| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 152/2023/DS-ST
Ngày 21/8/2023
V/v "*Tranh chấp giới hạn quyền sở hữu tài sản về việc trổ cửa nhìn sang bất động sản liền kề*"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Bạn

Bà Tống Thị Điệp

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa***: Bà Đinh Thị Hiếu – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 21/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 334/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 về việc "*Tranh chấp giới hạn quyền sở hữu tài sản về việc trổ cửa nhìn sang bất động sản liền kề*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 214/2023/QĐXXST- DS ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H – Sinh năm: 1959, địa chỉ: Số 376 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, địa chỉ: Số 374 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Đặng Xuân Q, địa chỉ: Số 207 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:***

Ông Nguyễn Minh H khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thu H xây lấp bằng gạch 04 cửa sổ của căn nhà số 374 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (gọi tắt là căn nhà số 374 đường C) mở sang phần không gian phía trên

nhà cấp 4, mái lợp tôn, số nhà 376 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (gọi tắt là căn nhà số 376 đường C) thuộc quyền quản lý sử dụng của ông H, vì cho rằng việc xây dựng cửa sổ của nhà bà H đã vi phạm quy tắc xây dựng quy định tại Điều 276 Bộ luật Dân sự, Điều 7 quy định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, gây phản cảm và ảnh hưởng đến sinh hoạt gia đình ông H.

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà H tháo dỡ ống thải của dàn lạnh thì ông H xin rút yêu cầu khởi kiện vì bà Nguyễn Thị Thu H đã tự tháo gỡ ống thải của dàn lạnh.

**** Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa bị đơn là Nguyễn Thị Thu H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng Xuân Q trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Thu H là người được quyền sử dụng đối với thửa đất 109, tờ bản đồ số 20, diện tích 208,6m$^2$ tại địa chỉ tại số 374 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Theo thiết kế xây dựng thì nhà bà H có xây dựng các cửa sổ để lấy ánh sáng, các cửa sổ này thường xuyên đóng lại, thỉnh thoảng có mở ra khi cần thiết, khi mở các cửa sổ thì phía ngoài cửa sổ có mở sang phần không gian của thửa đất nhà ông H tại số 376 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 04/8/2023, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ bà Nguyễn Thị Thu H đã tự nguyện đóng dán kín 04 cửa sổ lại bằng bìa cứng và cam kết không mở sang phần không gian thửa đất nhà ông H. Sau đó bà tiếp tục khắc phục dán decal mờ toàn bộ kính. Nhưng do ông H không đồng ý nên bà H tiếp tục khắc phục gắn tấm cách nhiệt khoan vít cố định 4 góc cửa sổ, hoàn toàn không thể mở được cửa sổ, không thể nhìn thấy phần không gian nhà ông H nên bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện buộc bà phải xây lấp 04 cửa sổ bằng gạch của ông H.

**** Quá trình tranh luận ông Nguyễn Minh H cho rằng:*** Ông không đồng ý các biện pháp khắc phục như bà H đã nêu, vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thu H xây lấp bằng gạch 04 cửa sổ của căn nhà số 374 đường C, mở sang phần không gian phía trên nhà cấp 4, mái lợp tôn, số nhà 376 đường C của ông H.

***Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến:***

- *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ, bà Nguyễn Thị Thu H đã tự nguyện đóng 04 cửa sổ lại và cam kết không mở sang phần không gian thửa đất nhà ông H, thực tế bà H

đã gắn tấm cách nhiệt cố định 4 góc cửa sổ, không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt gia đình ông H.

- *Về chi phí tố tụng và án phí*: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Minh H khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thu H xây lấp bằng gạch 04 cửa sổ của căn nhà số 374 đường C của bà H mở sang phần không gian phía trên nhà cấp 4, mái lợp tôn, số nhà 376 đường C của nhà ông H. Đây là tranh chấp giới hạn quyền sở hữu tài sản về việc trổ cửa nhìn sang bất động sản liền kề thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nhà ông Nguyễn Minh H và nhà bà Nguyễn Thị Thu H liền ranh nhau, tại số 376 và 374 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà H xây nhà sát ranh giới đất, trổ 04 cửa sổ sang phần không gian phía trên nhà cấp 4 của ông H. Ông H cho rằng bà H trổ cửa sổ vi phạm quy chuẩn xây dựng tại Điều 276 Bộ luật Dân sự, Điều 7 Quyết phạm quy định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008, gây phản cảm và ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình ông H. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H phải xây lấp bằng gạch 04 cửa sổ lại.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối chiếu quy định của pháp luật: Khoản 3 Điều 176 Bộ luật Dân sự 2023 quy định: "*3. Đối với mốc giới là tường nhà chung, chủ sở hữu bất động sản liền kề không được trổ cửa sổ, lỗ thông khí hoặc đục tường để đặt kết cấu xây dựng, trừ trường hợp được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý. Trường hợp nhà xây riêng biệt nhưng tường sát liền nhau thì chủ sở hữu cũng chỉ được đục tường, đặt kết cấu xây dựng đến giới hạn ngăn cách tường của mình.*"

Đồng thời, Điều 178 Bộ luật Dân sự 2023 quy định quy định về mở cửa sổ sang nhà bên cạnh cụ thể như sau: "*Trổ cửa nhìn sang bất động sản liền kề 1. 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 về xây dựng.*"

Như vậy, theo quy định này thì chủ sở hữu nhà có quyền được mở cửa ra vào và cửa sổ hướng quay sang nhà bên cạnh, nhà đối diện tuy nhiên sẽ phải mở

theo quy định của pháp luật xây dựng.

Trong đó, Điều 6 Luật xây dựng 2014 không quy định việc mở, trổ cửa sổ nhìn sang nhà hàng xóm, đất liền kề cụ thể nhưng xác định việc phải áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong hoạt động đầu tư xây dựng. Vì vậy, quy định mở cửa sổ nhìn sang nhà hàng xóm (đối diện, liền kề) sẽ tuân theo các quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về nhà ở liền kề, tiêu chuẩn thiết kế.

Quá trình thẩm định tại Biên bản thẩm định ngày 04/8/2023 của Tòa án xác định nhà số 374 đường C (nhà bà H) và 376 đường C (nhà ông H) sát ranh, liền kề nhau, phía trên có trổ 04 cửa sổ lật, khung bao nhôm, kính dán bìa trên phần không gian đối diện phía trên nhà cấp 4, mái lợp tôn của ông H, bà H đã bịt cố định cửa sổ trên bằng bìa, từ đây không thấy sinh hoạt của nhà ông H.

Quá trình tố tụng, bà H đã 03 lần khắc phục bằng cách dán kín các cửa sổ bằng bìa cứng, sau đó dán decal mờ toàn bộ kính và tiếp tục gắn tấm cách nhiệt cố định 4 góc cửa sổ. Tuy nhiên, ông H không đồng ý và giữ nguyên yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thu H xây lấp bằng gạch 04 cửa sổ của căn nhà số 374 đường C mở sang phần không gian phía trên nhà cấp 4, mái lợp tôn, số nhà 376 đường C của ông H.

Như vậy, xét thấy việc bị đơn trổ 04 cửa sổ lật, khung bao nhôm, kính dán bìa trên tầng hai nhà số 374 của nguyên đơn là có thật. Tuy nhiên, như kết quả thẩm định của Tòa án và các biện pháp khắc phục của bà H thì 04 của sổ đã được gắn các tấm cách nhiệt màu bạc vít cố định 04 góc cửa sổ không thể mở cửa sổ nên từ cửa sổ nhà bị đơn không thể nhìn thấy sinh hoạt, phần không gian của nhà nguyên đơn, đồng thời không thể gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của nhà nguyên đơn như yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà H tháo dỡ ống thải của dàn lạnh: Ông H xin rút yêu cầu khởi kiện, xét thấy việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện nên cần đình chỉ theo quy định.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 2.000.000đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ.

[6] Về án phí: Do ông Nguyễn Minh H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 38, 270, 271, 273, 293; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, đoạn 4 khoản 3 Điều 296; các Điều 147, 148, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 174, 178 Bộ luật Dân sự; Điều 26, khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H xây lấp bằng gạch 04 cửa sổ của căn nhà số 374 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu H tháo gỡ ống thải của dàn lạnh qua phần đất của ông Nguyễn Minh H.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Minh H phải chịu 2.000.000đồng tiền chi phí thẩm định tại chỗ, đã nộp và chi phí xong.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Minh H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

*Trong 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 thoả 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 tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- CCTHADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**Vũ Đức Mạnh**