

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **57/2021/DS – ST**

Ngày: 19/03/2021

V/v “*Tranh chấp về thực hiện quyền
đối với bất động sản liền kề, tranh
chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp
đồng*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị A

Bà Tiêu Kim Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 03 năm 2021 tại Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 230/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 08 năm 2020 về việc “*Tranh chấp về thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2021/QĐST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ánh H**, sinh năm: 1958 (*có mặt*)

Thường trú: Số 281 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Trần Thị M**, sinh năm: 1952 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số 666/7 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà **Lê Ngọc X**, sinh năm: 1969 (*có mặt*)

Thường trú: Số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện ngày 20/08/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:**

Bà H là chủ công trình xây dựng nhà số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà số 666/9) theo Giấy phép xây dựng số 900/GPXD-UBND ngày 25/10/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 10. Khi bà H xây dựng công trình nhà ở thì chủ căn nhà kế bên số 666/7 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà số 666/7) là bà Trần Thị M không cho đơn vị thi công được tô trét tường nhà của bà H tiếp giáp nhà bà M để hoàn chỉnh công trình.

Theo ý kiến của bà M thì việc xây dựng công trình nhà số 666/9 có ảnh hưởng đến nhà số 666/7 nên bà H đã làm đơn yêu cầu Tòa án thực hiện việc giám định công trình xây dựng nhà số 666/9 của bà H có làm ảnh hưởng đến nhà số 666/7 của bà M hay không, nếu có thì chi phí sửa chữa bao nhiêu bà H sẽ trả cho bà M. Lẽ ra việc giám định nội dung phần thiệt hại nhà của bà M phải do bà M tự thực hiện, nhưng khi đơn vị kiểm định đến khảo sát nhà số 666/7 thì bà M không cho vào xem nên việc giám định phần thiệt hại nhà số 666/7 của bà M không thực hiện được.

Về phần kiểm định việc tô trét phần tường nhà số 666/9 của bà H đã được đơn vị kiểm định kết luận phương án thực hiện. Do đó bà H yêu cầu bà Trần Thị M là chủ căn nhà số 666/7 có trách nhiệm cho bà H được sử dụng phần không gian nhà số 666/7 để thực hiện việc tô vách ngoài tường nhà số 666/9 theo đúng nội dung kiểm định.

Trong quá trình xây dựng công trình nhà ở, bà H thực hiện đúng Giấy phép xây dựng số 900/GPXD-UBND ngày 25/10/2019 và Phụ lục điều chỉnh giấy phép xây dựng số 28/PLĐC GPXD ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10. Việc bà M cản trở không cho tô trét tường nhà số 666/9 đã gây nhiều thiệt hại cho nhà của bà H như: tường thấm nước, đường điện không được bảo vệ bởi tường quá mỏng, làm hư hao đến tài sản trong nhà, có nguy cơ cháy nổ do mưa, đồng thời ảnh hưởng đến tài chính của bà H do phải đi thuê nhà thêm thời gian là 04 tháng với giá thuê là 23.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên bà H cũng không yêu cầu bà M phải bồi thường những tổn thất trong vụ án này.

Bà M căn cứ vào biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận 10 ngày 14/05/2020 để yêu cầu bà H phải trả số tiền 150.000.000 đồng là không đúng. Bởi lẽ, khi làm việc tại Phường, bà Lê Ngọc X là người đại diện cho nhà số 666/9 muốn hoàn thành sớm công trình nên đồng ý đưa cho bà M số tiền 150.000.000 đồng với điều kiện đồng thời bà M phải cho mượn không gian tô trét tường nhà số 666/9, tuy nhiên sau đó bà M yêu cầu phải đưa tiền trước thì mới xem xét việc cho tô trét tường hay không. Như vậy thỏa thuận hai bên không đạt được, nội dung bà Lê Ngọc X hứa tại biên bản làm việc ngày 14/05/2020 không có giá trị ràng buộc đối với bà H. Phần thiệt hại căn nhà số 666/7 do việc xây dựng công trình nhà số 666/9 gây ra nếu có phải căn cứ vào kết quả kiểm định thì bà H mới chấp nhận.

*** Tại bản khai ngày 16/09/2020, đơn yêu cầu phản tố ngày 14/09/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Thị M trình bày:**

Khoảng tháng 03/2020, bà H xây mới căn nhà số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bà H xây dựng công trình nhà số 666/9 đã làm ảnh hưởng đến nhà số 666/7 của bà M, gây sụt lún móng nhà, tường nhà bị nứt, ảnh hưởng đến việc kinh doanh buôn bán của người đang thuê. Bà M có làm đơn trình các cơ quan chức năng về việc hư hại căn nhà. Biên bản làm việc ngày 14/05/2020 tại Ủy ban nhân dân Phường Đ, Quận E ghi nhận ý kiến đại diện chủ nhà số 666/9 đã đồng ý trả cho bà M số tiền 150.000.000 đồng để bà M tự khắc phục sửa chữa nhà do công trình nhà số 666/9 xây dựng gây ra. Thời hạn giao tiền lúc 9h00 ngày 18/05/2020 tại Ủy ban nhân dân Phường Đ, Quận E.

Mặc dù bà M rất thiện chí và mong muốn nhận được tiền bồi thường để tự sửa chữa ổn định cuộc sống nhưng không nhận được sự hợp tác của phía bà H.

Bà Trần Thị M có đơn phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh H:

- Tháo dỡ các thanh sắt lán chiếm qua phần không gian nhà bà M;
- Trả toàn bộ chi phí sửa chữa nhà của bà M do việc xây dựng nhà bà H gây ra và hỗ trợ người đang ở nhà bà M (thuê nhà ở tạm, thời gian không buôn bán được), số tiền tạm tính là 150.000.000 đồng.
- Trả toàn bộ chi phí bà M phải đi thuê nhà để ở trong thời gian nhà bà M sửa chữa, tạm tính là 10.000.000 đồng.
- Bồi thường tổn thất về tinh thần số tiền tương ứng với 10 tháng lương cơ sở, tạm tính là 44.200.000 đồng.

Tổng cộng là 204.200.000 đồng.

*** Tại bản khai ngày 17/12/2020, bà Lê Ngọc X trình bày:**

Bà H là chủ nhà số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình bà H xây dựng nhà ở, bà M là chủ nhà kế bên số 666/7 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cản trở không cho công nhân của bà H tô trét tường nhà số 666/9.

Ủy ban nhân dân Phường Đ, Quận E đã nhiều lần mời chủ nhà hai bên lên hòa giải, bà H có nhờ bà Xuân (là cháu của bà H) đại diện nhà số 666/9 đến làm việc với bà M. Tại các buổi làm việc với bà M, do bà H muốn hoàn thành sớm công trình nên bà Xuân thay mặt bà H thống nhất với bà M là sẽ đưa cho bà M số tiền 150.000.000 đồng với điều kiện bà M phải cho mượn không gian tô trét tường nhà số 666/9. Tuy nhiên sau đó bà M yêu cầu phải đưa tiền trước thì mới xem xét việc cho tô tường nhà nên bà H không đồng ý phương án đưa tiền cho bà M nữa. Sự thỏa thuận hai bên đã hủy bỏ do bà M không có thiện

chí thực hiện, nay bà H không có nghĩa vụ phải đưa cho bà M số tiền 150.000.000 đồng.

