

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 663/2025/DS-PT

Ngày: 26-12-2025

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
buộc tháo dỡ bất động sản liền kề*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Hoà

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Nhân

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 357/2025/TLPT-DS ngày 17/10/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ bất động sản liền kề*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 541/2025/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Văn Phú S, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng); địa chỉ: Số A Â, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (cũ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1991 – Công ty L; địa chỉ: Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

Ông Lê Hùng P, sinh năm 1982; địa chỉ: KP B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Thủy T1, sinh năm 1991; địa chỉ: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).

+ Bà Phạm Thị Thanh D, sinh năm 1969;

+ Ông Văn Phú T2, sinh năm 1992;

+ Bà Văn Thị Hải Y, sinh năm 1996;

+ Bà Văn Thị Thúy N, sinh năm 2002.

Cùng trú tại: KP T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai)

+ Bà Thái Thị Thanh T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Văn Phú S

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Văn Phú S trình bày:

Trước đây cha mẹ đẻ có cho ông S và anh trai ông S tên là Văn Phú D1 mỗi người một thửa đất liền kề với nhau tại khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Ngày 25/02/2008, gia đình ông S được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01463/QSDĐ/1060/QĐUB, cấp cho hộ Văn Phú S thửa đất số 82, tờ bản đồ số 59, diện tích 93,2m² (đất ODT), tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước, đến tháng 5/2013 ông S xây nhà 3 lầu thì vợ chồng anh trai ông S là ông Văn Phú D1, bà Thái Thị Thanh T3 có nhờ dựa vách sàn, cột đà tường bên ông S để xây nhà, vì nhà ông D1 bà T3 chỉ xây 1 tường thì ông S đồng ý cho mượn với diện tích đất là 1,2m², chiều cao bức tường là 13,5m. Sau này ông D1 chết, bà T3 có bán phần đất của vợ chồng ông D1 bà T3 cho ông Lê Hùng P. Trước khi bán đất bà T3 có nói với bên ông P là căn nhà trên đất chỉ có một bức tường đang dựng nhờ vào tường của ông S, ông P biết điều đó và đồng ý mua, ông P hứa sẽ thương lượng được với ông S. Khi biết chuyện bà T3 bán đất của cha mẹ đẻ lại cho ông P, ông S yêu cầu nếu mua đất thì phải cất sàn, đà, xây tường, xây cột, đà riêng và trả lại tường cho gia đình ông S. Ông S cho rằng bức tường và diện tích đất xây dựng bức tường (hiện đang tranh chấp) là của ông S, do ông S xây dựng và thuộc về căn nhà của ông S.

Ông S khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Lê Hùng P trả lại cho ông S phần đất ông P đã lấn chiếm diện tích khoảng 1,2m² có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường ĐT741 có chiều rộng khoảng 10cm; Phía Tây giáp thửa 55 có chiều rộng khoảng 10cm; Phía Nam giáp thửa 83 của ông P có chiều dài khoảng 12m; Phía Bắc giáp nhà đất của tôi thửa 82, có chiều dài khoảng 12m; Diện tích đất ông Lê Hùng P lấn chiếm thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN SDD số H01463/QSDĐ/1060/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày /02/2008 cho ông Văn Phú S và yêu cầu ông Lê Hùng P cất sắt cây vào trụ, đà, tường nhà của ông S,

không cho ông P sử dụng chung bức tường, ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

- Bị đơn ông Lê Hùng P trình bày:

Vào năm 2021, vợ chồng có nhận sang nhượng của bà Thái Thị Thanh T3 thửa đất số 83, tờ bản đồ số 59 được Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH 075741/QSDĐ/1957/QĐUBND ngày 04/6/2018 cho bà Thái Thị Thanh T3, trên đất có 01 căn nhà cấp 03 gồm 01 trệt 02 lầu. Sau khi thanh toán số tiền 02 bên thỏa thuận sang nhượng thì tiến hành làm hợp đồng CNQSDĐ và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ điều chỉnh trang 03 đứng tên trên giấy chứng nhận đất theo hồ sơ 210531-0105.

Khi nhận sang nhượng nhà đất thì bà T3 có nói với vợ chồng ông P là căn nhà có một phần bức tường sử dụng nhờ của ông văn P1. Bà T3 có nói nội dung vào năm 2013 thì gia đình ông S và gia đình bà T3 tiến hành xây nhà để ở, 02 gia đình đều xây nhà 01 trệt 02 lầu (03 tầng), xây hết chiều rộng thửa đất chiều dài khoảng 12m. Do phần đất của gia đình bà T3 và gia đình ông S giáp nhau nên giữa ông D1 (chồng bà T3) và ông S thống nhất để giảm chi phí cho việc xây dựng thì ông S cho gia đình bà T3 xây dựng gác một bên phần sàn nhà vào các trụ cột lầu 01, lầu 02 và phần mái tôn (02 sàn + mái) vào phần nhà của ông S. Gia đình bà T3 chỉ phải tiến hành xây dựng đổ móng, trụ 01 bên còn 01 bên tận dụng xây dựng vào phần móng cột nhà ông S. Phần móng cột do ông S xây dựng cho gia đình bà T3 sử dụng nhờ thì được xây dựng trên phần diện tích đất của ông S, chiều cao các trụ cột nhà là khoảng 13,5m. Sau khi đổ trụ và tiến hành xây dựng thì ông S có xây tường nhà, gia đình bà T3 đã tận dụng 01 bên bức tường của ông S tiếp giáp với phần nhà của gia đình bà T3 sử dụng chứ không tiến hành xây dựng tường nhà đối với bên phần tiếp giáp đất ông S.

Nay ông S yêu cầu tháo dỡ phần sàn nhà gác trên bức tường và trụ cột của nhà ông S thì ông P có ý kiến như sau;

Đối với phần diện tích đất thì ông P khẳng định bức tường là của ông S, xây dựng trên phần đất của ông S. Đối với bức tường căn nhà khi nhận sang nhượng lại thì có sàn nhà lầu 01, lầu 02 gác qua nhà ông S. Chúng tôi đã nói với ông S là đồng ý trả lại và cho ông S thuê thợ đến cắt và có phương án khắc phục phần móng để nhà ông P khỏi bị sập nhưng ông S không làm, bản thân ông P cũng đã liên hệ với một số nhà thầu xây dựng để cắt và khắc phục phần móng nhà nhưng các nhà thầu không có phương án và trả lời không thể khắc phục phần móng được, nếu cắt sàn nhà ra khỏi bức tường thì nhà sẽ đổ sập và đổ sập luôn nhà của ông S.

Sự việc ông S không cho sử dụng chung bức tường dẫn đến thiệt hại rất lớn đến toàn bộ căn nhà của ông P nếu cắt bỏ, bản thân ông S khi cho sử dụng nhờ cũng biết được sau này sẽ không thể cắt bỏ phần sàn nhà ra khỏi bức tường nhưng ông S vẫn cho sử dụng, đây là phần lỗi của ông S. Do đó, nay ông P yêu cầu Tòa

án tiến hành giải quyết theo hướng hai bên sẽ sử dụng chung bức tường, mọi chi phí xây dựng bức tường ông P sẽ chi trả cho ông S 50% giá trị bức tường theo đúng giá trị mà nhà nước định giá.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thủy T1 trình bày:** Bà T1 thống nhất như phần trình bày của ông P và không có trình bày gì thêm.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Thanh D, ông Văn Phú T2, bà Văn Thị Thúy N, bà Văn Thị Hải Y trình bày:**

Đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai) quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Văn Phú S về việc buộc ông Lê Hùng P trả lại phần đất đã lấn chiếm khoảng 1,2m² có tứ cận: Phía Đông giáp đường ĐT741 có chiều rộng khoảng 10cm; Phía Tây giáp thửa 55 có chiều rộng khoảng 10cm; Phía Nam giáp thửa 83 có chiều dài khoảng 12m; Phía Bắc giáp thửa 82 có chiều dài khoảng 12m; Diện tích đất ông Lê Hùng P lấn chiếm thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCNSDD số H01463/QSDD/1060/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp ngày 25/02/2008 cho hộ ông Văn Phú S.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Phú S về việc buộc ông Lê Hùng P cắt sắt cây vào trụ, dầm nhà của ông S, không cho ông P sử dụng chung bức tường.

Ông Lê Hùng P có trách nhiệm trả cho ông Văn Phú S số tiền 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 30/6/2025 nguyên đơn ông Văn Phú S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S, buộc ông Lê Hùng P phải tháo dỡ, di dời sàn, cột dựng trái phép trên bức tường của ông S;

Không chấp nhận nội dung đề nghị của bị đơn về việc hỗ trợ ông S 100.000.000 đồng để sử dụng chung bức tường với nhà ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai) bị kháng cáo do thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Việc vắng mặt của Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt nhưng nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vụ án. Do vậy HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định chung.

[2] Về nội dung vụ án:

Tháng 5/2013, ông S xây căn nhà 3 tầng lầu trên thửa đất số 82, tờ bản đồ số 59, diện tích 93,2m² theo GCNQSD đất H01463/QSDĐ/1060/QĐUB, cấp ngày 25/02/2008 cho hộ Văn Phú S, đất tọa lạc tại phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay thuộc phường B, tỉnh Đồng Nai). Việc xây dựng nhà của ông S có bản vẽ thiết kế và Giấy phép xây dựng của cơ quan chức năng. Cùng thời điểm này, vợ chồng anh trai ông S là ông Văn Phú D1, bà Thái Thị Thanh T3 cũng xây nhà trên thửa đất bên cạnh nhưng không có bản vẽ thiết kế và không có giấy phép xây dựng. Do có mối quan hệ anh em ruột thịt nên ông S đồng ý cho gia đình ông D1, bà T3 được đầu nối phần sắt và các trụ, đà, sàn và sử dụng một mặt bức tường của nhà ông S để giảm chi phí xây dựng phần móng, cột, đà. Căn nhà ông D1 xây dạng nhà ống ngang khoảng 3,7m dài 12m cao 3 tầng lầu, có một mặt bên đầu nối với trụ, đà, sàn nhà ông S.

Sau khi ông D1 chết, năm 2021 bà T3 có bán phần đất và căn nhà của vợ chồng ông D1 bà T3 cho ông Lê Hùng P. Sau đó giữa gia đình ông S và ông P đã phát sinh tranh chấp. Ông S khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Lê Hùng P phải cắt sắt cây vào trụ, đà, sàn nhà của ông S.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Phú S đối với bản án sơ thẩm, HĐXX xét thấy:

Bản vẽ thiết kế và Giấy phép xây dựng thể hiện căn nhà của ông S là công trình riêng lẻ (theo Điều 2, Giấy phép xây dựng số 274/ GPXD do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 02/5/2013), công

trình này không liên kết với các công trình xây dựng khác nhưng khi thi công xây dựng, ông S lại đồng ý cho gia đình ông D1, bà T3 được đầu nối phần cột, đà, sàn bê tông để xây dựng căn nhà 3 tầng lầu không có bản vẽ thiết kế và không có giấy phép xây dựng. Việc làm này của các bên là không đúng với nội dung được cấp phép, vi phạm các quy định của pháp luật về xây dựng. Do các bên có vi phạm nên việc xem xét giải quyết yêu cầu của ông S buộc ông P là người mua lại nhà của gia đình bà T3 phải cắt sắt đầu nối vào trụ, đà, sàn, tường nhà của ông S có liên quan đến các quy định của pháp luật về kết cấu công trình xây dựng thuộc thẩm quyền quản lý của các cơ quan chức năng. Do vậy, khi giải quyết vụ án cần phải có ý kiến, kết luận của các cơ quan quản lý về xây dựng mới có căn cứ giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định, xác minh thu thập chứng cứ và căn cứ vào Biên bản xác minh tại UBND phường T ngày 18/6/2025 (bút lục 212) với thành phần là lãnh đạo và cán bộ địa chính của phường cung cấp nội dung về kết cấu căn nhà của ông Văn Phú S, ông Lê Hùng P cho rằng nếu cắt bỏ sắt trần, sắt trụ, sắt đà nhà ông P thì sẽ gây sập nhà ông P và ảnh hưởng đến nhà ông S. Xét đại diện UBND phường T và cán bộ địa chính của phường là những người không có chuyên môn về quản lý chất lượng công trình xây dựng nên không được coi là căn cứ để giải quyết vụ án. Để có cơ sở giải quyết vụ án, cần phải yêu cầu đương sự cung cấp các căn cứ pháp lý, kết luận trung cầu giám định chuyên ngành xây dựng của các cơ quan, đơn vị có chuyên môn về thủ tục pháp lý xây dựng, nguyên vật liệu xây dựng, kết cấu của các căn nhà và việc tháo dỡ cắt rời phần đà, sàn, cột căn nhà của ông P theo yêu cầu của ông S để xác định có thực hiện được hay không, hậu quả của việc cắt rời này gây ảnh hưởng đến chính căn nhà của ông S và ông Phương thế N1. Khi có đủ các căn cứ này mới đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành các thủ tục trên là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ để giải quyết vụ án. Quyết định của bản án án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và không giải quyết triệt để vụ án.

Do việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu buộc tháo dỡ bất động sản liền kề giữa các bên đương sự, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do đó kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu.

[5] Quan điểm của Đại diện VKS nhân dân tỉnh Đ là có căn cứ được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Phú S;

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Toà án nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai) về việc giải quyết yêu cầu buộc tháo dỡ bất động sản liền kề.

Giao hồ sơ vụ án về cho Toà án nhân dân khu vực 9- Đồng Nai thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Văn Phú S không phải chịu; Hoàn trả cho ông S số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028685 ngày 14/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9- Đồng Nai).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật theo quy định.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 9- Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Viết Hòa