

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 21/2021/DS-PT

Ngày: 08 - 11 - 2021

*V/v “Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề,  
quyền về thoát nước qua bất động sản liền kề,  
nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các  
bất động sản, bồi thường thiệt hại tài sản”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Thắm.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Nghĩa.

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Phạm Tố Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2021/TBTL-DS ngày 19 tháng 3 năm 2021 về việc tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề, quyền về thoát nước qua bất động sản liền kề, nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản, bồi thường thiệt hại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2021/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị H, sinh năm 1965 (có mặt).

Trú tại: Khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

**- Bị đơn:** Ông Đặng Văn Ng, sinh năm 1967 (có mặt).

Bà Lê Thị L, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Đặng Văn Tr, sinh năm 1992 (vắng mặt).
2. Anh Đặng Văn T, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tr và anh T: Ông Đặng Văn Ng, sinh năm 1967; trú tại: Khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 16/10/2015 và ngày 28/01/2016).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đặng Thị H, trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Đặng Thị H, trình bày:*

Thửa đất số 94C, tờ bản đồ số 03, diện tích 631m<sup>2</sup> tại Đ, H, H, hiện nay bà đang sử dụng đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03931 ngày 16/5/2006 cho bà H. Liền kề thửa đất trên là thửa đất của vợ chồng ông Đặng Văn Ng, bà Lê Thị L sử dụng, ranh giới giữa hai thửa đất có hàng rào cây sống, vợ chồng ông Ng đã chặt phá và chiếm một nửa hàng rào cây sống, phần hàng rào còn lại thuộc quyền sử dụng của bà. Năm 2009 vợ chồng ông Ng bà L phá tiếp một đoạn hàng rào cây sống và xây dựng móng nhà lấn qua đất của bà H chiều ngang khoảng 0,4 - 0,5m; ông Ng đem các phế liệu như gạch, đá, bóng điện bẻ bỏ trên đất của bà H. Ngoài ra, vợ chồng ông Ng còn đặt ống thoát nước mưa và máng nước chảy qua đất của bà H gây ngập nước khi trời mưa.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Ng phải dọn dỡ gạch đá đang đắp trên hàng rào ranh giới thuộc quyền sử dụng đất của bà, đồng thời phải dọn phần tường nhà xây lấn qua đất của bà H có đoạn 0,5m, có đoạn 0,4m; buộc vợ chồng ông Ng không được để nước mưa từ mái nhà chảy qua đất của bà H và ông Ng phải bồi thường giá trị 01 cây mít của bà H do ông Ng đã chặt phá với số tiền 700.000đ. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn ông Đặng Văn Ng, bà Lê Thị L, thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 1219, tờ bản đồ số 16, diện tích 743m<sup>2</sup> tại Đ, H, H là của cha mẹ ông Ng để lại cho vợ chồng ông bà và đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0125 ngày 26/9/2007 cho vợ chồng ông bà. Năm 2010 vợ chồng ông xây dựng thêm phần ngôi nhà trên đất nhưng không lấn chiếm đất của bà H. Ông thừa nhận trong quá trình xây nhà ông có bỏ một số phế liệu trên phần đất giáp ranh giới đất của bà H, ông sẽ dọn dẹp để đảm bảo vệ sinh. Đối với việc nước mưa chảy qua đất bà H, vợ

chồng ông sẽ tự nguyện khắc phục. Ranh giới giữa hai nhà là hàng rào cây xanh đã bị bà H chặt phá nhưng vẫn còn tồn tại. Vợ chồng ông bà không đồng ý bồi thường cây mít cho bà H vì cây mít mọc trong gốc cây dừa thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, không phải cây mít do bà H trồng. Ngoài ra vợ chồng ông Ng không trình bày gì khác.

*Ông Đặng Văn Ng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn Tr và anh Đặng Văn T, thống nhất như trình bày:*

Thống nhất như lời trình bày của cha mẹ các anh là ông Đặng Văn Ng và bà Lê Thị L.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định. Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H, buộc ông Đặng Văn Ng, bà Trần Thị L phải lắp đặt đường dẫn nước để cho nước mưa từ mái nhà, công trình xây dựng của mình không được chảy xuống bất động sản của chủ sở hữu bất động sản liền kề là bà Đặng Thị H.

Buộc vợ chồng ông Ng, bà L phải dọn dỡ các vật liệu xây dựng phế thải đang bỏ trên phần đất của bà H, tại vị trí đánh dấu III dài 9 (chín) m.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị H cho rằng vợ chồng ông Đặng Văn Ng bà Lê Thị L lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà đối với thửa đất số 94C, tờ bản đồ số 03 tại khu phố Đ, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định vì không có căn cứ; Phần ranh giới đất giữa hai bên được xác định như hiện trạng hiện nay là: Đoạn thứ nhất là ranh giới cây sống dài 6,1m; đoạn thứ 02 dọc theo vách tường ông Ng dài 18,3m; đoạn thứ 03 là hàng rào cây sống dài 17,7m (hết đất ông Ng). Các bên có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới chung này.

Không chấp nhận yêu cầu của bà H yêu cầu ông Ng, bà L bồi thường giá trị thiệt hại cây mít vì không có căn cứ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 21/12/2020 nguyên đơn bà Đặng Thị H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc vợ chồng ông Ng bà L tháo dỡ công trình xây dựng nhà trên phần đất của bà và cây đang sống, trả lại ranh giới hiện trạng hàng rào như cũ; Buộc ông Ng đền bù thiệt hại cây mít mà ông đã chặt.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện đồng thời giữ nguyên kháng cáo với nội dung như trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định

của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Lê Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bà Đặng Thị H, thấy rằng:

[2.1] Đối với việc bà H cho rằng vợ chồng ông Ng, bà L lấn chiếm một phần đất của bà để xây dựng nhà ở, Hội đồng xét xử thấy rằng: Thửa đất số 94C, tờ bản đồ số 03, diện tích 631m<sup>2</sup> (VN2000 là thửa 1339, bản đồ 16) tại Đ, H, huyện H, tỉnh Bình Định là của bà Đặng Thị H, được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03931 ngày 16/5/2006. Liên kề với thửa đất của bà H về phía Đông là thửa đất số 76B, tờ bản đồ 03, diện tích 743m<sup>2</sup> (VN 2000 là thửa số 1219, bản đồ 16) của vợ chồng ông Đặng Văn Ng, bà Lê Thị L được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0125 ngày 26/9/2007. Bà H cho rằng vợ chồng ông Ng, bà L lấn chiếm đất của bà khi làm nhà có kích thước từ 0,4m đến 0,5m, diện tích tranh chấp theo biên bản đo đạc định giá ngày 18/10/2018 là 13,8m<sup>2</sup> và tự ý phá dọn chiếm dụng luôn hàng rào cây sống là không có căn cứ. Bởi vì: Diện tích theo hiện trạng thực tế hiện nay bà H đang quản lý là 643,8m<sup>2</sup>, tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 12,8m<sup>2</sup>; diện tích của vợ chồng ông Ng là 724,7m<sup>2</sup> giảm so với khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18,3m<sup>2</sup>.

[2.2] Mặc khác, các nhân chứng sinh sống tại địa phương cũng như những người thợ vợ chồng ông Ng thuê xây nhà đều khẳng định vợ chồng ông Ng xây nhà trên nền móng cũ của ông Đặng M là cha ông Ng để lại, khi xây dựng nhà bà H không có tranh chấp, chứng tỏ lúc đó, bà H đã mặc nhiên thừa nhận ranh giới đất mà vợ chồng ông Ng xây nhà. Phần ranh giới đất giữa hai bên được xác định như hiện trạng hiện nay là: Đoạn thứ nhất là ranh giới cây sống dài 6,1m; đoạn thứ 02 dọc theo vách tường ông Ng dài 18,3m; đoạn thứ 03 là hàng rào cây sống dài 17,7m (hết đất ông Ng). Bà H cho rằng hàng rào cây sống này thuộc sở hữu của mình, ông Ng khai đây là hàng cây thể hiện ranh giới chung của hai thửa đất. Hàng rào cây sống này hai bên khai thống nhất tồn tại trên 30 năm nên theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định đây là ranh giới chung giữa thửa đất của bà Hương và thửa đất của ông Ng.

[2.3] Đối với yêu cầu bồi thường giá trị 01 cây mít, thấy rằng: Tại bút lục 171 chứng cứ ông Ng cung cấp cho thấy cây mít mọc trên gốc cây dừa mà cây dừa hai bên thừa nhận là cây dừa của ông Ng nên việc bà H cho rằng cây mít của bà và yêu cầu ông Ng bồi thường là không có cơ sở.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[2.4] Các nội dung khác, các bên đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét.

[3] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, nguyên đơn bà Đặng Thị H phải chịu.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo nguyên đơn bà Đặng Thị H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 170, Điều 175, Điều 176, Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Điều 48, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị H.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Bình Định.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H, buộc ông Đặng Văn Ng, bà Trần Thị L phải lấp đặt đường dẫn nước để cho nước mưa từ mái nhà, công trình xây dựng của ông Ng bà L không được chảy xuống bất động sản của chủ sở hữu bất động sản liền kề là bà Đặng Thị H.

Buộc vợ chồng ông Ng, bà L phải dọn dỡ các vật liệu xây dựng phế thải đang bỏ trên phần đất của bà H, tại vị trí đánh dấu III dài 9 (chín) m (có bản vẽ kèm theo).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị H cho rằng vợ chồng ông Đặng Văn Ng bà Lê Thị L lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà đối với thửa đất số 94C, tờ bản đồ số 03 tại khu phố Đ, phường H, thị xã H; Phần ranh giới đất giữa hai bên được xác định như hiện trạng hiện nay là: Đoạn thứ nhất là ranh giới cây sống dài 6,1m, đoạn thứ 02 dọc theo vách tường ông Ng dài 18,3m, đoạn thứ 03 là hàng rào cây sống dài 17,7m (hết đất ông Ng). Các bên có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới chung này.

Không chấp nhận yêu cầu của bà H yêu cầu vợ chồng ông Ng bà L bồi thường giá trị 01 cây mít.

#### 5. Chi phí tố tụng và án phí:

5.1. Chi phí định giá tài sản: 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), bà Đặng Thị H và vợ chồng ông Đặng Văn Ng bà Lê Thị L mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$ . Bà H đã tạm ứng, buộc vợ chồng ông Ng bà L trả lại cho bà H 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

#### 5.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà H phải chịu 500.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 02968 ngày 12 tháng 6 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H (Nay là thị xã H) và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000293 ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã H.

- Vợ chồng ông Ng bà L phải chịu 200.000 đồng.

#### 5.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị H phải chịu.

#### 6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả khác khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

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.

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã H;
- CCTHADS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Đỗ Thị Thắm**