Bà Xuân chỉ là người thay mặt bà H làm việc với bà M trong các buổi làm việc tại Phường chứ bà X không liên quan gì đến tranh chấp giữa bà H và bà M.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án:** Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt cho bà Trần Thị M các văn bản tố tụng: Giấy triệu tập, Thông báo hòa giải (về yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu phản tố của bà M) theo qui định tại các Điều 177, 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà Trần Thị M chỉ nộp bản khai về vụ án, đơn phản tố sau đó không đến làm việc và hòa giải. Ngày 06/01/2021, Tòa án lập biên bản về việc không tiến hành hòa giải được do bị đơn là bà Trần Thị M đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia hòa giải lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

*** Vấn đề khác:**

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có trưng cầu Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn kiểm định theo Quyết định trưng cầu giám định số: 23/2020/QĐ-TCGD ngày 22/09/2020. Do bà Trần Thị M là chủ căn nhà số 666/7 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh không tạo điều kiện để nhân viên của Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn vào nhà khảo sát nên nội dung giám định căn nhà số 666/7 Đường D có bị hư hại do việc xây dựng công trình nhà số 666/9 Đường D gây ra hay không và giá trị để khắc phục hư hỏng (nếu có) không thể thực hiện được.

*** Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:

Giữ nguyên quan điểm như trên và bổ sung:

Bà H đã thiệt hại rất nhiều do việc bà M không cho tiến hành việc tô trát tường nhưng bà H chưa yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Việc xây dựng căn nhà số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã hoàn thành chỉ còn lại việc tô trát tường ngoài tiếp giáp nhà số 666/7 nên tháng 09/2020 bà H đã dọn về ở. Để đảm bảo an toàn cho công trình, bà H giữ nguyên yêu cầu bà M không được ngăn cản việc bà H mượn không gian phần trên nhà của bà M để thực hiện tô trát vách ngoài tường nhà của bà H theo đúng phương án của Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn.

Hiện nay bà H không tự ý để bất cứ vật dụng gì lấn chiếm qua không gian nhà của bà M. Bà H chỉ mượn không gian nhà của bà M để thực hiện việc tô trát tường khi được sự cho phép của cơ quan chức năng.

Bà H cung cấp thêm phương án thực hiện tô vách ngoài tường nhà số 666/9 của đơn vị thi công là khả thi và cần thiết, không ảnh hưởng đến nhà số 666/7 của bà M. Nếu nhà bà M có hư hại do việc tô trát hay việc thi công nhà

bà H gây ra, bà H cam kết sẽ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà M theo quy định.

Trong quá trình thi công xây nhà, bà H thực hiện đúng giấy phép xây dựng, không bị cơ quan chức năng nào tạm đình chỉ thi công hay bị phạt do xây dựng sai phép.

Bà H rất muốn được tô trát tường sớm để hoàn chỉnh công trình nên nếu được chấp nhận bà H sẽ thực hiện tô trát tường đúng nội dung phương án của Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chứ không để kéo dài.

- Bị đơn – bà Trần Thị M: Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Ngọc X: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày, không bổ sung gì thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu:

Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định pháp luật. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng không tham gia các buổi làm việc, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là đã tự từ bỏ quyền trình bày và cung cấp chứng cứ của mình.

Dựa vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”. Đối với việc xác định “Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ” là chưa đúng, bởi lẽ bà H và bà M không tranh chấp về ranh giới bất động sản liền kề và thực tế bà M cũng không có nghĩa vụ gì đối với bà H. Mâu thuẫn phát sinh giữa hai bên là do nhà bà H muốn tô trát tường thì cần phải mượn không gian phía trên nhà của bà M, do vậy phải là “Tranh chấp về thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề”.

Bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng đã được triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, đề nghị đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của đương sự tại phiên tòa, nhận thấy:

Việc xây dựng nhà số 666/9 Đường D, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do bà H là chủ sở hữu đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 175 của Bộ luật dân sự thì về nguyên tắc, bà H muốn nhờ không gian phía trên nhà thuộc sở hữu của nhà bà M để thực hiện tô trát tường giáp ranh hai nhà phải được bà M đồng ý. Tuy nhiên hai bên đã không thỏa thuận được với nhau về việc mượn không gian để tô trát, trong khi đó theo công văn của Công ty kiểm định xây dựng Sài Gòn ngày 17/3/2021 thì *“Việc tô trát mặt ngoài tường nhà số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết để bảo vệ tường nhà khỏi tác động có hại của các yếu tố môi trường như nắng, mưa, nhiệt độ. Việc không tô trát mặt ngoài mảng tường 666/9 kế bên nhà 666/7 ảnh hưởng xấu đến chất lượng công trình do tác động có hại của môi trường theo thời gian các mảng tường không được tô trét mặt ngoài sẽ thấm ố, mủn mục... dẫn đến giảm tuổi thọ công trình”*. Nhận thấy yêu cầu của bà H về việc được mượn khoảng không gian phía trên nhà của bà M để tô trét tường nhà nhằm bảo đảm an toàn cho công trình là hợp lý và có cơ sở để xem xét theo quy định tại Điều 245 và Điều 248 của Bộ luật dân sự. Căn cứ vào đề xuất phương án khi tiến hành tô trét tường nhà số 666/9 do Công ty cổ phần kiểm định xây dựng Sài Gòn thực hiện và căn cứ vào phương án thi công vách sông tại nhà 666/9 tiếp giáp nhà số 666/7 do Công ty xây dựng Hoàng Gia Khang đưa ra, xét thấy việc tô trét tường nhà số 666/9 được thực hiện theo phương án đã nêu không làm ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích việc sử dụng bất động sản nhà số 666/7 của bà M. Việc mượn không gian phía trên chỉ trong thời gian ngắn, do đó việc hạn chế quyền sở hữu không gian phía trên bất động sản của bà M nhằm đáp ứng lợi ích của việc khai thác tài sản của bà H là cần thiết.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Bà Trần Thị M là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền của Tòa án:

Xét đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh H, xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp về thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề”. Khi thụ lý vụ án Tòa án xác định “Tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ” là chưa chính xác. Bất động sản tọa lạc tại Quận 10; Bị đơn cư trú tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn:

Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai cho bà Trần Thị M nhưng bà M vắng mặt. Xét thấy

việc bà M vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là bà Trần Thị M theo qui định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Ngày 16/09/2020, Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M. Nội dung phản tố, bà M yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh H:

- Tháo dỡ các thanh sắt lán chiếm qua phần không gian nhà bà M;
- Trả toàn bộ chi phí sửa chữa nhà của bà M do việc xây dựng nhà bà H gây ra và hỗ trợ người đang ở nhà bà M (thuê nhà ở tạm, thời gian không buôn bán được) số tiền tạm tính là 150.000.000 đồng;
- Trả toàn bộ chi phí bà M phải đi thuê nhà để ở trong thời gian nhà bà M sửa chữa, tạm tính là 10.000.000 đồng;
- Bồi thường tổn thất về tinh thần số tiền tương ứng với 10 tháng lương cơ sở, tạm tính là 44.200.000 đồng.

Tổng cộng là 204.200.000 đồng.

Sau khi nộp bản khai về vụ án và nộp đơn phản tố, bà M đã không đến làm việc, hòa giải, không tạo điều kiện để Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn khảo sát thực tế tình trạng hư hỏng căn nhà của bà M, cũng như bà M đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó quyết định chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà M có quyền khởi kiện bà H tranh chấp về yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử nhận thấy, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự đã có đủ cơ sở xác định:

Bà Nguyễn Thị Ánh H là chủ sở hữu nhà số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hồ sơ gốc số BA 425213, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00016 do Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/03/2010, đứng tên ông Trần Văn T và bà Hứa Thị Bích H, thay đổi sở hữu sang tên bà Nguyễn Thị Ánh H ngày 31/07/2019.

Bà Trần Thị M là chủ sở hữu nhà số 666/ Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 720/HGN ngày 19/09/1991 do Sở nhà đất thành phố Hồ Chí Minh cấp và Quyết định đổi số nhà số: 15283/QĐ-UB ngày 22/09/2003 của Ủy ban nhân dân Quận 10.

Theo bà H thì vào tháng 02/2020 bà xây mới căn nhà số 666/9 nhưng chủ nhà số 666/7 là bà M không cho đơn vị thi công tô trét tường nhà số 666/9

tiếp giáp nhà số 666/7 để hoàn chỉnh công trình. Do đó bà H khởi kiện yêu cầu bà M cho bà H được sử dụng phần không gian nhà số 666/7 để thực hiện việc tô vách ngoài tường nhà số 666/9 theo đúng nội dung kiểm định.

Về phía bà M cho rằng bà H xây dựng công trình nhà số 666/9 đã làm lún móng, nứt tường nhà số 666/7 của bà M và có yêu cầu phản tố nhưng sau đó bà M không đến Tòa án làm việc. Tại Ủy ban nhân dân Phường 14, Quận 10 đại diện bà H đã đồng ý trả cho bà M số tiền 150.000.000 đồng để bà M tự khắc phục sửa chữa nhà nhưng không thực hiện.

Xét thấy:

Bà H là chủ công trình xây dựng nhà số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy phép xây dựng số 900/GPXD-UBND ngày 25/10/2019 và Phụ lục điều chỉnh giấy phép xây dựng số 28/PLĐCGPXD ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10.

Trong quá trình xây dựng nhà do phía bà M không cho bà H mượn không gian để tô trát phần ngoài tường nên xảy ra tranh chấp. Ủy ban nhân dân Phường đã nhiều lần mời chủ nhà hai bên đến hòa giải nhưng không thành. Bà M có phản ánh nhà số 666/7 bị hư hỏng do việc xây dựng nhà số 666/9 gây ra nên tại buổi làm việc ở Phường ngày 18/08/2020, Đội thanh tra địa bàn Quận 10 có yêu cầu chủ nhà số 666/9 tạm ngưng thi công. Tuy nhiên sau đó chủ nhà 666/7 không cho đơn vị kiểm định vào nhà để kiểm tra nên không xác định được việc xây nhà số 666/9 có gây ảnh hưởng đến nhà số 666/7 hay không (ghi nhận tại biên bản làm việc với Đội thanh tra địa bàn Quận 10 ngày 09/03/2021).

Trong quá trình thi công xây nhà, bà H đã thực hiện đúng giấy phép xây dựng, không bị cơ quan chức năng nào tạm đình chỉ thi công hay bị phạt do xây dựng sai phép.

Khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự quy định «Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác».

Tại Điều 245 Bộ luật dân sự quy định «Quyền đối với bất động sản liên kế là quyền được thực hiện trên một bất động sản (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền) nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác (gọi là bất động sản hưởng quyền).

Như vậy việc bà H cần sử dụng không gian phía trên nhà của bà M để tô trát phần tường tiếp giáp nhà của bà M là có cơ sở pháp lý nhưng phải tuân thủ các nguyên tắc theo quy định tại Điều 248 Bộ luật dân sự như sau:

«1. Đảm bảo nhu cầu hợp lý của việc khai thác bất động sản hưởng quyền phù hợp với mục đích sử dụng của cả bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu hưởng quyền.

2. Không được lạm dụng quyền đối với bất động sản chịu hưởng quyền.

3. Không được thực hiện hành vi ngăn cản hoặc làm cho việc thực hiện quyền đối với bất động sản hưởng quyền trở nên khó khăn»

Theo công văn số 104/CV.23/SCQC ngày 17/03/2021 của Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn cho biết việc tô trát mặt ngoài tường nhà số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết để bảo vệ tường nhà khỏi tác động có hại của các yếu tố môi trường, nếu không tiến hành tô trát sẽ ảnh hưởng đến chất lượng công trình và tuổi thọ của công trình. Như vậy việc tô trát tường nhà số 666/9 (tiếp giáp nhà số 666/7) là nhu cầu cần thiết đối với bà H nên bà H được quyền sử dụng phần không gian phía trên nhà của bà M để tiến hành tô trát tường và bà M không được ngăn cản với điều kiện bà H không được lạm dụng việc tô trát làm ảnh hưởng đến nhà của bà M.

Công văn số 599/CV.32/SCQC ngày 14/12/2020 của Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn đề xuất cụ thể phương án việc tô trát tường dọc nhà số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó bà H phải thực hiện đúng nội dung phương án đã nêu.

Mặt khác bà H cũng đã nộp phương án thi công vách sông tại nhà số 666/9 tiếp giáp nhà số 666/7 do Công ty TNHH xây dựng Hoàng Gia Khang cam kết thực hiện bảo đảm an toàn cho công trình nhà ở số 666/7.

Như vậy việc bà H yêu cầu được sử dụng phần không gian nhà số 666/7 để thực hiện tô trát tường ngoài nhà số 666/9 (tiếp giáp nhà số 666/7) theo phương án đã được kiểm định không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích việc sử dụng bất động sản nhà số 666/7 của bà M. Việc mượn không gian chỉ trong thời gian ngắn, do đó việc hạn chế quyền sở hữu phần không gian phía trên bất động sản của bà M nhằm đáp ứng lợi ích việc khai thác tài sản của bà H là cần thiết. Bà H đã tự nguyện thực hiện tô trát tường đúng nội dung phương án của Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là tránh được sự tùy tiện có thể thực hiện việc tô trát tường bất cứ lúc nào, do đó ghi nhận sự tự nguyện của bà H. Căn cứ quy định tại Điều 245 và Điều 248 Bộ luật dân sự đã được viện dẫn trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Xét biên bản làm việc ngày 14/05/2020 tại Ủy ban nhân dân Phường Đ, Quận E có ghi nhận ý kiến đại diện chủ nhà số 666/9 là bà Lê Ngọc X đồng ý trả cho bà M số tiền 150.000.000 đồng để bà M tự khắc phục sửa chữa nhà do việc xây dựng công trình nhà số 666/9 gây ra, thời gian giao tiền lúc 9h00 ngày 18/05/2020.

Bà M cho rằng bà H đã không thực hiện giao tiền như đã cam kết. Về phía bà H và bà Xuân khai đến ngày giao tiền, bà M chỉ đồng ý nhận tiền còn việc cho tô tường hay không sẽ xem xét sau nên không đồng ý giao tiền nữa. Biên bản làm việc ngày 19/08/2020 tại Ủy ban nhân dân Phường Đ, Quận E có ghi nhận ý kiến chủ nhà số 666/7 là đề nghị chủ nhà số 666/9 chuyển tiền nhưng lại yêu cầu ngưng thi công. Xét thấy việc hai bên thỏa thuận giao nhận số tiền 150.000.000 đồng là trên tinh thần tự nguyện hòa giải chứ không phải

căn cứ vào mức thiệt hại cụ thể. Nay thỏa thuận hai bên không đạt được, nội dung bà Xuân hứa tại biên bản làm việc ngày 14/05/2020 không có giá trị ràng buộc đối với bà H. Phần thiệt hại căn nhà số 666/7 do việc xây dựng công trình nhà số 666/9 gây ra nếu có phải căn cứ vào kết quả kiểm định nhưng bà M đã không hợp tác đến Tòa án giải quyết đối với yêu cầu phản tố của mình. Do đó việc bà H chưa bồi thường thiệt hại cho bà M (nếu có phát sinh thiệt hại) cũng không phải là cơ sở để không chấp nhận yêu cầu được tô trát tường nhà của bà H.

[5] Về án phí:

Về án phí: Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch số tiền là 300.000 đồng. Tuy nhiên bị đơn là bà M, sinh năm 1958 là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[6] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tại phiên tòa là phù hợp với phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 91, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 175, 245, 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh H.

Bà Nguyễn Thị Ánh H được quyền sử dụng phần không gian phía trên nhà số 666/7 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị M để thực hiện việc tô trát mảng tường ngoài nhà số 666/9 Đường D, Phường Đ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (tiếp giáp nhà số 666/7). Thời gian và phương án tô trát tường thực hiện theo đúng Công văn số 599/CV.32/SCQC ngày 14/12/2020 của Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn.

Ghi nhận việc bà H tự nguyện thực hiện tô trát tường ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị M được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Ánh H được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định.

4. Về quyền kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị Ánh H, bà Lê Ngọc X có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Trần Thị M có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Các đương sự,
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Lê Thanh Huyền