dung ông N khởi kiện là không đúng, vì tất cả những hạng mục xây dựng của gia đình chị đều nằm trong phần đất của gia đình chị.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị D trình bày:*

Chị là con ông Nguyễn Khắc N, thời điểm năm 2014 chị vẫn đang sống cùng vợ CH ông N và có tên trong sổ hộ khẩu, diện tích đất đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Lê Thị H là tài sản chung của gia đình. Khi chị đi lấy chồng, chị chưa chuyển khẩu, hiện nay có việc tranh chấp dân sự giữa bố mẹ chị và người liên kế là anh Hoàng Quốc V. Việc bố chị khởi kiện anh V, chị hoàn toàn nhất trí với nội dung khởi kiện của ông N và đề nghị giải quyết theo luật định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H và anh Nguyễn Hải Đ cùng ủy quyền toàn bộ cho ông N tham gia giải quyết vụ án.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 176 Điều 178; Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 6 Luật xây dựng năm 2014; điểm 6.4.3.1 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 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. Xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn Khắc N. Buộc vợ chồng anh V, chị T phải bịt lại lỗ thủng bức tường rào của gia đình ông N chiều rộng 15cm, chiều dài 60cm (trị giá 30.000đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N đối với việc yêu cầu vợ chồng anh V, chị T phải bịt lại 04 cửa sổ, 01 sân phơi rộng, 01 cửa thông hơi hồ tiêu, 01 cửa ban công hướng sang nhà ông N và vợ chồng anh V, chị T phải tháo dỡ 01 lớp trát tường, 02 ô văng cửa sổ; 01 máng thoát nước và 01 bờ bao lán chống nắng của vợ chồng anh V; tháo dỡ 01 cột đèn quảng cáo và lắp đặt lại ống nước thải máy giặt của gia đình anh V.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/6/2021 ông N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 30/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị tòa Phúc thẩm chấp nhận những yêu cầu của ông và trình bày ngoài những nội dung trên thì ông còn cho rằng gia đình anh V còn xây lấn một phần đất của gia đình ông N (xây 01 phần nhà đè lên cả phần trụ tường rào nhà ông) nên ông yêu cầu phải phá dỡ.

Anh V không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông N vì cho rằng anh đã xây đúng ranh giới đất; các công trình khác xây, tạo dựng trên đất của gia đình anh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N và kháng nghị của VKSND huyện L; đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L làm hạn luật định, theo đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc N khởi kiện bị đơn anh Hoàng Quốc V về việc anh V đã lắp đặt, xây dựng một số công trình trên đất lấn sang đất nhà ông N như phần ống nước chắn nước mưa anh V để giữa hai nhà có lấn sang nhà ông; bờ bao lán chống nắng xây đè lên phần móng tường rào nhà ông N; ô văng, lớp trát nhà anh V lấn sang khoảng không nhà ông N; cột đèn của gia đình anh V lấn đất nhà ông được sử dụng. Ngoài ra anh V còn mở cửa sổ, 01 cửa thông hơi hồ tiêu hướng sang bất động sản của gia đình ông; ống thoát nước máy giặt chảy bắn sang nhà ông trái quy định, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và các quyền khác đối với tài sản là chưa đầy đủ và chính xác, mà cần xác định quan hệ tranh chấp là *“Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và các quyền về tài sản trên đất”*. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp là vi phạm về thủ tục tố tụng, dẫn đến áp dụng thiếu quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc N đề nghị xem xét lại đối với các nội dung:

- Về các công trình lắp đặt, xây dựng lấn sang đất nhà ông N gồm: Bờ bao lán chống nắng của gia đình anh V xây đè lên một phần móng tường rào của gia đình ông; phần cột đèn quảng cáo, lớp trát tường mặt tiếp giáp với gia đình ông và 02 hàng ô văng cửa sổ, máng hứng nước mưa nhà anh V bên hông tường trái của vợ chồng anh V lấn sang đất và phần khoảng không đất của gia đình ông. Ông N yêu cầu vợ chồng anh V phải phá bỏ, tháo dỡ, khắc phục những phần đã lấn chiếm để trả lại phần khoảng không lấn chiếm sang phần đất nhà ông.

