

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 173/2023/DS-PT

Ngày 08/5/2023

V/v “Tranh chấp về không gian
ranh giới bất động sản liền kề”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp không gian ranh giới bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1081/2023/QĐPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Khánh D, sinh năm 1977;

Cư trú tại: Số nhà 54, Đường Q, Khu phố I, phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977;

Cư trú tại: Số nhà 70/2Đ, Đường Đ, Khu phố 2, Phường X, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Ông Lý H, sinh năm 1963;
Cư trú: Số nhà 133E4, khu phố M, khu phố R, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lý Hồng C, sinh năm 1957;
Cư trú tại: Số nhà 133E4, khu phố M, Khu phố R, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.
- Người kháng cáo: Ông Lý H là bị đơn; bà Lý Hồng C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Đoàn Thị Khánh D cũng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 241, tờ bản đồ số 5, diện tích 215,9m² vào ngày 17/02/2005 (theo hồ sơ kỹ thuật diện tích 216,6m²). Nguồn gốc thửa đất do bà D nhận chuyển nhượng của người khác vào năm 2005. Bà D đã quản lý sử dụng đất từ năm 2005 đến nay, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất đã có nhà. Liền kề với thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 là thửa đất 240, tờ bản đồ số 5 do ông Lý H đứng tên quyền sử dụng đất. Giữa thửa đất 240 và thửa đất 241 đều có nhà trên đất, tường nhà riêng và phía trước nhà mỗi bên đều có hàng rào riêng. Khoảng cách tường nhà ông H đến vách tường nhà bà D khi xây dựng thì bà D đã chừa ra khoảng trống với chiều ngang khoảng 0,5m và chiều dài là hết căn nhà của bà D khoảng 15m, mục đích là để có không gian thoáng mát, có gió và có ánh nắng vào nhà của bà D.

Cuối năm 2021, ông H tiến hành xây dựng nhà trên thửa đất 240, tờ bản đồ số 5. Đến ngày 27/4/2022, lợi dụng bà D không có ở nhà, ông H đã cho người xâm nhập lên mái nhà của bà D, đóng tole trên mái nhà của bà D và che khoảng không gian đất nhà bà D mà không xin phép của bà D. Hiện tại căn nhà bà D bị che lấp, thiếu ánh sáng, không thông thoáng, ẩm thấp ảnh hưởng nhiều đến sinh hoạt gia đình. Sau khi biết sự việc, bà D có yêu cầu ông H, bà C tháo dỡ tấm tole nH bà C không đồng ý và thách thức bà D thưa ra chính quyền. Ngày 09/6/2022, Ủy ban nhân dân phường A tổ chức hòa giải giữa đôi bên nH không thành, do đó bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lý H và bà Lý Hồng C tháo dỡ, di dời phần tole đã xây lắp, lấn chiếm trên mái nhà của bà D ra khỏi phần đất thuộc thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 tại phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Bà D không đồng ý bồi thường hay hỗ trợ bất kỳ khoảng chi phí nào trong quá trình tháo dỡ, di dời.

