TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 251/2022/DS-PT
Ngày: 18/7/2022
V/v: Tranh chấp quyền trổ cửa sổ và thoát nước"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh
Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Ông Lê Thanh Bình
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Ông Nguyễn Mạnh Thắng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 187/2022/TLPT-DS ngày 31/5/2022 về việc "Tranh chấp quyền trổ cửa sổ và thoát nước".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 28/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2022/QĐ-PT ngày 10/6/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 260/2022/QĐPT-HPT ngày 29/6/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Cao Hợp Huyền, sinh năm 1953.

HKTT và trú tại: Số nhà 21C, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị Thủy, sinh năm 1961.

HKTT và trú tại: Số nhà 21C, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Huyền bà Thủy: Bà Trần Huyền Trang, sinh năm 1990; địa chỉ: Tòa nhà An Phát Building, B14/D21 KĐTM Cầu Giấy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. (Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022)

Bị đơn: Ông Đào Minh Nghĩa, sinh năm 1933 (chết tháng 8 năm 2020)

***Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nghĩa*:**

- Bà Đào Bích Hồng, sinh năm 1958.

HKTT: Số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. (Nay ở đâu không rõ địa chỉ).

- Ông Đào Công Anh, sinh năm 1967.

HKTT: Số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Nơi ở: Số 24 ngõ 31, phố Yên Bái II, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Kim Phượng, sinh năm 1964.
- Chị Đào Thị Quỳnh Trang, sinh năm 1986.
- Anh Phạm Ngọc Thắng, sinh năm 1982.
- Cháu Phạm Thành Phong, sinh năm 2007.
- Cháu Phạm Gia Khiêm, sinh năm 2011

Cháu Phong, cháu Khiêm do bố mẹ là anh Thắng, chị Trang đại diện theo pháp luật.

HKTT và trú tại: Số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của chị Đào Thị Quỳnh Trang là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

**** Nguyên đơn ông Cao Hợp Huyền và bà Nguyễn Thị Thủy trình bày:***

Nhà đất tại số 17 ngõ 4 Kim Mã (nay là số 21C ngách 169/29 Kim Mã), phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội là của vợ chồng ông được UBND quận Ba Đình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2005. Theo GCNQSD đất thì nhà ông có diện tích đất 45,3m^2. Nhà ở: Nhà bê tông 01 tầng, diện tích xây dựng 35m^2.

Tòa án đo thực tế hiện nay diện tích nhà đất là: 43,5m^2, thiếu so với giấy chứng nhận là 1,8m^2.

Theo giấy chứng nhận của nhà ông Nghĩa có diện tích đất là 64,6m^2, ông Nghĩa bán đi 32m^2 còn lại 32,6m^2. Thực tế Tòa án đo nhà ông Nghĩa là 31m^2, thiếu so với giấy chứng nhận là 1,6m^2.

Như vậy, cả nhà ông và nhà ông Nghĩa thiếu so với giấy chứng nhận, lý do chênh lệnh số đo là do sai số trong quá trình đặt vị trí thước đo khác nhau, quá trình ở ông không lấn chiếm, vẫn nguyên trạng từ khi được cấp sổ cho đến nay. Ông không có ý kiến gì về phần số đo chênh lệnh này.

Năm 1994 ông xây nhà mái bằng 01 tầng, do thửa đất không được vuông vắn nên khi xây nhà gia đình ông chỉ xây dựng trên diện tích là 35m^2. Vì vậy diện tích đất của gia đình ông vẫn còn thừa một khoảng diện tích đất nhỏ phía Đông ngôi nhà, có diện tích khoảng 3,2m^2 (chiều rộng 0,4m, chiều dài 8m) diện tích trên không xây dựng gì để tạo độ thông thoáng cho ngôi nhà. Sau đó đến năm 2010 ông cơi nới nhà 02 tầng 01 tum như hiện nay. Gia đình ông vẫn để lại khoảng không giáp ranh nhà ông Nghĩa cho thông thoáng, phần diện tích này gia đình ông vẫn đóng lệ phí nhà đất đầy đủ hàng năm vì nó thuộc phần đất nằm trong giấy chứng nhận.