- Về các công trình trên đất, ông yêu cầu anh V mở 07 cửa nhìn sang bất động sản nhà ông gồm 01 sân phơi rộng, 04 cửa sổ, 01 cửa thông hơi hồ tiêu, 01 cửa ban công hướng sang nhà ông đã vi phạm Điều 178 Bộ luật dân sự năm 2015, nay ông yêu cầu vợ chồng anh V phải bịt lại toàn bộ số cửa trên.

- Ngoài ra trong quá trình xây dựng nhà, anh V đặt ống nước thải máy giặt phía sau tường nhà anh V, không lấn sang phần đất nhà ông nhưng khi giặt nước thải đổ xuống mái của lán chống nắng làm nước bắn sang nhà ông, ông yêu cầu anh V lắp đặt lại ống nước thải để không bắn nước thải sang nhà ông.

Hội đồng xét xử thấy rằng, quá trình xét xử sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng quyền sử dụng đất của gia đình ông N và gia đình anh V nhưng không đo đạc hiện trạng đất là thiết sót. Vì vậy tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã tiến hành lập biên bản xem xét

thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2021. Qua buổi xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: giữa thửa đất nhà anh V và thửa đất nhà ông N được phân cách bởi mốc giới là bờ tường xây rộng 10cm, bề trụ 20cm bằng gạch xi, móng xây đá bằng vôi cát theo ông N tường này được gia đình ông N tạo dựng từ khoảng tháng 2 năm 1990. Năm 2019, ông N xây thêm 1 đoạn tường rộng 10,5cm cao 46cm phía giáp đường giao thông sau khi anh V dựng cột đèn quảng cáo, lấn sang phần đất nhà ông N được quyền sử dụng. Đoạn tường nhà bốn tầng của anh V giáp với nhà ông N đoạn 2 – 3 - 4+TT1 hai gia đình không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tại buổi thẩm định cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông N xác định từ điểm 4 +TT1 đến 5+TT2 (là trụ tường bao loan do nhà ông N xây năm 1990 rộng 20cm) anh V cũng xây nhà lấn sang nhà ông N; ông N cho rằng phần lớp chất, máng hứng nước của nhà anh V lấn sang khoảng không đất nhà ông; đoạn tường lấn chống nắng từ 5-6-7-8-9 nhà anh V xây tường 10 cao 60cm: ông N cho rằng đoạn tường này đã xây đè lên phần móng xây đá bằng vôi cát của nhà ông N (tại buổi thẩm định thấy rằng đoạn tường nhà anh V xây trên phần móng đá tường rào nhà ông N 10cm), anh V không nhất trí cho rằng phần tường lấn chống nắng thuộc quyền sử dụng đất của gia đình anh.

### [3.2] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L

Về nội dung khởi kiện của ông N yêu cầu anh V tháo dỡ cột đèn quảng cáo có sự mâu thuẫn giữa các tài liệu xác minh và xem xét thẩm định tại chỗ, chưa thể hiện cột đèn quảng nằm trên đất của ai? Có thuộc hành lang giao thông hay không? Do ai quản lý? Khi làm đường Quốc lộ 2C có thu hồi đất của nhà ông N hay anh V không? Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chiều rộng mặt tiền theo GCNQSDĐ của gia đình anh V là 6m, nhà 4 tầng xây là 5,88m, cột đèn quảng cáo là 5,9m, tính đến sát mép tường bao nhà ông N là 6m để xác định cột đèn quảng cáo không lấn vào đất nhà ông N là chưa đánh giá toàn diện. Bởi lẽ theo hiện trạng chiều dài mặt đường nhà ông N cạnh 1-2 dài 16,46m, trên GCNQSDĐ mang tên hộ bà Lê Thị H là dài 18m, Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại sao hiện trạng giảm so với GCNQSDĐ. Như vậy, tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N yêu cầu anh V phải tháo dỡ cột đèn quảng cáo là chưa đánh giá đầy đủ.

Đối với nội dung yêu cầu xác định anh V đặt máng hứng nước mưa lấn sang phần đất của gia đình ông N: bản án sơ thẩm nhận định máng hứng nước có lấn sang khoảng không nhà ông N là 01cm là chưa cụ thể, chưa có căn cứ thuyết phục bởi đoạn tường bao loan do ông N xây dựng không thẳng; hồ sơ vụ án không thu thập hồ sơ địa chính, không có sơ đồ ranh giới đất; không tiến hành thẩm định đo đạc cụ thể. Từ lý do đó, tòa án cấp sơ thẩm không xác định chính xác đoạn nào lấn, đoạn nào không lấn để buộc phải tháo dỡ hay khắc phục cụ thể như thế nào.

Đôi yêu cầu anh V lắp đặt lại ống nước thải máy giặt vì khi anh V xả nước, nước thải bắn sang nhà ông N: nội dung này cấp sơ thẩm cũng chưa được làm rõ. Ống thoát nước máy giặt tuy được lắp đặt trong ranh giới, phạm vi đất nhà anh V nhưng ở trên cao xả xuống, có khoảng cách ranh giới nhà ông N nhưng không rõ bao nhiêu m? khi nhà anh V xả nước xuống có bắn sang nhà ông N không? Nếu như có việc bắn nước sang khi xả nước thì dù ống thoát nước máy giặt có trong phần đất nhà anh V thì anh V vẫn phải khắc phục để nước không bắn sang nhà ông N.

Nội dung kháng cáo của ông N và nội dung kháng nghị trên của Viện kiểm sát trên là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài nội dung ông N cho rằng đoạn tường bao lán chống nắng nhà anh V xây lán, đè lên móng tường nhà ông; phần lớp trát tường mặt tiếp giáp với gia đình ông và 02 hàng ô văng cửa sổ anh V làm lán khoảng không đất nhà ông thì ông N còn bổ sung nội dung là ông xác định xác định từ điểm 4 +TT1 đến 5+TT2 trong sơ đồ đo vẽ mà công ty TNHH một thành viên đo đạc và thiết kế xây dựng Đ thực hiện (là trụ tường bao loan do nhà ông N xây năm 1990 rộng 20cm) anh V cũng xây nhà lán sang nhà ông N. Vấn đề này, chưa được cấp sơ thẩm xác định làm rõ việc anh V xây dựng có lán sang đất, sang khoảng không của nhà ông N không, cụ thể như thế nào, phần nào lán? cấp sơ thẩm không có sơ đồ địa chính, đo vẽ hiện trạng ranh giới đất cụ thể mà chỉ dựa trên cảm nhận, nhận xét thực tế khi xây dựng không có ý kiến gì của ông N từ đó nhận định và quyết định là chưa đảm bảo độ tin cậy, có căn cứ và chính xác.

Đối với phần tường rào của gia đình ông N mà anh V đã phá dài khoảng 02m, lỗ thủng khoảng 50cm, (khi thẩm định lỗ thủng này rộng 15cm, dài 60cm) trị giá theo định giá 30.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh V phải khắc phục xây dựng lại là có căn cứ, tuy nhiên lại gây khó khăn cho việc tổ chức thi hành án. Trong vụ án này, phần tài sản cần khắc phục này đã được định giá, nên cần buộc phải thanh toán bằng tiền cho ông N để ông N khắc phục thì sẽ đảm bảo và thuận lợi cho thi hành án.

Như vậy trong vụ án này, tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ và chứng minh thể hiện nguồn gốc đất, hồ sơ địa chính, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ranh giới lịch sử sử dụng đất của hai nhà, chưa xác minh tại chính quyền địa phương, lấy lời khai người làm chứng (nếu có) để xác định ranh giới, mốc giới giữa hai nhà làm căn cứ giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được các tài liệu chứng cứ để làm rõ nội dung vụ án, mặt khác ông N còn bổ sung yêu cầu giải quyết trong vụ án; và để đảm bảo quyền kháng cáo của đương sự đối với nội dung tranh chấp, do đó



Hội đồng xét xử thấy rằng cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông N được chấp nhận và ông N thuộc diện người cao tuổi được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1] Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí, chi phí tố tụng và vấn đề liên quan:

Ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và các vấn đề khác của vụ án sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện L;
- Chi cục THAD huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Vũ Văn Mạnh**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**