- Yêu cầu ông Lý H và bà Lý Hồng C chấm dứt hành vi lấn chiếm giao trả lại hiện trạng ban đầu khoảng không gian của nhà bà D trên thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 tại phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Lý Hồng C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lý H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Lý H được cấp quyền sử dụng đất thửa đất 240, tờ bản đồ số 5 diện tích 79,6m² vào ngày 14/8/2020. Nguồn gốc đất do ông H được thừa kế của người chị hai Lý Mai, sinh năm 1943 - chết năm 2020. Khi ông H đứng tên quyền sử dụng đất thì hiện trạng đã có căn nhà nH đã mục nát vì xây dựng trước giải phóng. Sau khi đứng tên quyền sử dụng đất, vào năm 2021 ông H ủy quyền lại cho bà C tiến hành xây dựng lại nhà. Khi xây dựng nhà thì ông H có xin giấy phép xây dựng và giấy phép vỉa hè. Đến tháng 4/2022 thì việc xây dựng nhà hoàn thành. Thửa đất 240, tờ bản đồ số 5 của ông H liền kề với thửa đất 241 tờ bản đồ số 5 của bà Đoàn Thị Khánh D. Vào tháng 4/2022, thầu xây dựng kêu cháu của ông H mua tấm tole để che khoảng trống giữa bức tường nhà ông H với mái nhà bà D vì mái tole nhà bà D cách bức tường nhà ông H chỉ khoảng 1cm mà không có máng xối, do đó phía thợ xây dựng gắn tấm tole để bảo vệ quyền lợi giữa đôi bên, tránh nước mưa bắn vô bức tường nhà của ông H làm mục tường. Khi thợ xây dựng gắn tole thì thợ không có thông báo cho bà D biết nH có bà D ở nhà. Thợ xây dựng gắn tổng cộng 02 tấm tole vào mái nhà trước và mái nhà sau của bà D, tấm tole mà mà thợ gắn giữa bức tường nhà ông H với mái nhà bà D là nằm trên phần không gian thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 do bà D đứng tên quyền sử dụng đất. Theo bà C, việc che tấm tole giữa bức tường nhà ông H và mái tole nhà bà D là phù hợp theo văn bản số 4741/UBND-KT ngày 15/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre. Do đó, bà C và ông H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà D. Đối với kết quả đo đạc, định giá mà Tòa án đã thu thập thì bà C không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố BT đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Khánh D đối với bị đơn ông Lý H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Hồng C về "Tranh chấp không gian ranh giới bất động sản liền kề", cụ thể:

Buộc ông Lý H và bà Lý Hồng C có nghĩa vụ tháo dỡ tấm tole trên mái nhà của bà Đoàn Thị Khánh D, vị trí tấm tole: một bên gắn cố định vào tường nhà của ông Lý H, phần còn lại che phủ qua mái nhà của bà Đoàn Thị Khánh D, tấm tole nằm trên không gian của thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 tại phường A,

thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bà Đoàn Thị Khánh D đứng tên quyền sử dụng đất (có họa đồ kèm theo).

Buộc ông Lý H và bà Lý Hồng C chấm dứt hành vi lấn chiếm không gian trên thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 tại phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bà Đoàn Thị Khánh D đứng tên quyền sử dụng đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lý H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Hồng C kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý H; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Hồng C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc của bà Bùi Thị Tuyết Hồng được cấp quyền sử dụng đất thửa 241, tờ bản đồ số 5 diện tích 215,9m² vào năm 2001. Đến ngày 11/01/2005, bà Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D (BL87). Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thể hiện khi bà Hồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D có tài sản gắn liền với đất như sau: nhà chính 89m² nền gạch bông, cột bê tông cốt thép, vách riêng, xây bằng gạch, mái ngói và nhà phụ 65,3m² nền gạch bông, ciment, mái tole, cột bê tông cốt thép, tường, gạch. Đến ngày 17/02/2005, bà D được cấp quyền sử dụng đất đồng thời được Sở xây dựng Bến Tre cấp quyền sở hữu nhà. Ngày 26/10/2007, thửa 241 được điều chỉnh lại diện tích 216,6m² (theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 26/10/2007).

Thửa đất 240, tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc của hộ bà Lý Mai được cấp quyền sử dụng đất thửa 240, tờ bản đồ số 5 diện tích 79,6m² vào ngày 14/02/2001. Ngày 22/7/2020, hộ bà Mai được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thay đổi hộ khẩu. Ngày 28/7/2020, hộ bà Mai ký hợp đồng tặng cho thửa đất cho ông Lý H. Ngày 14/8/2020, ông H được cấp quyền sử dụng đất thửa 240, tờ bản đồ số 5 diện tích 79,6m². Năm 2021, ông Lý H tiến hành xây cất lại căn nhà tọa lạc trên thửa đất này. Ngày 13/7/2021, ông Lý H được Ủy ban nhân dân thành phố BT cấp giấy phép xây dựng (BL72). Quá trình xây dựng nhà, phía ông H, bà C có gắn tấm tole che khoảng trống giữa bức tường nhà ông H với mái nhà bà D. Tại phiên tòa, bà C trình bày hiện nay tấm tole vẫn còn trên mái nhà của bà D.