Nhà ông xây mái bằng 01 tầng từ năm 1994, khi đó nhà ông Nghĩa đã có nhà 01 tầng mái ngói, giọt ranh của nhà ông Nghĩa đua ra khoảng 10 cm. Thời

điểm năm 1994 thì nhà ông Nghĩa có 01gian dãy chuồng lợn có mở 01 cửa sổ nhỏ (ô thoáng rộng 40cm x 40cm) nhìn sang nhà ông.

Năm 1994, gia đình ông xây mái bằng 01 tầng (xây trước nhà ông Nghĩa), năm 2005 ông Nghĩa xây nhà có mở cửa sổ và mi cửa, lúc đó ông ở trong Miền Nam không có nhà, chỉ có vợ ông ở nhà nên không phản ứng được gì, do đó gia đình ông Nghĩa cứ cố xây lên. Đến năm 2014 ông cơi nới lên tầng 2 và tầng tum như hiện nay.

Khoảng năm 2005 ông Nghĩa phá nhà cấp 4 cũ đi và xây nhà 03 tầng như hiện nay, khi xây dựng nhà ông Nghĩa đã mở cửa sổ, tấm gờ trên cửa sổ, xây ba mái hắt mưa (mi cửa sổ) trên cửa sổ đua ra khoảng không phần đất nhà ông.

Cụ thể, theo số đo của Công ty đo đạc thì phần mi tầng 1 là 0,12m^2 (dài 1,04m; rộng 0,12m); Mi tầng 2 là 0,12m^2 (dài 1,04 m; rộng 0,12 m); tầng 3 là 0,45m^2 (dài 3,82m; rộng 0,12 m). Các mi cửa sổ này có ảnh hưởng đến gia đình nhà ông là khi mưa xuống nước mưa rơi vào mi cửa sổ bắn vào tường và cửa sổ tầng1, tầng 2 nhà ông. Mỗi khi có mưa thì nước mưa chảy vào tường nhà ông.

Đầu năm 2020 gia đình ông Nghĩa lắp đặt mái tôn lạnh tầng 3 đua sang phần diện tích khoảng không lấn sang khoảng không phần diện tích đất nhà ông, mái tôn đua ra là 0,16m^2 (dài 1,64m, rộng 0,1m). Mái tôn đua sang nhà ông ảnh hưởng đến gia đình nhà là khi trời mưa nước mưa từ mái tôn chảy xuống trần nhà ông.

Ngoài ra, gia đình ông Nghĩa còn lắp đặt đường ống nước thải, đường ống nước sinh hoạt, đường đây điện trên phần đất trống của nhà ông, làm ảnh hưởng đến việc vệ sinh môi trường như mùi hôi thối. Khi mưa thì nước mưa ở mi cửa sổ hắt sang nhà ông. Khi ông đi vào khe đất đó dọn dẹp thì đã bị điện dật hai lần vào năm 2020 và năm 2021, việc này ông có báo cáo với UBND phường Kim Mã và Công an phường nhưng họ không lập biên bản. Nên ông không có biên bản nộp cho Tòa án.

Phần tường nhà của ông giáp ranh nhà ông Nghĩa, tầng 1 và tầng 2 nhà ông có mở mỗi tầng hai cửa sổ.

Gia đình ông Nghĩa vi phạm Điều 175 Bộ luật dân sự 2015, xâm phạm về không gian về mặt đất trên diện tích đất nhà ông.

Sự việc này ông đã đề nghị UBND phường Kim Mã hòa giải nhiều lần, UBND phường đã yêu cầu gia đình ông Nghĩa phải chấp hành không được xâm phạm không gian nhà ông nhưng gia đình ông Nghĩa không thực hiện.

Nay ông Nghĩa đã chết vì vậy ông đề nghị Tòa án buộc các con và các cháu của ông Nghĩa phải:

Đóng (bịt cửa) sổ tầng 1, tầng 2, tầng 3 của gia đình ông Nghĩa mở sang đất gia đình nhà ông.

Tháo dỡ 03 mi cửa sổ tầng 1,2,3 lấn chiếm khoảng không của diện tích đất gia đình nhà ông.

Tháo dỡ đường ống nước thải, đường ống nước sinh hoạt, đường đây điện đặt trên phần diện tích khe đất và khoảng không giữa hai nhà.

**** Bà Nguyễn Thị Thủy trình bày:***

Bà nhất trí với ý kiến của ông Huyền, bà xin vắng mặt trong các buổi công khai chứng cứ, hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

**** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đào Minh Nghĩa là ông Đào Công Anh trình bày:***

Bố ông là Đào Minh Nghĩa, sinh năm 1933 chết năm 2020, mẹ là bà Nguyễn Thị Liên chết năm 2004. Bố mẹ ông có 3 người con là:

Bà Đào Bích Hồng, sinh năm 1958 hiện tại sinh sống tại Cộng Hòa Liên bang Đức, địa chỉ cụ thể ông không nắm được; anh Đào Mạnh Hà, sinh năm 1960, chết năm 2017; ông là Đào Công Anh, sinh năm 1967, hiện đang cư trú tại: Số 24 ngõ 31, phố Yên Bái II, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Thời điểm ông Nghĩa còn sống thì ông Nghĩa ở tại: Số 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội cùng với vợ chồng anh Đào Mạnh Hà và bà Nguyễn Kim Phượng.

Nhà đất tại số 18 ngõ 4 Kim Mã (nay là số 23, ngách 169/29) phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội là của bố mẹ ông là ông Đào Minh Nghĩa và bà Nguyễn Thị Liên đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 08/9/1999.

Theo giấy chứng nhận thì diện tích đất 64,6m^2. Nhà ở 02 tầng diện tích sử dụng 38m^2.

Ngày 10/02/2009 bố ông đã chuyển nhượng một phần nhà đất cho bà Hoàng Thị Hiền nên diện tích nhà đất còn lại theo giấy chứng nhận thể hiện là: Tổng DTSD nhà 28m^2, kết cấu nhà xây gạch 01 tầng, đất ở: 32,6m^2.

Năm 1999 bố ông xây dựng nhà 03 tầng trên nền tường cũ của nhà cấp 4 mái ngói cũ, còn phần mái ngói của nhà cấp 4 cũ khi xây gia đình ông vẫn để khoảng trống.

Nhà ông Nghĩa giáp nhà đất ông Huyền. Nhà ông Nghĩa xây trước nhà ông Huyền. Khi xây dựng gia đình ông Nghĩa có:

Mở cửa sổ và có làm 03 mi cửa sổ, không ảnh hưởng gì đến nhà ông Huyền.

Mắc một đường ống nước thải và một đường ống cấp nước sạch.

Mắc đường dây điện từ cột điện vào nhà để sử dụng.

Các công trình này không ảnh hưởng gì đến nhà ông Huyền.

Gia đình nhà ông Nghĩa xây nhà trước gia đình ông Huyền, ông Nghĩa xây nhà 02 tầng, tầng trên là mái ngói vẫn thể hiện giọt ranh của nhà cũ sau đó ông Huyền mới xây nhà mái bằng 01 tầng. Đến năm 1999 gia đình ông Nghĩa mới xây dựng nhà 03 tầng mái bằng như hiện nay và làm cửa sổ gắn mi, mắc đường ống nước nằm trong phạm vi giọt ranh nhà mình, lúc đó ông Huyền không có ý kiến gì phản đối.

Về nguồn gốc nhà đất trên, năm 1970 bố mẹ ông mua mảnh đất này có nhà cấp 4 mái ngói, ngoài bức tường hiện tại bây giờ (xây trên bức tường xưa), còn phần giọt ranh vẫn thuộc quyền sở hữu của gia đình ông Nghĩa. Sau đó ông Huyền mới xây nhà 01 tầng mái bằng.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nghĩa, gia đình ông đề nghị giữ nguyên hiện trạng theo lịch sử để lại.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim Phượng trình bày:***

Bà nhất trí với phần trình bày của ông Đào Công Anh, bà mong muốn hòa giải. Các phần mà ông Huyền yêu cầu nhà bà tháo dỡ nó thuộc phần giọt ranh của nhà bà, không nằm trên phần đất của ông Huyền.

**** Chị Đào Thị Quỳnh Trang trình bày:***

Chị nhất trí với ý kiến của mẹ chị và chú Công Anh.

Chị là con gái của bà Nguyễn Kim Phượng, hiện nay vợ chồng chị và hai con đang cùng sinh sống với và Phượng tại nhà ông Nghĩa (ông nội chị).

Nhà ông Huyền giáp liền kề nhà ông Nghĩa.

Bố chị là Đào Mạnh Hà (chết năm 2017) và mẹ là Nguyễn Kim Phượng ở với ông Nghĩa từ rất lâu. Bản thân chị ở với bố mẹ, ông nội từ nhỏ đến nay nên được biết giữa nhà ông Huyền và nhà ông Nghĩa có khe đất trống, từ khi chị lớn lên chị đã thấy khoảng đất trống đó, chị nghe ông nội chị nói đó là của chung hai nhà (ông Nghĩa và ông Huyền).

Hiện trạng hiện nay, nhà ông Nghĩa 03 tầng 01 tum, nhà ông Huyền là 02 tầng 01 tum. Nhà ông Nghĩa có mở mỗi tầng một cửa sổ có gắn mi cửa, cửa sổ nhìn sang khe đất giữa hai nhà. Có đường ống dẫn nước thải từ máy giặt, bồn rửa tay ở tầng tum và đường ống dẫn nước mưa trên tầng tum chảy xuống phần khe đất giữa hai gia đình, hai đường ống này gia đình chị lắp sát vào tường nhà ông Nghĩa và ngoài ra có mắc đường dây diện nối từ công tơ ở cột điện vào nhà qua phần khe đất đó.

Ba mi cửa sổ này không ảnh hưởng gì đến nhà ông Huyền, hai đường ông dẫn nước cũng không ảnh hưởng gì đến nhà ông Huyền.

Về việc ông Huyền, bà Thủy khởi kiện đã kéo dài lâu từ khi ông chị còn sống, hai bên gia đình đã nhiều lần hòa giải nhưng không thành. Gia đình chị đã xây dựng trước nhà ông Huyền rất lâu, do nhà có mái ngói nên bắt buộc phải đưa phần chìa ra để thoát nước, nhà chị cũng không xây dựng lên phần khe giữa hai nhà.

Gia đình chị mong muốn giữ nguyên hiện trạng như cũ, không thay đổi gì. Do đó, việc ông Huyền khởi kiện yêu cầu phá dỡ các công trình đó là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 28/03/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Hợp Huyền và bà Nguyễn Thị Thủy đối với ông Đào Minh Nghĩa (do chị Đào Bích Hồng, anh Đào Công Anh kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và gia đình chị Nguyễn Thị Phượng về việc tranh chấp quyền trổ cửa sổ và nghĩa vụ thoát nước thải, mắc đường dây điện.

2, Gia đình ông Đào Minh Nghĩa (do chị Đào Bích Hồng, anh Đào Công Anh kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và gia đình chị Nguyễn Thị Phượng phải:

- Bịt cửa sổ tầng 1, tầng 2, tầng 3 và phá bỏ mi cửa sổ tầng 1, tầng 2, tầng 3 của gia đình ông Đào Minh Nghĩa tại số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Không được cho nước thải từ máy giặt, bồn rửa tay và nước mưa từ trên tầng tum chảy xuống phần đất trống và khoảng không ranh giới giữa hai gia đình ông Cao Hợp Huyền, bà Nguyễn Thị Thủy tại số nhà 21C, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và gia đình ông Đào Minh Nghĩa tại số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Không được mắc đường dây điện của gia đình ông Đào Minh Nghĩa vào phần đất trống và khoảng không ranh giới đất giữa hai gia đình ông Cao Hợp Huyền, bà Nguyễn Thị Thủy tại số nhà 21C, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và gia đình ông Đào Minh Nghĩa tại số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Quỳnh Trang kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Quỳnh Trang trình bày:

Đo thực tế diện tích nhà chị còn thiếu 1,6m^2, phần diện tích còn thiếu này chính là phần giọt gianh. Do đó phần khe trống giữa hai nhà là diện tích chung của nhà chị và nhà ông Huyền. Việc nhà chị xây mi cửa không làm ảnh hưởng đến nhà ông Huyền. Nhà chị và nhà ông Huyền đều để ống thoát nước ở khe trống này. Đường dây diện do bên điện lực kéo vào, đường điện nhà ông Huyền cũng đi qua nhà chị. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim Phượng:

Thống nhất với ý kiến của chị Đào Thị Quỳnh Trang. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Huyền Trang trình bày:

Qua đo đạc thực tế nhà ông Huyền còn thiếu so với GCN được cấp là 1,8m^2. Diện tích này bao gồm cả phần khe trống. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trang cho rằng khe trống này là diện tích sử dụng chung là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuyên buộc bị đơn tháo dỡ đường nước thải và nước sinh hoạt.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 28/3/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Quỳnh Trang nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng:

Theo cung cấp của ông Cao Hợp Huyền và ông Đào Công Anh, bà Đào Bích Hồng ở Cộng Hòa Liên bang Đức nhưng không cung cấp được địa chỉ cụ thể. Tài liệu xác minh tại Cục quản lý xuất nhập cảnh không có thông tin cấp hộ chiếu và xuất cảnh của bà Đào Bích Hồng. Tài liệu xác minh Công an phường Kim Mã thể hiện bà Hồng có đăng ký hộ khẩu tại số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội nhưng đã cắt khẩu từ lâu hiện không xác định được địa chỉ chuyển đến của bà Hồng. Do đó, Tòa án đã thực hiện việc niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng của bà Hồng theo quy định.

Về nội dung:

Nhà đất tại số 17 ngõ 4 Kim Mã (nay là số 21C ngách 169/29 Kim Mã), phường Kim Mã, Ba Đình, Thành phố Hà Nội là của ông Cao Hợp Huyền và bà Nguyễn Thị Thủy theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 753853 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 29/9/2005.

Nhà đất tại số 18 ngõ 4 Kim Mã (nay là số 23 ngách 169/29 Kim Mã), phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội là của ông Đào Minh Nghĩa và vợ là bà Nguyễn Thị Liên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 0101060090, Hồ sơ gốc số: 3641/1999/BĐ-UB do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 8/9/1999. 72/1999

Ranh giới giữa nhà đất của ông Huyền và của ông Nghĩa là phần đất trống có số đo thực tế: Chiều dài 7,92m; chiều rộng mặt ngoài 0,38m, rộng mặt trong 0,36m. Ông Huyền cho rằng phần đất này thuộc sở hữu của ông được thể hiện trong giấy chứng nhận số AB 753853, hàng năm ông vẫn đóng thuế quyền sử dụng đất theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 45m^2. Gia đình ông Nghĩa đã trổ cửa sổ tầng 1, tầng 2, tầng 3 có gắn 03 mi cửa sổ của gia đình ông Nghĩa mở nhìn sang gia đình ông, mỗi lần mưa nước mưa ở 03 mi cửa sổ hắt sang nhà ông. Gia đình ông Nghĩa mắc đường ống nước sinh hoạt, nước thải chảy sang khe đất nhà ông, mắc đường đây điện trên khoảng không phần đất trống đó của nhà ông làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình ông, gây nguy hiểm không đảm bảo an toàn. Nay ông Huyền yêu cầu gia đình ông Nghĩa đóng (bịt) cửa sổ tầng 1, tầng 2, tầng 3; tháo dỡ 03 mi cửa sổ tầng 1,2,3 trả lại khoảng không của diện tích đất gia đình nhà ông Huyền. Tháo dỡ đường ống nước thải, đường ống nước sinh hoạt, đường đây điện.

Gia đình ông Nghĩa xác nhận có trổ 3 cửa sổ có gắn mi cửa sổ của tầng 1, 2, 3 nhìn sang nhà ông Huyền và lắp đường ống dẫn nước thải từ máy giặt, bồn rửa tay ở tầng tum và đường ống dẫn nước mưa chảy từ trên tầng tum chảy xuống tầng 1 vào phần khe đất giữa hai nhà, mắc đường dây diện nối từ công tơ điện qua khe đất trống vào nhà. Hai đường ống này gia đình lắp sát vào tường nhà mình, không nằm trên phần đất của ông Huyền và năm 1999 khi gia đình ông Nghĩa xây dựng nhà thì gia đình ông Huyền không phản đối gì nên nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huyền và không đồng ý bịt cửa sổ, không tháo dỡ đường ống dẫn nước, không đồng ý tháo dỡ dây điện.

Ông Huyền cho rằng phần đất trống nói trên nằm trong phần ranh giới đất của gia đình ông Huyền đã được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 753853 do UBND quận Ba Đình cấp ngày 29/9/2005 cho ông Huyền và bà Thủy. Khi xảy ra tranh chấp giữa hai gia đình đã được UBND phường Kim Mã hòa giải. Tại Biên bản họp ngày 22/4/2015 của UBND phường Kim Mã giải quyết đơn kiến nghị của ông Đào Minh Nghĩa đã thể hiện: *"Khe đất giữa hai gia đình ông Nghĩa nêu không có cơ sở để kết luận thuộc về ông Nghĩa vì ông Nghĩa đã được cấp giấy chứng nhận xác định rõ ranh giới thửa đất, qua kiểm tra thực tế khe đất này phù hợp với diện tích kích thước cấp cho gia đình ông Huyền".*

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thấy nhà ông Nghĩa có trổ 03 cửa sổ có gắn 03 mi cửa sổ tầng 1, 2, 3 và hai đường ống dẫn nước, đường dây điện như gia đình ông Nghĩa trình bày.

Theo kết quả đo đạc thì phần khe đất (ranh giới giữa nhà ông Huyền và nhà ông Nghĩa) có kích thước: chiều rộng phía ngoài 0,38m, chiều rộng phía trong là 0,36m, chiều dài 7,92m.

Theo Điều 276 Bộ luật dân sự năm 1995 (áp dụng tại thời điểm năm 1999 khi gia đình ông Nghĩa xây nhà) và Điều 178 Bộ luật dân sự năm 2015 thì chủ sở hữu nhà chỉ được trổ cửa ra vào, cửa sổ quay sang nhà bên cạnh, nhà đối diện và đường đi chung theo quy định của pháp luật xây dựng.

Khoản 8 Điều 12 Luật xây dựng năm 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020 quy định: …Xây dựng công trình không tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được lựa chọn áp dụng cho công trình.

Theo quy định tại Điều 7 quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành kèm theo quyết định số 682 /BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ xây dựng (áp dụng tại thời điểm năm 1999 khi gia đình ông Nghĩa xây nhà) thì "*chủ sở hữu nhà chỉ được trổ cửa sổ, lỗ thông hơi, lỗ thông gió theo quy định như sau: Từ tầng hai (lầu một) trở lên, trên các bức tường cách ranh giới đất với công trình bên cạnh dưới 2m không được mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi (chỉ được mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi trên các bức tường cách ranh giới đất với nhà bên cạnh ít nhất 2m). Khi mở cửa cần có biện pháp tránh tia nhìn trực tiếp vào nội thất nhà bên cạnh (chắn tầm nhìn hoặc bố trí so le các cửa sổ giữa hai nhà)…..".*

Theo tiêu chuẩn quốc gia TCQG 9411: 2012 về nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế năm 2012 (được chuyển đổi từ TCXDVN 353: 2005) thì: *"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 cạch từ 2,0m trở lên".

Như vậy, phần ranh giới khoảng cách giữa nhà ông Huyền và nhà ông Nghĩa không đủ 2m theo quy định quy chuẩn xây dựng nói trên nên gia đình ông Nghĩa không được mở cửa sổ ra khoảng không giữa hai nhà.

Đối với đường ống dẫn nước thải từ máy giặt, bồn rửa tay và đường ống dẫn nước mưa trên tầng tum của gia đình ông Nghĩa: Theo quy định tại Điều 250 (nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc thoát nước mưa), Điều 251 (nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc thoát nước thải), Điều 255 (mắc đường dây tải điện) của Bộ luật dân sự năm 2015 thì nhà ông Nghĩa phải làm hệ thống thoát nước mưa, nước thải tránh không cho nước chảy sang nhà ông Huyền, đảm bảo vệ sinh chung giữa hai gia đình cũng như nơi sinh hoạt công cộng. Đường dây điện mắc phải hợp lý phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành điện lực bảo đảm an toàn cho cả hai gia đình.

Việc gia đình ông Nghĩa mở cửa sổ, gắn mi cửa sổ, mắc đường dây diện và cho nước xả vào phạm vi phần đất trống và khoảng không ranh giới giữa hai gia đình là vi phạm Điều 12 Luật xây dựng năm 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020, vi phạm quy chuẩn xây dựng Việt Nam, vi phạm Điều 276 Bộ luật dân sự năm 1995 và các Điều 174, 175, 178, 250 Bộ luật dân sự 2015.

Do đó buộc gia đình ông Nghĩa phải:

- Bịt cửa sổ tầng 1, tầng 2, tầng 3 và phá bỏ mi cửa sổ tầng 1, tầng 2, tầng 3 của gia đình ông Đào Minh Nghĩa tại số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Không được cho nước thải từ máy giặt, bồn rửa tay và nước mưa trên tầng tum chảy xuống phần đất trống và khoảng không ranh giới giữa gia đình ông Cao Hợp Huyền, bà Nguyễn Thị Thủy tại số nhà 21C, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và gia đình ông Đào Minh Nghĩa tại số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Không được mắc đường dây điện của gia đình ông Đào Minh Nghĩa vào phần đất trống và khoảng không ranh giới đất giữa hai gia đình ông Huyền và gia đình ông Đào Minh Nghĩa.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Quỳnh Trang

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, chị Trang phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Huyền, bà Thủy không phải chịu án phí, được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Đào Công Anh, bà Đào Bích Hồng, bà Nguyễn Kim Phượng liên đới chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 28/03/2022 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 174, 175, 176, 178, 250, 251, 255 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 8 Điều 12 Luật xây dựng năm 2014 sửa đổi bổ sung năm 2020.

- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Hợp Huyền và bà Nguyễn Thị Thủy đối với ông Đào Minh Nghĩa (do bà Đào Bích Hồng, ông Đào Công Anh kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và gia đình bà Nguyễn Thị Phượng về việc tranh chấp quyền trổ cửa sổ và nghĩa vụ thoát nước thải, mắc đường dây điện.

2, Gia đình ông Đào Minh Nghĩa (do bà Đào Bích Hồng, ông Đào Công Anh kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và gia đình bầ Nguyễn Thị Phượng phải:

- Bịt cửa sổ tầng 1, tầng 2, tầng 3 và phá bỏ mi cửa sổ tầng 1, tầng 2, tầng 3 của gia đình ông Đào Minh Nghĩa tại số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Không được cho nước thải từ máy giặt, bồn rửa tay và nước mưa từ trên tầng tum chảy xuống phần đất trống và khoảng không ranh giới giữa hai gia đình ông Cao Hợp Huyền, bà Nguyễn Thị Thủy tại số nhà 21C, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và gia đình ông Đào Minh Nghĩa tại số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Không được mắc đường dây điện của gia đình ông Đào Minh Nghĩa vào phần đất trống và khoảng không ranh giới đất giữa hai gia đình ông Cao Hợp Huyền, bà Nguyễn Thị Thủy tại số nhà 21C, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và gia đình ông Đào Minh Nghĩa tại số nhà 23, ngách 169/29 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Quỳnh Trang phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0068120 ngày 08/04/2022 của Chi cục thi hành án quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. .

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đào Minh Nghĩa (do bà Đào Bích Hồng, ông Đào Công Anh kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng) và bà Nguyễn Thị Phượng phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Cao Hợp Huyền và bà Nguyễn Thị Thủy không phải chịu án phí dân sự, hoàn trả mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0024559 và 0024558 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

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 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 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

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

<u>Nơi nhận</u>:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh