

Bản án số: 284/2026/DS-PT

Ngày: 08/4/2026

V/v tranh chấp không gian

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Phạm Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 349/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp không gian”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 316/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 342/2026/QĐPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1954 và bà Trần Thị Đ, sinh năm 1955. Địa chỉ: 1 đường X, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ nay là phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1990. Địa chỉ: 1 đường X, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ nay là phường N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Đinh Thị Ánh Hồng V – Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố C.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Văn N, sinh năm 1963. Địa chỉ: 1 đường X, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ nay là phường N, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên lạc: 477 đường H, phường X, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Minh H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Vào năm 1990, vợ chồng ông bà mua căn nhà tại địa chỉ số A X và có sửa lại nhưng giữ nguyên theo ranh giới của nhà cũ như hiện nay. Sau đó một thời gian, bà Ba C đã bán nhà lại cho bà N1 là mẹ của ông N (nay có số nhà A) vách sát với mặt tiền phía trước của nhà ông bà, ranh giới nền nhà cách ranh giới đất và nhà của ông bà có 0.5m. Thời điểm bà N1 mua lại thì căn nhà bếp là căn nhà tạm, vách làm bằng tole sóng tròn. Sau đó bà N1 đã dỡ bỏ phần bếp và xây tường lại như ngày nay, trong quá trình sửa chữa thì đã gắn thêm quạt hút tại vị trí trước cửa nhà ông bà. Do ông bà phải đi làm thường xuyên nên đã không phát hiện ra cái quạt hút. Cho đến khi phát hiện thì nhà đó đã hoàn thiện xong nên ông bà cố gắng chịu đựng. Ông bà đã cố gắng trao đổi với N nhưng không nhận được sự hợp tác từ N. Từ đó vợ chồng ông bà làm đơn nhờ Khu vực và Phường tổ chức hòa giải nhưng đã qua 3 cuộc hòa giải ở địa phương mà không có kết quả. Điều 174; 178 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 đã quy định khi xây dựng, chủ sở hữu công trình phải tuân thủ quy định về khoảng cách, độ an toàn, không làm ảnh hưởng đến nhà liền kề. Do đó việc sử dụng không gian như mở cửa, lỗ thông gió... phải phù hợp với pháp luật xây dựng. Theo Khoản 7.12.2 của Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ X về việc ban hành quy chuẩn xây dựng Việt Nam đã quy định: "Trường hợp được người có quyền sử dụng lô đất liền kề thỏa thuận thì trên bức tường xây cách ranh giới đất dưới 2m có thể được mở các lỗ cửa nhưng phải đề phòng trường hợp lửa cháy lan giữa 2 nhà. Các lỗ cửa này phải là cửa cố định (chóp lạt hoặc lắp chét kính) có mép dưới cao hơn mặt sàn ít nhất 2m. Khi thỏa thuận bị hủy bỏ, việc bít các lỗ cửa này là mặc nhiên, không phải thương lượng, xét xử". Ngoài ra Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9411:2012 cũng đã quy định: "Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0 m trở lên". Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn chấm dứt hành vi gắn quạt hút thổi thẳng vào cửa chính nhà ông bà, di dời và lắp vá lỗ thông gió để quạt hút không thổi vào nhà ông bà.

* *Bị đơn ông Hồ Văn N trình bày:* Giữa nhà 107/58 Xô Viết Nghệ T và nhà A X có cách nhau (cách ly) ngang 0,55m, dài 6,4m nên việc tranh chấp không gian thông gió là không có cơ sở.

* Sự việc được Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 316/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025, đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 174, Điều 178 Bộ luật dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H và bà Trần Thị Đ về việc buộc ông Hồ Văn N chấm dứt hành vi gắn quạt hút, di dời và lắp vá lỗ thông gió của nhà số A đường X quay sang nhà A đường X.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 03/10/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Minh H có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn vắng mặt. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bị đơn ông N lắp ô thông gió, quạt hút nằm trên vị trí trước cửa chính nhà nguyên đơn thổi khói bụi, tạp chất qua nhà nguyên đơn, gây ảnh hưởng đến sức khỏe của gia đình nguyên đơn. Theo Tiêu chuẩn Quốc gia T1 9411:2012 cũng đã quy định không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0 m trở lên. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Hội đồng xét

xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện nhà ông N có ô thông gió nằm trên vị trí mương thoát nước 0,5m trước cửa chính nhà nguyên đơn, cách mặt đất 2,2m. Theo đơn khiếu nại ban đầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời quạt hút vì lắp đặt trong nhà vệ sinh, nhà bếp thổi khói bụi, tạp chất qua nhà nguyên đơn nhưng qua xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm thì vị trí đặt ô thông gió không phải nhà vệ sinh như phía nguyên đơn trình bày. Trong quá trình tranh chấp bà Đ và bị đơn thống nhất nội dung ông N để gia đình ông H "...làm khung sắt và chấn tấm tole chỗ quạt hút, từ quạt hút cách ra 0,25m...". Tuy nhiên, sau đó ông H không đồng ý nội dung thỏa thuận trên. Như vậy, tranh chấp giữa hai bên không thực sự xuất phát từ nguyên nhân do nguyên đơn. Ngoài ra khoảng cách giữa nhà của nguyên đơn và nhà của bị đơn là đường thoát nước chung có chiều ngang 0,55m, dài 6,4m, do đó những quy định mà nguyên đơn đưa ra được áp dụng đối với bất động sản liền kề và nhà ở liền kề. Mặt khác bị đơn ông H lắp đặt quạt hút thông gió trên ranh giới bất động sản của ông cách đường thoát nước 0,55m rồi đến phần sau trước sân nhà của nguyên đơn.

[4]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên do nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

[7]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn khoản 1 Điều 29 của 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 316/2025/DS-ST, ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ.

3. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Minh H được miễn án phí theo quy định.

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV 1 – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 1 – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Định