[2] Quá trình giải quyết vụ án hai bên đương sự đều xác nhận ranh giới giữa thửa đất 240 và 241, cùng tờ bản đồ số 5, tại phường A, thành phố BT đã được quản lý, sử dụng ổn định, ranh giới rõ ràng, trên mỗi thửa đất đều có nhà riêng và tường rào riêng, các đương sự đều xác nhận không có tranh chấp ranh đất giữa hai thửa đất nên căn cứ ranh đất theo hồ sơ địa chính do cơ quan có thẩm quyền lập để làm cơ sở giải quyết phần không gian tranh chấp giữa hai thửa đất theo quy định pháp luật.

Theo kết quả đo đạc ngày 12/12/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BT cung cấp thể hiện tấm tole che khoảng hở giữa bức tường nhà ông H và mái nhà bà D nằm trên phần không gian thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 do bà D đứng tên quyền sử dụng đất. Bà C thừa nhận tấm tole gắn giữa bức tường nhà ông H với mái nhà bà D là nằm trên thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 do bà D đứng tên quyền sử dụng đất. Từ các tài liệu chứng cứ nêu trên, đối chiếu khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Người có sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới đất trong khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất liền kề của người khác*" và khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai 2013 quy định: "*Người sử dụng đất không được làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh*". Xét thấy, ông H và bà C đã tự ý đặt tấm tole trên mái nhà của bà D mà chưa được sự đồng ý của bà D, làm ảnh hưởng đến quyền tài sản của bà D. Bà C đưa ra lý do việc gắn tấm tole trên mái nhà bà D nhằm tránh nước mưa rơi vào nhà ông H, việc bà C đưa ra lý do này không phù hợp bởi lẽ nhà bà D được xây dựng trước, còn nhà của ông H được xây dựng sau, do đó trường hợp ông H cho rằng nước mưa từ mái nhà của Di chảy xuống có thể ảnh hưởng đến tường nhà của ông H thì ông H, bà C có thể áp dụng các biện pháp phù hợp để bảo vệ

tường nhà của ông trên thửa đất 240, tờ bản đồ số 5 mà ông H đã được cấp quyền sử dụng đất.

Từ những nhận định trên, do bị đơn ông Lý H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Hồng C kháng cáo NH không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) NH được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010191 ngày 30 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Bà Lý Hồng C là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý H;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Hồng C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố BT.

Căn cứ các điều 164 và Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 6 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Khánh D đối với bị đơn ông Lý H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Hồng C về việc tranh chấp không gian ranh giới bất động sản liền kề, cụ thể:

Buộc ông Lý H và bà Lý Hồng C có nghĩa vụ tháo dỡ tấm tole trên mái nhà của bà Đoàn Thị Khánh D, vị trí tấm tole: một bên gắn cố định vào tường nhà của ông Lý H, phần còn lại che phủ qua mái nhà của bà Đoàn Thị Khánh D, tấm tole nằm trên không gian của thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 tại phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bà Đoàn Thị Khánh D đứng tên quyền sử dụng

đất (có họa đồ kèm theo).

Buộc ông Lý H và bà Lý Hồng C chấm dứt hành vi lấn chiếm không gian trên thửa đất 241, tờ bản đồ số 5, tại phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bà Đoàn Thị Khánh D đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí thu thập chứng cứ: Ông Lý H và bà Lý Hồng C có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đoàn Thị Khánh D số tiền 4.758.000 đồng (bốn triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn đồng).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lý H có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Lý Hồng C là người cao tuổi được miễn nộp án phí.

Bà Đoàn Thị Khánh D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005502 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) NH được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010191 ngày 30 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Bà Lý Hồng C là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố BT;
- Chi cục THADS thành phố BT;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng

